

**BIBLIOTECA DIGITAL DE TESES E DISSERTAÇÕES  
UNESP**

RESSALVA

Alertamos para ausência de figuras, fotos, apêndices,  
não incluídos pelo autor no arquivo original.

**UNESP**  
**UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA**  
**Instituto de Geociências e Ciências Exatas**  
**Campus de Rio Claro**

**SIDNEY GONÇALVES VIEIRA**

## **O CENTRO VIVE**

### **O ESPETÁCULO DA REVALORIZAÇÃO DO CENTRO DE SÃO PAULO: SOBREVIVÊNCIA DO CAPITALISMO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO**

Tese elaborada junto ao Curso de Pós-Graduação em Geografia – Área de Concentração em Organização do Espaço, para obtenção do título de Doutor em Geografia.

Orientadora: Profa. Dra. Silvana Maria Pintaudi

Rio Claro, SP  
2002

910h.3 Vieira, Sidney Gonçalves  
V658c O centro vive. O espetáculo da revalorização do  
centro de  
São Paulo: sobrevivência do capitalismo e apropriação do espa-  
ço / Sidney Gonçalves Vieira. – Rio Claro : [s.n.], 2002  
480 f. : il.

Tese (doutorado) – Universidade Estadual Paulista, Instituto  
de Geociências e Ciências Exatas  
Orientador: Silvana Maria Pintaudi

1. Geografia urbana. 2. Lefebvre. 3. Azevedo, Ramos de. 4.  
Revitalização urbana. 5. Centralidade. 6. MetrÓpole. I. Título.

À Luíza e à Camila

Que sempre estão presentes ao longo dos caminhos. Cujo amor faz com que valham a pena todas as conquistas, e dá sentido à busca do possível. São causa e consequência.

## AGRADECIMENTOS

São Paulo não é minha terra, pois sou gaúcho nascido em Pelotas. Como tantos brasileiros vi em São Paulo o fascínio que deslumbra e me apaixonei pela cidade. Não falo de São Paulo com a autoridade de quem nela vive ou viveu, nem com o conhecimento de quem a percorre diariamente. Falo apenas com o distanciamento e a objetividade que a pesquisa científica e acadêmica permitem. Distante e objetivamente procurei conhecer São Paulo por intermédio daquilo que estava ao meu alcance: um banco de dados quase infinito e de uma riqueza tão impressionante que justifica a grandiosidade paulistana. Percorrer os caminhos da Geografia Urbana na metrópole tem sido uma jornada instigante a cada momento, árdua e pesada, às vezes, prazerosa e gratificante, sempre. A vida se revela na cidade em seus menores detalhes no meio de tantos gigantismos. Os contrastes e as minúcias chamam tanto a atenção quanto a aparente monumentalidade permanente, a grandiosidade e a abrangência da metrópole. São Paulo é assim: gigante e minúscula. Torna verdadeira a impressão de que uma metrópole é feita de milhares de localidades pequenas, numa teia muito bem tramada de relações que se diferenciam, mas que no fundo guardam a essência do urbano.

Às vezes tão distante a cidade se apresenta como estranha. Sua gente e seus lugares parecem longínquos e inacessíveis. Mas aos poucos a cidade se revela. Mostra-se o lugar de tantos brasileiros que a procuram como local de realização de sonhos, um lugar onde as oportunidades ainda podem ser tentadas e que não rechaça ninguém, por mais estranha que seja a sua iniciativa. São Paulo recebe a todos. É uma cidade do Brasil e sua grandeza é fruto do trabalho de um povo inteiro: nordestinos, nortistas, gente do centro-oeste, do sudeste e também do sul. O Brasil está em São Paulo. Sua magnificência é um pouco o resultado do trabalho de toda essa gente. Assim, é inevitável que tenhamos orgulho da grandeza

de São Paulo, e que possamos sentir um pouco do prazer que dá ao ver suas belezas.

É verdade que a cidade também expõe suas mazelas, sua pobreza e exclusão. É o lugar do rico que se entrincheira nos condomínios de alto padrão, nas residências de segurança máxima, prisioneiros privados do público que é a cidade. É também o lugar dos camelôs, dos sem-teto, das crianças de rua, dos mendigos, das prostitutas, dos drogados da cracolândia e de tantos lugares na periferia. É luxo e lixo. Vai sendo produzida a cada dia no embate de dominantes que excluem e dominados que são excluídos.

Mas São Paulo não é só a parte ruim do noticiário na imprensa. Há o cotidiano repleto de alegrias, de diversões, de lugares bonitos, de vida plena, em meio a toda tumultuada correria do dia-a-dia. É preciso olhar com bons olhos para enxergar tudo o que a cidade oferece. E sendo uma cidade de todos logo nos sentimos em casa e não pensamos mais em São Paulo como uma estranha cidade da qual não fazemos parte. É uma cidade brasileira em essência, na qual cada um se reconhece em algum lugar, na qual cada cidade se representa em alguma faceta. Os brasileiros estão em São Paulo. Deste modo, São Paulo é também minha terra, não só porque a acolhi em meu coração, mas principalmente porque ela recebe a todos como seus filhos, sejam os que vêm para nela ficar, os que passam por ela ou simplesmente os que a querem conhecer para aprender seus mistérios. Para os cidadãos cuja paixão está na cidade, não importa qual seja a cidade, São Paulo é o lugar de estar em casa, pois o urbano está aqui. É o lugar que nós produzimos, pois é fruto das relações sociais que propiciaram seu desenvolvimento. São Paulo é terra de toda gente. Melhor ainda se expressou Maria Adélia de Souza dizendo que: “São Paulo é um imbricado de dores, de raças, de esperança, de medo, de brasis. E mais, tudo o que São Paulo é, (...) ela o é por aquilo que está fora dela, ‘nos quatro cantos do mundo’.” \*

No momento em que apresento este trabalho como resultado de minha caminhada acadêmica para desvendar os mistérios não apenas da cidade, mas também da própria ciência geográfica que propicia o seu conhecimento, nada mais justo do que retribuir com agradecimentos sinceros a todos que fizeram desta tarefa

---

\* SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. A identidade da metrópole. São Paulo: Hucitec / Edusp, 1994, p. 28.

uma oportunidade ímpar de conhecer São Paulo. Paulistas, gaúchos, brasileiros e estrangeiros de todo lugar que, de algum modo estiveram juntos neste processo, aos quais devo, pela contribuição recebida, parte dos méritos que possa alcançar. Não os quero, entretanto, tornar cúmplices de meus defeitos, mas verdadeiramente parceiros e companheiros daquilo que possa ter produzido de bom.

Sou grato à CAPES (Fundação Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior), que por intermédio do PICDT (Programa Institucional de Capacitação Docente e Técnico-Administrativa), garantiu o apoio financeiro que permitiu a formação em Rio Claro e a pesquisa em São Paulo.

Também sou grato ao CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico) pelo apoio que prestou para viabilizar a realização do "Doutorado Sandwich" em Portugal.

Em Lisboa, agradeço pela orientação recebida à Profa. Dra. Teresa Barata Salgueiro e pelos auxílios prestados pelo amigo Dr. Herculano Cachinho, e também a todos integrantes do CEG (Centro de Estudos Geográficos) da Universidade de Lisboa que me deram total liberdade para o trabalho na Faculdade de Letras. O conhecimento do processo de revalorização da Baixa Pombalina foi significativamente importante na definição teórica e metodológica de minha pesquisa. Na cidade do Porto, agradeço ao também colega Dr. José Alberto Rios Fernandes pela apresentação e pelo material do trabalho de revalorização da baixa.

Deixo aqui meu agradecimento sincero aos professores da UNESP (Universidade Estadual Paulista) de Rio Claro que contribuíram de forma decisiva para minha qualificação, especialmente à Profa. Dra. Liliana B. R. Garcia, ao Prof. Dr. Auro Aparecido Mendes, ao Prof. Dr. Sílvio Bray e a Profa. Dra. Rosângela Doin de Almeida.

Também na UNESP é preciso agradecer ao trabalho paciente e atencioso dos servidores da biblioteca, especialmente à Moema e à Mônica, e também nas secretarias da pós-graduação e nos departamentos de Geografia e Planejamento Territorial e Geoprocessamento.

Na USP (Universidade de São Paulo) sou grato às professoras que, pelo trabalho que realizam com entusiasmo e competência, há muito são exemplo de merecido respeito: Profa. Dra. Ana Fani Alessandri Carlos, também pelas muitas contribuições quando da "qualificação" do projeto, Profa. Dra. Amélia Damiani, Profa.

Dra. Odete Carvalho de Lima Seabra, fundamentalmente por difundirem tão bem a produção de Henri Lefebvre, e Profa. Dra. Amália Inés Geraiges de Lemos.

Meu trabalho foi facilitado pela atenção que recebi também na Prefeitura Municipal de São Paulo, especialmente na Sehab (Secretaria Municipal de Habitação) e na Procentro (Programa de Valorização do Centro), onde sempre foi possível ter acesso a amplo material colocado à disposição para pesquisa. O mesmo aconteceu na Emplasa (Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo), onde a consulta aos bancos de dados sempre foi facilitada pelo auxílio competente dos responsáveis.

Um agradecimento muito especial quero consignar à arquiteta Kátia Canova da Associação Viva o Centro, que durante as muitas consultas, pessoalmente, por telefone ou por e-mail, sempre se empenhou de uma forma tal que parecia estar realizando tarefas para si mesmo. Ao longo do tempo de convívio se estabeleceu uma relação de trabalho e amizade que facilitou muitas tarefas. Além do mais, nunca mediu esforços para colocar à disposição o melhor do que havia disponível no banco de dados da Viva o Centro. Sem dúvidas foi uma ajuda fundamental. Também na Viva o Centro, agradeço à socióloga Teresinha Santana, que sempre esteve disposta a atender a todos os questionamentos e a ajudar na solução de problemas, sobretudo os referidos ao programa Ação Local. Nas pessoas de Kátia e Teresinha, e também na do presidente da diretoria executiva, Sr. Marco Antônio Ramos de Almeida, foi colocado à disposição todo o material que já há dez anos a Associação produz sobre o centro de São Paulo.

Na fase final desta caminhada também tive a felicidade de encontrar uma outra companhia importante. Mesmo que restrito às eletrônicas conversas dos e-mails a geógrafa Júlia Andrade se tornou um interlocutor de muito entusiasmo. Graças a ela o pensamento do Fórum Centro Vivo, assim como as valiosas contribuições do trabalho da arquiteta Mariana Fix, foram incorporados ao estudo.

Desde muito antes desta pesquisa e tese tenho podido contar com o apoio competente de minha orientadora Profa. Dra. Silvana Maria Pintaudi. Na verdade, devo à Profa. Silvana o próprio gosto e dedicação à Geografia Urbana. Ainda no início de minha carreira universitária sempre me incentivou, mesmo que indiretamente, a seguir por este caminho, e já em 1989, quando nos conhecemos no I Simpósio Nacional de Geografia Urbana, se iniciou uma relação de admiração e



respeito que tornou prazerosa a orientação durante o doutoramento. A liberdade com que me permitiu percorrer tantas buscas sempre foi contrabalançada com o argumento da técnica e da ciência, que me fizeram manter um rumo certo na condução do trabalho. Mais do que um agradecimento revelo aqui minha admiração.

Em meio a tantas dificuldades e incertezas pelas quais se passa ao longo da realização de uma tese é sempre muito bom poder contar com parceiros amigos com quem dividir as inquietações, trocar idéias e definir estratégias. Felizmente tive o privilégio de encontrar bons exemplos neste sentido, e é com muito orgulho que divido cumplicidades acadêmicas com os amigos da UNESP: Sílvia Aparecida Guarnieri Ortigoza e sua família (Carlos, Nayara e Letícia) de tantos convívios em Rio Claro; Kátia Cristina Ribeiro Costa, que sendo de Recife (e da Universidade Federal da Paraíba, em Cajazeiras) dividiu muitas inquietudes na nossa nova terra; Carlos Henrique Costa da Silva, o Rico, Fabiane Pizzirani, que juntos se empenham para desenvolver nosso Núcleo de Estudos Sobre o Comércio e o Consumo (NECC). E também Marcelo Werner Silva, que os desígnios do destino trouxeram, mesmo que temporariamente, para Pelotas, onde pudemos conviver no mesmo departamento, além de sofrer as agruras do futsal.

Ainda em Rio Claro muitas pessoas ajudaram a tornar a estada minha e de minha família uma experiência inigualável, tanto que se pudéssemos, ficávamos. Por isso agradeço ao S. Sérgio e D. Conceição Gobatto (e a Rosa Elena Noal, que recém chegada ao Departamento de Geografia já me prestou auxílio apresentando estes nossos amigos), D. Rosa Reginato, às famílias de D. Cecília e D. Jurema que fizeram com que logo nos sentíssemos absolutamente em casa.

Em Pelotas, como de costume, pude contar com a ajuda desinteressada de meus colegas do Departamento de Geografia e Economia do Instituto de Ciências Humanas (ICH) da Universidade Federal de Pelotas (UFPel). O empenho com que sempre apostaram no meu afastamento, procurando remover as dificuldades existentes é prova mais do que suficiente de que vivemos em um ambiente de respeito e colaboração, fazendo com que a dedicação às causas da Geografia sejam tomadas de entusiasmo. Agradeço ao meu tutor José Álvaro Quincozes Martins pela ajuda que deu, muito mais como amigo. Também agradeço ao Adão José Vital da Costa, que ajudava a minimizar a distância com suas cartas de

recortes e lembranças. Na Pró-Reitoria de Pós-Graduação e Pesquisa da UFPel, agradeço à Tânia, pelo auxílio sempre tranquilizador no apoio financeiro das bolsas.

Outras pessoas na UFPel contribuíram quando necessário, mostrando a disponibilidade da ajuda companheira: João Hobuss, Maurício Couto Polidori e Nirce Medvedovski sempre estenderam a mão quando precisei. Ao Marcelo Larratúa Echeverria agradeço pela dedicação com que melhorou os arquivos de mapas. A Mara Lúcia Vasconcelos merece um agradecimento especial pela paciência e competência na formatação do texto final.

Todo este trabalho sempre contou com o apoio direto e indireto de minha família. Até para suportar a perda de meus pais, Genes e Eulália, durante o curso em Rio Claro. Por todo apoio sou grato a todos.

Mas foi mesmo de casa que sempre partiu a mais forte contribuição. Obrigado à Regina pela amizade, ao Ivomar pelas muitas discussões esclarecedoras e pela ajuda com as magias dos gráficos e tabelas. À D. Genuína, um agradecimento especial, por sempre me apoiar com dedicação e entusiasmo de mãe.

Luiza, minha esposa, e Camila minha filha, certamente foram as que mais estiveram comigo, que mais torceram e que mais perderam pelas muitas separações que impõe um trabalho desgastante como é a realização de uma tese. É por isso que o amor que sempre demonstraram, a paciência que sempre tiveram e mesmo as tristezas pelo afastamento provocado, só posso retribuir com mais amor e carinho, e com a certeza de que se não estivessem ao meu lado com toda a dedicação com que estiveram, eu não teria nem força, nem ânimo, nem razão para terminar o trabalho. Por tudo isso elas merecem que eu lhes dedique esta tese.

*Non siamo angeli in volo venuti dal cielo,  
ma gente comune che ama davvero  
gente che vuole un mondo più vero  
la gente che incontri per strada in città.  
Prova e vedrai ci sarà sempre un modo  
dentro di noi per poi riprendere il volo  
verso i sereno.*

*Non siamo angeli in volo venuti dal cielo  
ma gente comune che ama davvero  
gente che vuole un mondo più vero  
la gente che insieme lo cambierà.\**

---

\* RUSSO, Renato. *Gente*. [VALSIGLIO, A.; CHEPE; MARATI, M.]. In: *Equilibrio Distante*, [S.l.]: EMI, 1995.

## SUMÁRIO

LISTA DE GRÁFICOS .....	
LISTA DE QUADROS .....	
LISTA DE FIGURAS .....	
LISTA DE TABELAS .....	
LISTA DE APÊNDICES.....	
LISTA DE ANEXOS .....	
RESUMO .....	
ABSTRACT .....	
INTRODUÇÃO .....	
1ª PARTE – A COMPLEXIDADE HORIZONTAL EM SÃO PAULO .....	
CAPÍTULO 1 – IDENTIFICANDO E DESCREVENDO O REAL .....	
2ª PARTE – A COMPLEXIDADE VERTICAL NO CENTRO.....	
CAPÍTULO 2 – DECOMPONDO O REAL .....	
CAPÍTULO 3 – CONSTRUINDO O VIRTUAL.....	
CONCLUSÃO.....	
BIBLIOGRAFIA .....	

## ÍNDICE

LISTA DE GRÁFICOS .....	
LISTA DE QUADROS .....	
LISTA DE FIGURAS .....	
LISTA DE TABELAS .....	
LISTA DE APÊNDICES.....	
LISTA DE ANEXOS .....	
RESUMO.....	
ABSTRACT .....	
INTRODUÇÃO .....	
1 As Metamorfoses do Capital.....	
1.1 A Re-Produção das Relações Sociais de Produção .....	
1.2 A Memória da Cidade e o Lugar.....	
2 As Diferentes Temporalidades Históricas do Presente.....	
2.1 Descrevendo o Visível: A Aparente Simultaneidade e Contemporaneidade das Relações Sociais no Presente.....	
2.2 Decompondo o Real: O Procedimento Analítico-Regressivo.....	
2.2.1 Datando reminiscências .....	
2.2.2 As possibilidades das contradições não resolvidas .....	
1ª PARTE – A COMPLEXIDADE HORIZONTAL EM SÃO PAULO .....	
CAPÍTULO 1 – IDENTIFICANDO E DESCREVENDO O REAL .....	
1 A Complexidade da MetrÓpole .....	
1.1 A MetrÓpole como Centro.....	
1.2 A Inserção de São Paulo na Rede de Cidades Mundiais e a Rede Urbana do Brasil .....	
1.3 Região Metropolitana de São Paulo.....	

1.4	O Município de São Paulo .....
1.5	Descrivendo São Paulo .....
2	<b>Centralidade Urbana em São Paulo: Dinâmica e Perspectiva do Centro da Metrópole .....</b>
2.1	<b>Em Busca de uma Definição Teórica para o Centro .....</b>
2.1.1	A questão da localização das atividades nos estudos clássicos .....
2.1.2	Alguns caminhos e a geografia .....
2.1.3	No caminho do centro de São Paulo .....
2.1.4	Para uma definição final: o centro e outras formas de expressão da centralidade na metrópole .....
2.2	<b>A Dinâmica Locacional das Atividades na Metrópole .....</b>
2.2.1	O centro e os deslocamentos da centralidade em São Paulo .....
2.2.2	Avenida Paulista .....
2.2.3	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini.....
2.3	<b>A Caracterização Física do Centro de São Paulo .....</b>
2.4	<b>O Centro como Metrópole .....</b>

**2ª PARTE – A COMPLEXIDADE VERTICAL NO CENTRO.....**

**CAPÍTULO 2 – DECOMPONDO O REAL .....**

**1 Os Fundamentos da Produção do Real .....**

**1.1 A Recuperação da Noção de Paisagem na Geografia .....**

**1.2 Ideologia e Discurso .....**

**1.3 A Influência Italiana na Arquitetura de São Paulo .....**

**2 A Luta para a Preservação do Real .....**

**2.1 O Urbanismo de Prestes Maia e a Arquitetura de Ramos de Azevedo na Identidade do Centro: A Preservação da Memória dos Vencedores.....**

**2.2 Centro Histórico e Conflito: Intervenção x Preservação .....**

**2.3 O Passado no Presente.....**

**2.3.1 Tipologia dos bens culturais arquitetônicos na região metropolitana de São Paulo .....**

**2.3.2 Bens preservados no município de São Paulo: a imagem do centro histórico .....**

**2.4 Datando Reminiscências .....**

**2.5 Os Grandes Marcos da História Paulistana.....**

**2.5.1 A formação do centro histórico de São Paulo**

**2.5.1.1 A cidade entreposto comercial do final do século XIX: do escravismo à pobreza urbana.....**

**2.5.1.2 A expansão do café e a industrialização da cidade (1870 – 1929): ricos e pobres marcam seus territórios .....**

**2.5.2 Os caminhos para além do centro .....**

**2.5.2.1 A metrópole industrial e a industrialização restringida (1930 – 1955)**

**2.5.2.2 Industrialização e milagre: a industrialização pesada (1956 – 1970)**

**2.5.2.3 A crise dos anos 70 e 80 .....**

**2.5.2.4 A nova dinâmica espacial da indústria paulista. Os anos 90 .....**

2.5.2.5	O espaço do terciário metropolitano .....	
2.5.3	A cartografia do passado na São Paulo do presente .....	

**CAPÍTULO 3 – CONSTRUINDO O VIRTUAL .....**

1	O Espaço do Comércio e o Comércio do Espaço: O Centro como Mercadoria .....	
1.1	O Comércio do Centro .....	
1.2	O Comércio no Centro .....	
1.3	A Revalorização Urbana como Espetáculo: O Processo se Universaliza .....	
1.4	O Novo Comércio do Centro de São Paulo .....	
1.4.1	Novas formas, velhas estratégias ou velhas formas, novas estratégias? .....	
1.4.2	As transformações no comércio varejista em São Paulo .....	
1.4.3	A sobrevivência do centro: o papel da re-produção das relações sociais de produção .....	
2	Mercado Imobiliário e Moradia em São Paulo .....	
2.1	Dinâmica Imobiliária .....	
2.2	Um Panorama do Mercado Imobiliário em São Paulo .....	
2.3	Dinâmica Demográfica e Habitacional .....	
3	A Intervenção na Cidade Existente .....	
3.1	O Movimento de Revalorização em São Paulo .....	
4	O processo de Revalorização do Centro de São Paulo .....	
4.1	A Contradição Dominação x Apropriação .....	
5	Velhos Caminhos na Dominação do Centro .....	
5.1	O Centro da Dominação .....	
5.2	Os Projetos para o Centro .....	
5.3	A Associação Viva o Centro – AVC .....	
5.3.1	Ação local .....	
5.3.2	Travessia .....	
5.4	O PROcentro .....	
5.5	Operação Urbana Centro .....	
6	Estratégias de Apropriação do Centro .....	
6.1	O Fórum Centro Vive .....	
6.2	O Centro da Apropriação .....	

**CONCLUSÃO .....**

**BIBLIOGRAFIA .....**

## LISTA DE GRÁFICOS

- Gráfico 1 - Participação no Valor Adicionado Fiscal da Indústria Paulista: 1980 a 1995 (%) .....
- Gráfico 2 - Rede Urbana Brasileira, Sede das 500 Maiores Empresas Privadas do Brasil .....
- Gráfico 3 - Rede Urbana Brasileira. População das Metrôpoles 1996 (em milhões) .....
- Gráfico 4 - Rede urbana brasileira. Taxa de Crescimento Anual 1980/1991 – 1991/1996 .....
- Gráfico 5 - Rede urbana brasileira. Infra-Estrutura Urbana .....
- Gráfico 6 - Rede urbana brasileira. Bens por 10 Mil Domicílios .....
- Gráfico 7 - Rede urbana brasileira, metrôpoles. Total dos Fluxos .....
- Gráfico 8 - Rede urbana brasileira, metrôpoles. Fluxos de Saúde .....
- Gráfico 9 - Rede urbana brasileira, metrôpoles. Fluxos de Educação .....
- Gráfico 10 - Rede urbana brasileira, metrôpoles. Agências Bancárias .....
- Gráfico 11 - Rede urbana brasileira, metrôpoles. Distribuição dos destinos de Passageiros Domésticos e Internacionais .....
- Gráfico 12 - Rede urbana brasileira, metrôpoles. Destino de Cargas Aéreas Domésticas e Internacionais .....
- Gráfico 13 - Relação de Apropriação dos Ganhos Fundiários .....
- Gráfico 14 - Ciclo de Vida Imobiliário .....
- Gráfico 15 - Comparativo do preço médio (em Cr\$) do M<sup>2</sup> (de área Útil) de apartamento novo, por zona, no ano de 1992 .....
- Gráfico 16 - Comparativo do preço médio (em Cr\$) do M<sup>2</sup> (de área Útil) de apartamento novo, por zona, no ano de 1993 .....



- Gráfico 17 - Comparativo do preço médio (em URV) do M<sup>2</sup> (de área Útil) de apartamento novo, por zona, no ano de 1994 .....
- Gráfico 18 - Comparativo do preço médio (em R\$) do M<sup>2</sup> de apartamento novo, por zona, no ano de 1995 .....
- Gráfico 19 – Preço médio do M<sup>2</sup> de área útil de apartamento novo em distritos do centro – SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Gráfico 20 - Preço médio do M<sup>2</sup> de área útil de apartamento novo em distritos da zona sudoeste – SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Gráfico 21 – Preço médio do M<sup>2</sup> de área útil de apartamento novo em distritos da zona sudeste – SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Gráfico 22 – Preço médio do M<sup>2</sup> de área útil de apartamento novo em distritos da zona noroeste – SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Gráfico 23 - Preço médio do M<sup>2</sup> de área útil de apartamento novo em distritos da zona leste – SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Gráfico 24 – Preço médio do M<sup>2</sup> de área útil de apartamento novo em distritos da zona sul – SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Gráfico 25 – Preço médio do M<sup>2</sup> de apartamento novo em distritos da zona sudeste – SP (em Ur\$) – 1996/2001 .....
- Gráfico 26 – Variação do preço médio do M<sup>2</sup> de área útil de apartamento novo, por zona - SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Gráfico 27 - Percentual de decréscimo do preço médio do M<sup>2</sup> de área útil de apartamento novo, por zona – SP – 1996/2001 .....
- Gráfico 28 – Comparação da variação do preço médio do M<sup>2</sup> de área útil de apartamento novo nas zonas centro e sudoeste – São Paulo (em US\$) – e das funções lineares – 1996/2001 .....

## LISTA DE QUADROS

- Quadro 1 – Evolução da região metropolitana de São Paulo da participação no valor adicionado da indústria paulista, municípios selecionados 1980 a 1995 .....
- Quadro 2 – Rol das cidades mundiais .....
- Quadro 3 – Rede urbana do Brasil .....
- Quadro 4 – Regiões metropolitanas do Brasil .....
- Quadro 5 – Região metropolitana de São Paulo (RMSP)  
Região metropolitana da Baixada Santista (RMBS)  
Região de Campinas População (1999), PIB (1997)  
e PIB *per capita*.....
- Quadro 6 – Região metropolitana de São Paulo, Interior e Estado de São Paulo .....
- Quadro 7 – Região metropolitana de São Paulo, Interior e Estado de São Paulo. Distribuição das famílias Segundo tipo de moradia: 1994 – 1998.....
- Quadro 8 – Municípios de São Paulo. Áreas dos Distritos (1999(1)).....
- Quadro 9 – Município de São Paulo. Número de moradores em Domicílios particulares, segundo zonas e distritos: 1991 – 1996.....
- Quadro 10 – Município de São Paulo. Domicílios particulares Permanentes, segundo zonas e distritos: 1991 – 1996(1) .....
- Quadro 11 – Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1980(1) .....
- Quadro 12 - Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1991 .....
- Quadro 13 – Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1996 .....
- Quadro 14 - Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1997 - 1998.....

- Quadro 15 - Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1980 – 1991 – 1996 – 1998 e TGCA%.....
- Quadro 16 - Município de São Paulo. População residente. Taxa geométrica de crescimento anual (%) segundo os distritos centrais: 1980 – 1991 – 1996 – 1998 .....
- Quadro 17 – Manchas e respectivos bens .....
- Quadro 18 – População residente, taxa geométrica de crescimento Anual e área, segundo os distritos da zona central: 1980, 1991, 1998 .....

## LISTA DE FIGURAS

- Figura 1 – Rol de cidades mundiais.....
- Figura 2 – Os deslocamentos da centralidade em São Paulo .....
- Figura 3 – Diagrama da Rede Central de Viação.....
- Figura 4 – Plano de Avenidas. Sistema “Y” .....
- Figura 5 – Dinâmica da estrutura urbana da área central.  
Projetos 1950 – 1954 .....
- Figura 6 – Centro de São Paulo, Bairros centrais. Estrutura  
de transportes
- Figura 7 – São Paulo primeiros caminhos .....
- Figura 8 – São Paulo Maquete da Vila Colonial .....
- Figura 9 – Área de especial interesse .....

## LISTA DE APÊNDICES

- Apêndice A – Centro. Distritos Sé e República.....
- Apêndice B – Concentração de Manchas e Bens Isolados no município de São Paulo .....
- Apêndice C – Tipologia, localização, histórico, descrição e outras características de bens preservados analisados no centro de São Paulo (1554 – 1869).....
- Apêndice D – Bens Arquitetônicos preservados no município de São Paulo .....
- Apêndice E – Tipologia, localização, histórico, descrição e outras características de bens preservados analisados no centro de São Paulo. A expansão do café e a industrialização da cidade (1870 – 1929: ricos e pobres marcam seus territórios) .....
- Apêndice F – Tipologia, localização, histórico, descrição e outras características de bens preservados analisados no centro de São Paulo. A metrópole industrial (a partir de 1930) .....
- Apêndice G – Bens culturais arquitetônicos preservados no centro de São Paulo .....
- Apêndice H – Bens culturais arquitetônicos preservados no centro. segundo períodos.....
- Apêndice I – Produção de Ramos e Azevedo e seus colaboradores no centro .....

## LISTA DE TABELAS

- Tabela 1 – Rede urbana brasileira. Escala de urbanização .....
- Tabela 2 – Rede urbana brasileira, metrópoles. Demanda de comércio e serviços entre municípios .....
- Tabela 3 – Rede urbana brasileira, metrópoles. Centros decisórios e relações internacionais.....
- Tabela 4 – Distribuição do número de estabelecimentos, segundo os setores de atividades econômicas, 1997 .....
- Tabela 5 – Região metropolitana de São Paulo. Estabelecimentos e empregos, segundo setores, ramos e gêneros de atividades econômicas: 1997.....
- Tabela 6 – Município de São Paulo. População nos anos de Levantamento censitário. 1872/20000 .....
- Tabela 7 – Preço médio do  $M^2$  de área útil de apartamento novo em distritos da zona centro – SP (em US\$).....
- Tabela 8 - Preço médio do  $M^2$  de área útil de apartamento novo em distritos da zona sudoeste – SP (em US\$) – 1996/2001.....
- Tabela 9 – Preço médio do  $M^2$  de área útil de apartamento novo, em distritos da zona leste – SP (em US\$) 1996/2001 .....
- Tabela 10 – Preço médio do  $M^2$  de área útil de apartamento novo em distritos da zona norte – SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Tabela 11 - Preço médio do  $M^2$  de área útil de apartamento novo em distritos da zona leste – SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Tabela 12 – Preço médio do  $M^2$  de área útil de apartamento novo em distritos da zona sul – SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Tabela 13 - Preço médio do  $M^2$  de área útil de apartamento novo em distritos da zona sudeste – SP (em US\$) – 1996/2001 .....
- Tabela 14 – Variação do preço médio do  $M^2$  de área útil de apartamento novo, por zona – SP (e, US\$) – 1996/2001 .....
- Tabela 15 – Percentual de decréscimo anual do preço médio do  $M^2$  de imóvel novo por zonas – SP- 1996/2001 .....

Tabela 16 – Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1980 – 1991 – 1996 – 1998.....

## LISTA DE ANEXOS

- Anexo 1 – Dados Gerais Sobre Demografia no Mundo: 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 1995, 1997 .....
- Anexo 2 – Dados Gerais Sobre Demografia no Mundo, 1997. Países Selecionados.....
- Anexo 3 – Brasil, Estado de São Paulo, Grande São Paulo e Município de São Paulo. Evolução da População Residente: 1960, 1970, 1980, 1991, 1996, 1999 .....
- Anexo 4 – Região Metropolitana de São Paulo. Contribuição dos Componentes Demográficos em Relação à População do Começo do Período: 1970/1980, 1980/1991, 1991/1996 .....
- Anexo 5 – Região Metropolitana de São Paulo. Evolução da População Residente por Componentes Demográficos, segundo os Municípios e Sub-Regiões: 1970/1980, 1980/1991, 1991/1996 .....
- Anexo 6 – Região Metropolitana de São Paulo. Evolução da População Residente, segundo os Municípios e Sub-Regiões: 1970, 1980, 1991, 1996, 1999, 2000 .....
- Anexo 7 – Regiões Metropolitanas. Evolução da População Residente: 1991, 1996, 1999 .....
- Anexo 8 – Crescimento da Urbanização Mundial (% sobre a População Total). Grupo de Países .....
- Anexo 9 – As Megacidades do Novo Milênio.....
- Anexo 10 – Região metropolitana de São Paulo. Extensão da Rede de Abastecimento de Água, segundo os Municípios e Sub-Regiões: 1997/1998.....
- Anexo 11 – Região Metropolitana de São Paulo. Número de Ligações de Água, segundo os Municípios e Sub-Regiões: 1997/1998 .....



Anexo 12 – Região Metropolitana de São Paulo. Extensão da Rede de Esgotamento Sanitário, segundo os Municípios e Sub-Regiões: 1997/1998.....	
Anexo 13 – Região Metropolitana de São Paulo. Número de Ligações de Esgoto, segundo os Municípios e Sub-Regiões: 1997/1998 .....	
Anexo 14 – Brasil, Estado de São Paulo e Regiões Metropolitanas. Distribuição Percentual de Domicílios Particulares Permanente, segundo a Posse de Alguns Bens Duráveis e Telefone: 1992, 1998 .....	
Anexo 15 – Brasil, Estado de São Paulo e Regiões Metropolitanas. Domicílios Particulares Permanentes por Condição de Abastecimento de Água: 1992, 1998.....	
Anexo 16 – Brasil, Estado de São Paulo e Regiões Metropolitanas. Domicílios Particulares Permanentes por Escoadouro da Instalação Sanitária dos Domicílios: 1992, 1998.....	
Anexo 17 – Brasil, Estado de São Paulo e Regiões Metropolitanas. Domicílios Particulares Permanentes por Destino do Lixo: 1992, 1998. ....	
Anexo 18 – Região Metropolitana de São Paulo. Movimento de Passageiros nos Aeroportos de Guarulhos, Congonhas e Campo de Marte: 1990/1998 .....	
Anexo 19 – Região Metropolitana de São Paulo. Sinopse dos Desmembramentos Ocorridos nos Municípios: 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 1999 .....	
Anexo 20 – Região Metropolitana de São Paulo. Ano de Criação dos Municípios.....	
Anexo 21 – Região Metropolitana de São Paulo, interior e Estado de São Paulo. Distribuição dos Indivíduos segundo Local de Nascimento: 1998 (%).....	
Anexo 22 – Município de São Paulo. Pessoas não Residentes no Município em 01.09.1991, migrantes, segundo o Local de Origem .....	
Anexo 23 – Lei 10.032 e 10.236.....	
Anexo 24 – Característica de zonas de uso .....	
Anexo 25 – Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1980 .....	

Anexo 26 – Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1991 .....	
Anexo 27 – Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1996 .....	
Anexo 28 – Município de São Paulo. População residente. segundo os distritos: 1997 – 1998 .....	
Anexo 29 – Município de São Paulo. Área dos distritos: 1999 .....	
Anexo 30 – Divisão do mapa – 1992 .....	
Anexo 31 – Divisão do mapa – 1995 .....	

## RESUMO

O objetivo deste trabalho é fazer uma análise do processo de revalorização do centro da cidade de São Paulo. Parte do pressuposto de que as transformações preconizadas para que o centro retome sua importância se traduzem em melhorias urbanísticas e arquitetônicas que visam conferir uma imagem mais limpa e bela para a área. Analisa-se o fato de que tais transformações representam também uma revalorização imobiliária, que incorpora objetivamente valor aos imóveis a partir de condicionantes subjetivos, como o significado histórico e o poder da imagem do centro. Assim, o processo assume as características de produção de um espaço considerado como mercadoria, produzido como espetáculo, transformado para não parecer como tal, a fim de perpetrar a permanência do modo de produção capitalista, metamorfoseado. Nesta perspectiva, assume grande relevância o patrimônio arquitetônico representado pela obra de Ramos de Azevedo e as transformações urbanísticas impetradas por Prestes Maia, que conferiram ao centro uma identidade e uma imagem específicas. Fundamentado em metodologia proposta por Henri Lefebvre segue-se um caminho dialético na análise, considerando a cidade a partir de seu presente, onde a sua condição de hegemonia sobre o território nacional e sua importância internacional lhe confere destaque. Depois, se busca no passado, marcado pelas intervenções mais significativas que perduram no presente, as relações sociais de produção que explicam a permanência de determinadas formas. Por fim, vislumbra-se por intermédio dos usos e das funções as possibilidades colocadas para o futuro. Leva-se em conta na análise a atuação de diversos atores sociais, tanto públicos como privados, a exemplo da Associação Viva o Centro e do Fórum Centro Vive. Considera-se que o processo atualmente em curso para revalorização do centro de São Paulo privilegia a produção do espaço como reprodução da dominação, ou seja, do poder e da vontade política dominante, e aponta-se para a alternativa de uma outra perspectiva onde a produção do espaço como reprodução da vida seja mais importante, propiciando a apropriação do espaço.

**Palavras-Chave:** Centro Urbano; revalorização urbana; produção social do espaço

## ABSTRACT

The aim of this work is to do an analysis of the process of revalorization of São Paulo's downtown. It comes from the presupposition that the commended transformations, in order to recover downtown's importance, are better translated into urban and architectural improvements that aim at obtaining a cleaner and more beautiful image to the area. It is analyzed the fact that such transformations also represent housing revalorization that incorporate aimly valorization of the residences from subjective conditions, such as historical meaning and downtown's power Image. Thus, the process assumes the characteristics of reproduction of a space considered merchandise, produced as a show, transformed not to look like one, in order to perpetuate the permanence of capitalist way of production, metamorphosed. In this perspective, assumes great relevance the architectural inheritance represented by Ramos de Azevedos's work and impetrated by Prestes Maia's town planning transformations, which conferred to downtown specific identity and image. Founded on methodology proposes by Henri Lefebvre it is followed a dialectic approach in the analysis, considering the city from its present time, where its hegemony condition upon national territory and its international importance result in projection. Then, it is searched in the past, marked by the most significant interventions which last nowadays, the social relations of production which explain the permanence of certain shapes, At last, it is seen ahead, by the usage and functions, the possibilities set in the future time. It is taken into account in the analysis the performance of many social factors, public as well as private ones, such as "Associação Viva o Centro" and "Forum Centro Vive". It is considered that such a process, which is nowadays being developed, privilege the production of the space as a reproduction of the domination, in other words, from the power and dominant politics will, and it is aimed at the alternative of another perspective where there production of the space as life reproction would be more important, rendering favorable the appropriation of the space.

**Key Words:** Urban Center; urban revalorization; social space production

## INTRODUÇÃO

Pelo menos desde o início da década de 90 a sociedade de São Paulo passou a manter com o seu centro uma nova dinâmica, no que diz respeito à produção do espaço urbano. Depois de passado um longo período em que se observou o afastamento gradual e progressivo dos grandes negócios, retornou a preocupação com a possibilidade de investimentos capazes de reverter o quadro de abandono a que se submeteu o centro. A área definida como centro, pelo menos desde 1950, passou a conhecer o seu esgotamento pelo acúmulo sempre constante de população, comércio e serviços, que conduziram ao fatal colapso da capacidade de funcionamento adequado, dentro dos limites exigidos pela eficiência e pelos modernos padrões de bem estar e qualidade de vida.

A cidade conheceu o deslocamento dos negócios, processo, aliás, que já havia se verificado em menor escala em períodos anteriores. Mas se antes o deslocamento teve a conotação de um crescimento e expansão natural da área central pela transposição do Vale do Anhangabaú, agora tinha o sentido de abandono, porque o “Novo Centro” que se formava era afastado e especializado: a Avenida Paulista e suas adjacências. E o movimento não foi definitivo. Logo a dinâmica dos novos tempos caracterizada pela flexibilidade introduzida pelas potencialidades do microprocessador tratou de produzir novos espaços, mais adequados e funcionais, capazes de melhor atender às demandas colocadas e substituídas tão rapidamente que o espaço não as podia resolver pela simples adaptação imediata. A rapidez do processo de produção em curso fez surgir um “Centro Expandido” que hoje engloba as avenidas Faria Lima, marginal do Pinheiros e avenida Luiz Carlos Berrini.

Assim, o centro tradicional foi se tornando aos poucos um lugar desvalorizado, abandonado, restrito a um consumo mais pobre, menos sofisticado e menos exigente do ponto de vista tecnológico. O abandono foi uma consequência

que trouxe ao centro o caráter da desolação, do descuido, da falta de incentivos, do descumprimento de regras que, aos poucos, transformaram o centro em uma área de conflitos. Aliado a este processo da dinâmica locacional imobiliária e dos negócios, a situação social e econômica vivenciada pelo país corroborou em muito neste movimento, lançando no local, a cada dia, novas cifras de desempregados e migrantes, sem moradia, sem dinheiro e desesperados.

O curso do processo parecia inevitável, rumo a uma degradação total da área do centro. Mas o movimento foi interrompido, no que diz respeito ao seu caráter absoluto, ao menos. Parcelas da sociedade, prejudicadas com a fuga dos negócios do centro, passaram a perceber que a irreversibilidade do processo significava a irreversibilidade das perdas, também. Além do mais, uma maior conscientização com relação ao valor histórico e cultural das áreas centrais e com a própria "memória das cidades", animou um movimento no sentido contrário, no sentido da revalorização do centro.

No entanto, o processo de revalorização do centro não é um processo simples, ao contrário, é complexo e rico em sua lógica e dinâmica. Está inserido no conjunto das transformações que a sociedade engendra no bojo do capitalismo, no sentido de manter a hegemonia do centro como garantia de investimentos. Assim, o que em um primeiro momento pode muito se assemelhar a um processo de resgate de valores históricos, culturais, e arquitetônicos, trás junto, interesses de revalorização imobiliária, de investimentos e lucros. E o que move o processo de revalorização às vezes tem uma aparência e um conteúdo diferentes.

Neste processo de revalorização do centro a sociedade aparece nitidamente em seus mais diferentes matizes, mas esconde-se sob os mais variados disfarces. Este trabalho pretende colocar luz sobre este ponto, ajudando a identificar a lógica sob a qual atuam os diferentes agentes deste processo. O principal objetivo do trabalho é o de proporcionar uma análise da realidade que seja capaz de identificar as motivações ideológicas dos agentes, tornando claro os interesses que se movem escondidos e acobertados. Isto porque a revalorização, ao mesmo tempo que pode introduzir melhorias no centro, pela recuperação física da área e seu embelezamento urbanístico e arquitetônico, pode também significar a exclusão de uma parcela significativa da sociedade, aquela parcela que não está adequada às exigências preconizadas para a área.

Neste ponto reside a importância em se poder identificar a diferença entre o discurso, por intermédio do qual se explicita um plano; a estratégia, usada para a implementação de um objetivo; e, finalmente, a real dominação ou apropriação do espaço, que é dada pelas condições resultantes do conflito, ou das contradições não resolvidas. Disto tudo resulta que as ações preconizadas para a área central não ocorrem pura e simplesmente de acordo com a concepção técnica dos planejadores e urbanistas. Uma praça reurbanizada é ocupada por “camelôs”, um prédio de valor histórico é tomado por pessoas sem moradia, um outro é posto abaixo para a construção de um mais moderno. Enfim, a sociedade age movida por resultados mais imediatos e pragmáticos do que se pode supor e, sempre, motivada por uma lógica que resguarda sua sobrevivência. É preciso entender esta lógica para entender a produção e o consumo deste espaço.

Além disto, a sociedade não segue o rumo único imposto pela dinâmica dominante, possui mecanismos capazes de subverter esta ordem e os coloca em prática. É justamente do conflito de interesses, das contradições, que nasce a realidade. Produzida não pelos interesses de uma determinada parcela da sociedade apenas, mas resultante da correlação de forças em jogo. O possível, o ainda não realizado, o que ainda não é real é o verdadeiro motor da sociedade, que aponta um caminho dentro da vida cotidiana, e que está colocado sempre à frente como uma prática a ser realizada, uma virtualidade, uma incerteza a ser produzida.

Este trabalho contempla a produção do espaço sob a lógica da sociedade capitalista. Uma sociedade que não acabou, mas que se transforma por intermédio de mutações, para continuar existindo. As relações de produção capitalistas se transformaram, não são hoje o que eram no princípio, ainda que regidas pela mesma lógica: a do lucro. O espaço se reproduz, não apenas como uma repetição da produção anterior, mas uma produção que incorpora novos valores e que é, a um só tempo, o resultado e o início de um processo.

Inserida neste contexto, a revalorização do centro de São Paulo deve ser mais do que a análise do discurso, da estratégia e da dominação ou apropriação, para ser o entendimento da lógica que move a re-produção do espaço urbano no mundo atual.

## 1 As Metamorfoses do Capital

Aqui apresentamos em linhas bastante gerais, a fundamentação teórica do trabalho, o respaldo obtido por intermédio da bibliografia dedicada ao assunto. O objetivo é o de contextualizar o estudo dentro de uma determinada lógica, a fim de que torne compreensível a argumentação, o direcionamento e a conclusão dos raciocínios com os quais se esteia o pensamento proposto.

Analisa-se a idéia de que o capitalismo, enquanto modo de produção, não permanece o mesmo todo o tempo, mas evolui durante o seu desenvolvimento sendo capaz de ir se transformando para permanecer hegemônico. Mas, nas transformações pelas quais passa, alguns de seus elementos são mantidos nos seus caracteres fundamentais, de modo que seja possível identificá-lo enquanto tal, pela essência.

A mercadoria é um destes elementos, que sofreu mutações desde sua forma original, de modo a aparecer não apenas como um bem necessário à satisfação de necessidades, mas também como uma necessidade criada para o consumo. A mercadoria tem de ser vista não apenas em sua versão original caracterizada pelo seu valor de uso, mas também naquilo em que se transmutou ao incorporar o lucro no seu valor de troca. Para o consumidor permanece mercadoria, mesmo não sendo o que era antes.<sup>1</sup>

Tais mutações só se tornam possíveis porque o modo de produção é capaz de produzir para sua própria reprodução, que na verdade trata-se de uma re-produção, uma vez que o resultado de sua produção é justamente a condição primeira também de sua reprodução. Assim, a re-produção não pode ser entendida como uma repetição da produção, mas sim como uma produção nova, que toma como base o produto anterior, mas ao refazer-se, transforma-se, produzindo sempre para a sua sobrevivência, em contínua transformação. É o que acontece com as relações de produção no capitalismo, que se re-produzem para, mudadas, permanecerem.

---

<sup>1</sup> Já em Marx percebe-se que “as mercadorias são os elementos da produção capitalista e são seus produtos; são as formas sob a qual reaparece o capital ao fim do processo de produção” (MARX, K. *O capital*. Livro I, Capítulo VI (Inédito). São Paulo: Ciências Humanas Ltda, 1978, p.96). Fica evidente que a mercadoria não é apenas a forma elementar da riqueza, a premissa da origem do capital, mas também um resultado do próprio capital, o que demonstra sua possibilidade de transformação e aparência.



Neste movimento constante da sociedade, a re-produção das relações de produção garante a sobrevivência do capitalismo, mudado, transformado, adaptado. É preciso estar atento para poder perceber em que direções caminham as mudanças para saber identificar suas transformações. Ou seja, é preciso acompanhar as transformações para identificar no que elas resultarão, tornando possível identificar, no novo, os elos que se prendem às formas anteriores, identificando não o extermínio do velho, mas sua mutação e sobrevivência.

No momento atual, observamos uma tendência da sociedade em direção à homogeneização, garantida pelo processo de globalização da economia. No entanto, tal tendência tem conduzido os lugares a reforçarem suas singularidades na busca da sobrevivência, enquanto individualidades. Este paradoxo, resumido na tendência à abolição do lugar e a conseqüente reafirmação da singularidade dos lugares, tem sido capaz de gerar uma dialética fundamental para o entendimento dos lugares nos dias de hoje, que conduz à revitalização do passado, como uma das formas mais eficazes de garantir a singularidade. Neste contexto, a memória da cidade aparece não como um movimento anacrônico em prol da preservação de prédios ou documentos, mas como uma tentativa importante de firmar a identidade dos lugares, em um mundo cada vez mais global e homogêneo. A produção de uma imagem urbana voltada para este imaginário do passado torna capaz a revitalização de espaços que aparecem como elementos novos, mas que na verdade são as transformações de velhas formas, em mercadorias novas para o consumo, cuja necessidade é gerada pelas relações de produção re-produzidas.

### **1.1 A Re-Produção das Relações Sociais de Produção**

O tema da re-produção é essencialmente importante para demonstrar que o resultado do processo produtivo, que servirá de base para o próprio processo produtivo se reproduzir, nunca é igual a sua forma inicial. Como resultado, já é diferente de quando entrou no processo e, como base, também será diferente da primeira base que deu origem ao processo específico. Assim, na realidade não há

uma repetição, mas sim uma metamorfose.<sup>2</sup>

Lefebvre (1973) será o responsável pela retomada do tema da re-produção de uma maneira mais contundentemente pragmática para o entendimento da realidade. Para o autor este conceito “designe um processus complexe qui entrîne dès contradictions et non seulement lês répète, lês re-double, mais lês déplace, lês modifie”.<sup>3</sup> A descoberta desse conceito introduz um fio condutor na análise da realidade que modifica a perspectiva de abordagem, dando ênfase, não para a descrição dos processos parciais, mas para a análise aprofundada das relações de produção. Desse modo, se desmistifica o entendimento de que a reprodução das relações capitalistas foi e continua sendo normal ou natural. Somente com o entendimento da reprodução das relações de produção é que se tornam mais evidentes algumas justificativas para que o capitalismo continue dominante.

Será no capítulo inédito de O Capital que Marx (1978) evidenciará a diferença entre a questão das relações de produção e da sua reprodução com a da reprodução dos meios de produção. Sem dúvidas, não existe uma separação entre a reprodução dos meios de produção e a continuidade da produção material com a reprodução das relações sociais. Andam juntas e fazem parte do mesmo processo.

Lefebvre (1973) propõe o retorno à dialética para analisar o real, anunciando que se descobrirá desse modo uma natureza problemática, a partir da sua dominação pelo homem. Uma Segunda Natureza. reconstruída na cidade e no urbano, uma simultaneidade de tudo o que existe socialmente. Indo além, aponta para a contradição entre o trabalho e o não-trabalho. Será pela dialética que se tornará evidente que no conhecimento do espaço está presente a contradição. A contradição específica entre o centro e a periferia torna-se evidente. Será justamente no espaço dialetizado (pela existência do conflito) que se efetivará a reprodução das relações sociais de produção. “C’est cet espace que prouduit la reproduction, e y

---

<sup>2</sup> Marx, já apontava para esse fato ao comentar como a produção capitalista é produção e reprodução das relações de produção especificamente capitalistas. Demonstrou como o capital produz e, mais do que isso, como ele próprio é produzido, evidenciando sua diferença no início e no final do processo produtivo: “Por um lado, o capital dá forma ao modo de produção; por outro, essa forma modificada do modo de produção e certo nível de desenvolvimento das forças produtivas materiais constituem base e condição —a premissa— de sua própria configuração” (MARX, K. *O capital*. Livro I, Capítulo VI (Inédito). São Paulo: Ciências Humanas Ltda, 1978, p.95).

<sup>3</sup> “Designa um processo complexo que arrasta consigo contradições e não só as repete, as re-duplica, mas também as desloca, as modifica, as amplifica”. LEFEBVRE, Henri. *La survie du capitalisme. La re-production des rapports de production*. 2 ed., Paris: Anthropos, 1973, p. 8-9.

introduisant des contradictions multiples, venues ou non du temps historique”.<sup>4</sup>

O conceito e a teoria da reprodução das relações de produção coloca em evidência uma característica do mundo moderno, tal seja, a predominância da repetição. A reprodutibilidade é capaz de gerar o repetitivo, que surge como novo. O próprio espaço ocupado e produzido torna-se lugar e meio do re-produtível, do repetitivo. Ainda é Lefebvre (1973) que salienta os sintomas mais reveladores desse movimento de recriação, exemplificando com a moda, que “re-passe le passé depuis qu’il existe une mode. (...) Les produits de cette société, au mieux, imitent et reproduisent les œuvres des sociétés antérieures (pré-capitalistes), les livrant à la consommation massive”. Finalmente, conclui a este respeito, que “le répétitif engendre des différences. Cette affirmation, qui ne remplace pas l’analyse critique du « nouveau » garantit qu’il y a aussi du nouveau. Le répétitif ne suffit pas à définir le néo-capitalisme”.<sup>5</sup> Assim, o sistema capitalista não é um sistema fechado e acabado, garantido apenas pela produção do reprodutível, do repetitivo. No entanto, a reativação, que se parece com atividade, é uma característica importante, e cada vez mais podemos observar a velocidade com que esse processo se verifica. Há uma repetição do passado que, no entanto, não é igual ao que foi, simplesmente.

Observa-se que o falso novo batiza-se de neo, para diferenciar-se do anterior, ou antes, para evidenciar-se enquanto novo, propriamente dito. Característica importante para diferenciá-lo do anterior, uma vez que os processos avançados de re-produção material lhe garantem uma similitude quase que absoluta, a tal ponto de ser difícil distinguir o autêntico, o original, de suas cópias. Parece ser impossível criar ou inventar.

Poder-se-ia concluir que a repetição do passado e sua constância, ou seja, a continuada repetição do repetível, a mera imitação, conduziria a um processo semelhante ao da reprodução biológica, numa espécie de automatismo social, desprovido de traços políticos. No entanto tal não ocorre, devido ao fato de que a reprodução se verifica com uma produção de novas relações, não fosse assim e não

---

<sup>4</sup> “É este espaço que produz a reprodução, introduzindo nela contradições múltiplas, vindas ou não do tempo histórico.” LEFEBVRE, Henri. *La survie...*, p. 24.

<sup>5</sup> “Repasa o passado desde que existe uma moda. (...) Os produtos desta sociedade, quando muito, imitam e reproduzem as obras das sociedades anteriores (pré-capitalista), lançando-as no consumo massivo. (...) O repetitivo gera diferenças. Esta afirmação, que não substitui a análise crítica do novo, garante que há também o novo. O repetitivo não basta para definir o néo-capitalismo.” Ibidem, p. 42-3.

poderíamos entender a duração prolongada do capitalismo.

Lefebvre (1973) aponta para um projeto global, a fim de responder às indagações que surgem da situação como a observamos no presente. Um projeto voltado para a possibilidade de uma outra maneira de viver, uma maneira radicalmente diferente. Fundamentalmente deve-se priorizar as necessidades sociais e não as necessidades individuais, garantindo assim uma diferença aos planos e programas inspirados pela burguesia como classe dominante, que permanecem no quadro da simples reprodução das relações. Basicamente são necessidades referidas ao urbano e especificamente corresponde “aux possibilités de la technique et de la connaissance, ainsi qu’aux exigences de la vie sociale par et pour les « masses »”.<sup>6</sup> Trata-se de um caminho difícil de ser vencido, mas que vale a pena ser percorrido. Não valeria a pena se não houvesse esperança.

O tema da reprodução aparecerá mesmo com maior profundidade no capítulo que ficou inédito de *O Capital*. Mas a análise do capitalismo, tratado por Marx em *O Capital* e nas obras correlatas pressupõe, na verdade, a análise crítica da produção e da reprodução dos meios de produção, ou seja, das forças produtivas (os trabalhadores e seus instrumentos de trabalho) e das máquinas e instalações. O crescimento econômico está, pois, baseado na idéia da reprodução ampliada da força de trabalho e da maquinaria. Os ciclos desenvolvidos pelo capitalismo (dinheiro/mercadoria/dinheiro e “crise/animação/depressão”) reproduzem, eles próprios, as suas condições. Assim, se torna claro que a reprodução das relações sociais que constituem a sociedade é uma característica inerente da sociedade (salvo no caso de uma crise final, a revolução). Desse modo, é possível concluir com Lefebvre (1973):

Ou bien la société bourgeoise continue, ou bien elle s’effondre. Ou bien la révolution introduit des rapports (sociaux) de production radicalement nouveaux, libérés des entraves et contradictions qui freinent les forces productives. Ou bien les anciens rapports se perpétuent par une sorte d’inertie et d’effet interne.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> “(...) às possibilidades da técnica e do conhecimento, bem como às exigências da vida social pela e para as massas.” LEFEBVRE, Henri. *La survie...*, p. 49.

<sup>7</sup> “A sociedade burguesa ou continua ou se desmorona. Ou a revolução introduz relações (sociais) de produção radicalmente novas, liberadas dos entraves e contradições que travam as forças produtivas. Ou as antigas relações se perpetuam por uma espécie de inércia e de efeito interno.” *Ibidem*, p. 61.

Entretanto, não se pode admitir nesse ponto, uma concepção mecânica do pensamento de Marx, como se fosse inevitável a transposição para uma sociedade inteiramente nova. A idéia de que para Marx o crescimento atinge uma espécie de limiar que o conduz fatalmente à estagnação e à superação revolucionária, não é uma relação direta de causa e efeito. Na verdade, é preciso entender que a questão da reprodução das relações sociais de produção, dentro desse processo cumulativo, é compreendida no e pelo processo. Fica evidente a possibilidade e a necessidade de um salto qualitativo no processo, que modifique as relações sociais capitalistas, para que a continuidade do próprio processo esteja assegurada.

A partir de 1863, aparece com maior clareza na análise de Marx o conceito de reprodução total. Ao refletir sobre o Quadro Econômico de Quesnay, fica evidente que não se trata mais de uma simples circulação de bens, mas sim de um processo cujo fim (a repartição da mais-valia) representa um começo. Portanto, não se tem apenas a reprodução dos meios de produção, mas a reprodução das relações sociais.

Depois das análises de Marx, o que se verifica é um processo contraditório original. O capitalismo concorrencial tem seu fim, mas resiste às crises e revoluções. Há o surgimento do socialismo nos países economicamente atrasados, mas surge o neocapitalismo nos países fortemente industrializados. Enfim, o capitalismo sobrevive. Surge então o questionamento: como pode o capitalismo, ferido de morte, sobreviver? A resposta só poderá ser entendida a partir da re-produção das relações sociais de produção, capaz de explicar a perpetuação de um processo a partir da sua transformação. “Les générations passent; les hommes changent; les rapports « structureaux » persistent”.<sup>8</sup>

A história do capitalismo nos mostra, depois de três reconstituições em meio século (até o final da Segunda Guerra Mundial), a necessidade de substituir a análise da reprodução dos meios de produção, um conceito restrito, pela análise da reprodução das relações de produção, um conceito muito mais amplo. Afinal, eram as relações sociais de produção que estavam se reconstituindo, e garantindo a sobrevivência do processo capitalista. Finalmente, a última descoberta de Marx estava sendo redescoberta.

---

<sup>8</sup> “As gerações passam; os homens mudam; as relações ‘estruturais’ permanecem.” LEFEBVRE, Henri. *La survie...* P. 68.

Mas, a interpretação equivocada da obra de Marx, presa a um estruturalismo limitado, impediu, na maior parte dos casos, a evolução da análise. Ao invés de dar continuidade ao pensamento iniciado por Marx, tentou-se em demasia aplicar suas interpretações, próprias para a etapa concorrencial, no neocapitalismo. As explicações obtidas foram limitadas. Afinal, buscava-se a explicação através do modo de produção, como resposta para tudo, tido como sendo a própria totalidade, englobando até mesmo as relações sociais.

Ora, o emprego do “modo de produção” não oferece nenhum ganho na análise posterior a Marx. A esse respeito, Lefebvre (1973) comenta: “Le capitalisme dure. Il durera tant qu’il durera. Quand il aura disparu, il aura disparu. Rien de changé, puisque rien ne change au sein du « mode de production » immuable comme tel”.<sup>9</sup>

O que se procura manter, com esse atrelamento exagerado à análise do modo de produção, é a coerência acima da contradição. O que possa haver de conflituoso no próprio objeto de análise é suplantado em nome da coerência. E tal não ocorre com as relações de produção, que encerram em si contradições. As contradições de classe entre capital e salário, que se amplificam nas contradições sociais, entre burguesia e proletariado e, nas contradições políticas entre governantes e governados estão presentes nas relações de produção. Procurar sobrepor o modo de produção às relações de produção, no mesmo sentido que se tenta impor a coerência à contradição, revela o sentido desta prática teórica tomada em separado: liquidar as contradições, excluir os conflitos, disfarçando o que decorre e o que advém desses conflitos. Este é o aspecto que assume o marxismo estruturalizado, que esconde o problema da reprodução das relações de produção, repetindo o óbvio (o capitalismo é o capitalismo) sem se preocupar com a análise das mudanças dentro do capitalismo, sempre em nome de uma invariabilidade estrutural. Para entender o que se passa no capitalismo, Lefebvre (1973) nos ensina que “cela se comprend par analogie, soit en se comparant au passé (ce qui reste de l’histoires), soit en anticipant sur l’avenir (ce qui reste de prévision politique)”.<sup>10</sup>

A estrutura do modo de produção é algo que se resume a uma

---

<sup>9</sup> “O capitalismo subsiste e subsistirá enquanto subsistir. Quando tiver desaparecido, terá desaparecido. Não há nenhuma mudança, visto que nada muda no seio do ‘modo de produção’, imutável como tal.” LEFEBVRE, Henri. *La survie...*, p. 86-7.

<sup>10</sup> “Isso se compreende por analogia, quer comparando-se ao passado (o que fica da História), quer antecipando-se ao futuro (o que resta de previsão política).” *Ibidem*, p. 90.

sobredeterminação do todo. Assim, teríamos, num caso concreto, como no dos fenômenos urbanos, a estrutura do modo de produção como uma relação entre dois grandes grupos de unidades: as unidades de produção, as empresas, e as unidades de consumo, as cidades. Nas cidades se reproduz a força de trabalho necessária às empresas. O próprio consumo não teria outro sentido que não o da reprodução da força de trabalho. Cria-se, desse modo, um sistema, que não serve para explicar a realidade, uma vez que está posto e acabado. Fica morta a dialética, tangencia-se a análise da essência do real, jamais se verificará que a cidade pré-capitalista após sua ruína, se constituirá, justamente em função disso, o lugar da reprodução das relações de produção. Mais acertado, para uma análise concreta, será tomar por base uma hipótese contrária a desse dogmatismo estruturalista limitado, qual seja, a hipótese de que não existe um sistema pronto, mas um esforço no sentido da sistematização, a partir das relações de produção e suas contradições.

Na perspectiva posta pelo marxismo estrutural-funcionalista, a reprodução das relações de produção não passa de uma repetição, uma duplicação dessas relações. E, Lefebvre (1973), aponta para o Estado como um dos responsáveis pela permanência das relações de produção. O Estado na qualidade de legislador e repressor, a um só tempo. Porque a capacidade legislativa e contratual não tem significado sem a capacidade repressiva, que detém os meios de constrangimento para o cumprimento do que a norma estabelece.<sup>11</sup>

O papel desempenhado pela classe operária não teve a significação prevista por Marx, no sentido revolucionário. Ela não possui, em verdade, nenhuma vocação intemporal para o combate anticapitalista e antiimperialista, sua atitude é verdadeiramente conjuntural. Em determinados momentos ela vai atuar mesmo como um núcleo gerador da integração do capitalismo, sendo, também ela, base da reprodução das relações de produção. Importa aqui a conjuntura. Entretanto, mesmo que não tenha conseguido realizar sua “missão histórica”, a classe operária continua dando consistência à frente “antiburguesia”, exercendo um papel estratégico, ampliando sua atuação à escala mundial. Mas a conclusão é de que o lugar da reprodução das relações de produção não se localiza nas empresas, ou no local de trabalho, nem mesmo nas relações de trabalho.

A pergunta que se coloca em tela, é justamente esta: Onde se reproduzem

---

<sup>11</sup> LEFEBVRE, Henri. *La survie...*, p. 93, passim.

as relações de produção? Continuando com Lefebvre (1973), vamos investigar a sua proposição para responder ao questionamento colocado. Seguindo o histórico do capitalismo concorrencial, quando se instala como classe dirigente a burguesia, no século XIX, ele é constituído basicamente por uma quantidade restrita de grandes empresas, cujo número varia de país para país, mas cujo peso econômico se torna dominante. Junto a elas, um número bem maior de pequenas empresas se instala, assim como os principais bancos, que já estão atrelados às grandes empresas. Assim, tem início o processo, seguido pelo capitalismo no decurso de sua transformação, que passou pela concentração do capital, pelo surto do capital financeiro, pelo surto e fracasso do imperialismo que lhe permitiu, ao fim e ao cabo, sobredeterminar e integrar alguns elementos formais e alguns conteúdos da prática social que o antecedeu. Mas não foi só isso:

Ces éléments de la société, le grand capitalisme les a transformé à son usage. Les prolongements de l'ère agraire en pleine ère industrielle, ces restes, il les a détruits comme tels (non sans conserver une condition essentielle de l'ère passée, à savoir la propriété privée du sol). Le capitalisme ne s'est pas seulement subordonné des secteurs extérieurs et antérieurs, il a *produit* des secteurs nouveaux en transformant ce qui préexistait, en bouleversant de fond en comble les organisations et institutions correspondantes. Il en va ainsi pour « l'art », pour le savoir, pour les « loisirs », pour la réalité urbaine et la réalité quotidienne. Ce vaste processus, comme toujours, se revêt d'apparences et se masque d'ideologies. Par exemple, en ravageant les œuvres et les styles antérieurs pour les changer en objets de production et de consommation « culturelle », la production capitaliste reprend ces styles comme restitution et reconstitution, « néo » ceci ou cela, modes élitiques et produits de haute qualité.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> “O grande capitalismo transformou esses elementos da sociedade, transformados para o seu uso. Os prolongamentos da era agrária em plena era industrial, esses restos, o capitalismo destruiu-os enquanto tais (não sem conservar uma condição essencial da era passada, a saber, a propriedade privada do solo). O capitalismo não subordinou apenas a si próprio, setores exteriores e anteriores produziu setores novos transformando o que preexistia, revolvendo de cabo a rabo as organizações e instituições correspondentes. É o que se passa com a « arte », com o saber, com os « lazeres », com a realidade urbana e a realidade quotidiana. Este vasto processo, como sempre, reveste-se de aparências e mascara-se com ideologias. Por exemplo, devastando obras e estilos anteriores para transformá-los em objetos de produção e de consumo « cultural », a produção capitalista retoma estes estilos como restituição e reconstituição, como « neo » isto ou aquilo, como obras de elite e produtos de alta qualidade.” LEFEBVRE, Henri. *La survie...*, p. 115-6.



Já não é a sociedade que se torna o lugar da reprodução das relações de produção (e não apenas dos meios de produção) Na verdade todo o espaço está envolvido nesse processo. Trata-se do espaço ocupado pelo neocapitalismo, por ele setorizado e homogeneizado e, entretanto, fragmentado e reduzido aos pedaços em que é vendido. O espaço passa a ser a sede do poder.

Aqui é possível observar uma metamorfose do capitalismo pela reprodução das relações de produção. Quem dispõe das forças produtivas dispõe também do espaço e pode até produzi-lo. O espaço social e natural é destruído e transformado num produto social, pela utilização do conjunto das técnicas disponíveis. Assim, a propriedade privada do solo, ao mesmo tempo em que destrói a natureza e transforma o espaço material, também retorna a potência produtiva a quadros próprios de tempos passados, da época da produção agrícola. Demonstra-se, assim, a perpetuação das relações de produção, ainda que modificadas pelas contingências históricas em que se verificam.

La stratégie globale ici décélée (plutôt que découverte sur le plan théorique, constitue une totalité nouvelle dont les éléments à fois *jointes* (dans l'espace, par l'autorité et la quantification) et *disjointes* (dans ce même espace fragmenté, par la même autorité qui réunit en séparant et sépare en unissant sous son pouvoir) apparaissent. Il y a le *quotidienne*, réduit à la consommation programée, écarté des possibilités qu'ouvre la technique. Il y a l'*urbain*, réduit en miettes autour de la centralité étatique. Il y a enfin les *différences* réduites à l'homogène par les puissances contraignantes.<sup>13</sup>

Mas, as contradições transparecem no espaço e se mostram como contestação à ordem que procura ser estabelecida definitivamente, ou seja, a ordem da re-produção das relações de produção. O espaço não é apenas o lugar onde se manifesta a re-produção, mas também onde se manifesta sua contrariedade. O espaço passa a ser a expressão do desejo, onde a manifestação do poder

---

<sup>13</sup> “A estratégia global que aqui revelamos (mais do que descobrimos) no plano teórico, constitui uma totalidade nova, cujos elementos, simultaneamente *unidos* (no espaço, pela autoridade e pela quantificação) e *desunidos* (nesse mesmo espaço fragmentado pela mesma autoridade que reúne separando e separa unindo sob o seu poder), vão aparecendo. Há o *quotidiano*, reduzido ao consumo programado, afastado das possibilidades que a técnica abre. Há o *urbano*, reduzido a pedaços em torno da centralidade estatal. Há, por último, as *diferenças* reduzidas à homogeneidade pelos poderes coercitivos.” LEFEBVRE, Henri. *La survie du capitalisme. La re-production des rapports de production*. 2 ed., Paris: Anthropos, 1973, p. 118.

estabelecido e sua oposição transparecem, seja na sua organização ou nos seus elementos formais, enfim, nas ruas, nos prédios, nas fachadas.

A arquitetura oscila entre o esplendor monumental e o cinismo do *'habitat'*. No monumental, os empréstimos aos estilos do passado quanto e as exhibições de tecnicidade procuram dissimular o sentido, mas só o conseguem fixar ainda mais: são os lugares do Poder, as sedes oficiais, os locais em que se concentra, se reflete em si próprio, o lugar onde ele olha de alto e onde transparece. O Fático une-se ao político, a verticalidade simboliza o Poder. Transparente, metal e cristal, o espaço construído diz as astúcias da vontade de poder.<sup>14</sup>

Resulta daí uma confirmação de que a re-produção, tal como se a tem analisado, não resulta de um sistema pronto e acabado, quer dizer, o real não pode fechar-se. O que resta de possibilidade não é apenas a derrocada total da situação, mas sim o desenvolvimento das contradições. Portanto, a análise do real deve privilegiar o estudo da reprodução das relações sociais de produção. Não enquanto sistema, cíclico e determinado, cuja prosperidade só poderia ser imaginada a partir de sua substituição por um outro sistema. Na realidade o que se verifica é a perpetuação das relações de produção, transformadas, re-produzidas, enfim, mudadas e com nova aparência. As relações capitalistas, ou seja, as relações sociais de produção, não desaparecem, senão que se transformam e re-aparecem em outras formas. São novos usos, novos valores, novas relações re-produzidas à imagem e semelhança das primeiras, embora não as sejam mais.

Podemos observar como ocorre a reprodução das relações sociais de produção, verificando a produção e o consumo do espaço. A alteração de uso de um prédio, a renovação de finalidade de uma rua, são aspectos que afirmam a tese de que não há a substituição de um "sistema" por outro, senão que a continuidade das relações de produção re-produzidas em novos elementos, travestidas em novas roupas, mas sempre guardando os elementos essenciais que a identificam com a estratégia dominante. A revalorização de antigos espaços, bairros, ruas, prédios, fachadas, enfim, formas materiais de outros tempos, tem bem o significado da re-produção. Não são elementos novos, criados no presente, mas também não são o retorno de elementos antigos, criados no passado. São, a um só tempo, a utilização do passado e do presente. Uma nova maneira de utilizar velhos espaços, para fins

---

<sup>14</sup> LEFEBVRE, Henri. *La survie ...*, p. 122.

diversos daqueles que justificaram as suas construções, mas mantendo a mesma essência do lugar, manifesta nos elementos dominantes de representação do Poder, ou sua contestação.

É preciso retomar alguns pontos. Primeiramente, para vermos os elementos novos, presentes na re-produção, é preciso afastar as manifestações que procuram encobri-los, assim como as aparências, as representações e as ideologias. Em segundo lugar, é necessário observar que a re-produção não ocorre por inércia, ou por uma recondução tácita do processo, mas ocorre com contradições que por vezes são re-produções e por outras são produções no seio da re-produção. Com tudo isso, pode-se afirmar com Lefebvre (1973), que a transição não seguiu a revolução, o esquema de Marx. Trata-se de um projeto que só pode ser elaborado a partir de todos os recursos do conhecimento e da imaginação. Trata-se de uma proposição de novos valores, e não de uma imposição.<sup>15</sup>

## 1.2 A Memória da Cidade e o Lugar

O tema da memória da cidade é preciso ser entendido no contexto que vivenciamos na atualidade, no que diz respeito à produção e consumo do espaço, sob a lógica da mundialização da cultura e da globalização da economia. Entretanto, há uma tendência entre os analistas em considerar exageradamente a globalização como um fato incontestável e invariavelmente onipresente. Mas, é preciso cuidado para não colocar no mesmo nível questões que devem ser diferenciadas por sua natureza. Assim, embora a tendência à globalização seja, de fato, observável em quase todos os elementos do real, é preciso não atribuir a ela ações que tem origem em outros fundamentos.

A verificação de uma homogeneização dos produtos e do consumo não pode ser vista sem as nuances peculiares de cada caso. Nem tudo é produto e consumo globalizado. Há o lugar e toda a gama de relações que na maior parte das vezes se apresenta como uma contestação ao global, a partir de uma reafirmação de valores particulares. Mesmo quando se verifica a tendência à homogeneização, trazida pela globalização, verifica-se que sua ocorrência apresenta pequenas

---

<sup>15</sup> LEFEBVRE, Henri. *La survie...*, p. 126.

variações impostas pelas idiossincrasias do lugar. Além do mais, o lugar é propriamente o território onde se verifica, em concreto o global, e ele não se produz nem se consome sem a ocorrência dos fatores eminentemente locais, que lhe dão sentido concreto e real.

Certamente, não há que se contestar a brilhante constatação de Augé (1994)<sup>16</sup> no que se refere à produção de espaços que guardam a mesma significação em todo mundo. Lugares homogêneos, semelhantes em si, como o são os aeroportos, *shopping centers*, alguns hipermercados e lojas, entre outros. A sugestão que faz de que esses lugares adquirem um significado global é irretocável. Tais lugares, criados à imagem do mundo, merecem mesmo serem chamados de não-lugares. Não possuem uma identidade, não se relacionam com o entorno, não são frutos deste ou daquele lugar. Na verdade, são um produto de uma cultura que não pertence a um só lugar, mas sim a todo o mundo. Trata-se do oposto do lugar da intimidade, reconhecido pelo cidadão. É oposto ao lar, à residência. É imenso, é público ou privado, mas essencialmente é despersonalizado. É lugar de passagem, de velocidade, e que pode ser facilmente reconhecido nos aeroportos, rodoviárias, grandes cadeias de hotéis e supermercados. São um lugar padrão. As relações estabelecidas nesses não-lugares são garantidas por padrões de comportamento, de acesso e identidade, que conferem ao sujeito uma espécie de *status* global, alguém que pertence ao todo, um todo que pode estar, neste caso, em qualquer parte.

Mas esses lugares, ou não-lugares, não devem se confundir em qualquer lugar. Nem tudo o que se produz e consome no presente é homogêneo e fruto de uma tal cultura mundializada ou de uma economia globalizada. Há ainda razão para o local e há mesmo nos lugares manifestações tão próprias de uma cultura, que se manifestam tão fortemente nos espaços produzidos e consumidos que não podemos relegá-las a um plano de inferioridade. Por vezes, tais manifestações nos são tão familiares e importantes que parecem fazer parte de um padrão generalizado, quando não passam de uma manifestação particularizada.

A direção apontada por Ortiz (s/d)<sup>17</sup> nesse caso, é bastante prudente. Ele reconhece todas as características desses lugares produzidos à semelhança de uma

---

<sup>16</sup> AUGÉ, M. *Não-Lugares. Introdução a uma antropologia da supermodernidade*. Campinas: Papirus, 1994, passim.

<sup>17</sup> ORTIZ, R. *Um outro território. Ensaio sobre a mundialização*. São Paulo: Olho D'Água, s/d, p.58.

cultura universal, mas faz algumas ressalvas. Trata do espaço como um “conjunto de planos atravessados por processos sociais diferenciados”. Parte da idéia de que o “local” se situa no interior dos países, imaginando, idealmente, três dimensões. Primeiramente, temos a dimensão própria do local, onde se manifestam as implicações das histórias particulares a cada localidade. São realidades que não estão articuladas com outras histórias, mesmo quando inseridas no mesmo território nacional. Na verdade são partes desconectadas do todo, onde os aspectos marcadamente regionais afloram com maior intensidade. Depois, em um segundo nível, temos as histórias nacionais, que definem os planos locais a sua maneira. Agora há o estabelecimento de conexões, permitindo, então, falar de um espaço comum no interior de fronteiras bem delimitadas. Em uma terceira dimensão, encontramos a mundialização, atravessando os planos locais e nacionais, cruzando histórias diferenciadas. Nesse sentido, segundo o autor:

A civilização da modernidade-mundo se caracteriza, pois, como sendo simultaneamente uma tendência de conjunção e de disjunção de espaços. É isso que nos faz percebê-la como sendo marcada por duas direções, uma voltada para o singular, outra, para a diversidade. Essa sensação de bifurcação de sentidos nos leva a imaginá-los como vetores antagônicos (diz-se comumente, na discussão sobre a globalização, que os localismos são a sua antítese). Eis a compreensão equívoca do que está acontecendo. Sincronicamente, conjunção e disjunção são partes do mesmo fenômeno.<sup>18</sup>

Assim, o Autor sugere a idéia da transversalidade para definir a mundialização, e por conseqüência, o espaço. O que permite tratar de alguns temas (cultura-mundo, cultura nacional, cultura local, p.ex.) como sendo integrantes de unidades estanques diferenciados hierarquicamente e interagindo entre si. Sustenta, portanto, que não existe oposição imanente entre local/nacional/mundial. Ortiz (s/d) salienta que: “A mundialidade-mundo somente se realiza quando ela se ‘localiza’, conferindo sentido ao comportamento e à conduta dos indivíduos. Nesse sentido, a oposição entre mundial/nacional/local, um dado do senso comum, é um falso problema”.<sup>19</sup>

No mesmo sentido, para Carlos (1996) a globalização também só se

---

<sup>18</sup> ORTIZ, R. *Um outro ...*, p. 58.

<sup>19</sup> *Ibidem*, p. 59.

materializa concretamente no lugar, onde “se vive, se realiza o cotidiano e é aí que ganha expressão o mundial. O mundial que existe no local, redefine seu conteúdo, sem todavia anularem-se as particularidades”.<sup>20</sup>

A Autora também reitera a tendência à homogeneização manifestada pela sociedade urbana que hoje se produz, reconhecendo no lugar a possibilidade de articulação do local com o espaço urbano que se manifesta como horizonte. É no lugar que podemos perceber “as dimensões do movimento da história em constituição enquanto movimento da vida, possível de ser apreendido pela memória, através dos sentidos e do corpo”.<sup>21</sup>

O lugar aparece, assim, como a base de reprodução da vida, onde se dão as relações dos indivíduos com os espaços pelos modos de uso. É, verdadeiramente o espaço possível de ser sentido, pensado, apropriado e vivido pelo corpo. Tem-se que levar em conta que a dimensão social da história emerge mesmo é no cotidiano das pessoas, no relacionamento com o outro e com o lugar. É no lugar que temos que analisar o modo como é produzida a existência social dos seres humanos.

Nesse universo é que nos movemos. Em primeiro lugar sob a lógica da reprodução das relações sociais de produção, que nos leva a compreender o real, no seu momento presente, não como um sistema próprio e com regras definidas e acabadas. Entendemos a realidade como movimento, onde observamos a perpetuação de relações de produção transformadas em novas relações, do mesmo modo que observamos a produção do espaço, não de uma forma original, mas a partir de uma dada base, que nos garante então uma verdadeira re-produção do espaço. Toma-se, assim, por base o produto do processo produtivo em curso como ponto de partida para uma nova produção, com o significado de que, na essência, as relações de produção estão se re-produzindo, para garantir a permanência da essência. Assim, o novo é criado, não a partir de um marco inicial completamente original, mas sim a partir de um produto que é resultado, também. Assim ocorre a reprodução das relações sociais e a re-produção do espaço.

A produção e o consumo do espaço, aos quais se faz referência, não se dão em abstrato, mas no concreto das relações de produção, e, portanto, se verificam em um lugar determinado. Esse lugar é hoje um produto do mundo, mas não sem as

---

<sup>20</sup> CARLOS, A. F. A. *O lugar no/do mundo*. São Paulo: Hucitec, 1996, p.15.

<sup>21</sup> Idem.

influências do local. Na verdade, esse lugar é justamente onde se pode visualizar e vivenciar a articulação possível entre o mundial e o local.

Numa tal perspectiva, a questão da memória da cidade surge como um tema atual, em função das relações que são estabelecidas entre o lugar, local da manifestação material de uma cultura, e o mundial, representado pela tendência à globalização e aos valores de uma cultura mundializada. O retorno ao passado tem o sentido de reafirmar a história local, o que, aparentemente significaria um antagonismo ao movimento em direção ao mundial. O que não é verdadeiro, se admitimos a idéia de que faz parte de um só processo.

No contexto estabelecido, o estudo dos centros tradicionais das cidades pode apresentar um interessante cadinho onde é possível experimentar todos estes elementos. Mesmo as cidades modernas já apresentam, pelo violento e rápido crescimento a que são submetidas, áreas deterioradas em função das novas exigências e padrões de uso. As cidades apresentam, invariavelmente, um centro mais “antigo”, que não atende às necessidades de crescimento, sobretudo nas grandes cidades dos países em desenvolvimento, onde o processo de urbanização é marcadamente mais assombroso.

Na paisagem urbana, de modo geral, um dos elementos de maior destaque é justamente o do espaço construído, onde se revelam os contrastes existentes. Esse contraste está presente desde o tipo de uso dado ao solo até as diferenças de uso dentro de cada parcela do solo urbano. Isso ocorre porque a cidade é uma concentração de pessoas que realizam atividades diversificadas, concorrentes ou complementares, em função da divisão social do trabalho. Além do mais, o processo de produção do espaço não se dá de maneira igual, refletindo as diferenças existentes na sociedade. No final das contas, o que irá determinar a dinâmica de utilização do solo será mesmo o valor do solo. Justamente a dinâmica de utilização do solo, segundo Carlos (1994),

conduz, de um lado, à redistribuição de áreas já ocupadas, levando a um deslocamento de atividades e/ou habitantes, e de outro, à incorporação de novas áreas que importam em novas formas de valorização do centro e/ou das áreas centrais, que passam a ser ocupadas por casas de diversão noturna, pensões, hotéis de Segunda classe, zonas de prostituição. Isso faz com que os chamados

'bairros ricos' localizados próximos às áreas centrais sofrem uma mudança de clientela; os antigos moradores 'fogem' para áreas privilegiadas mais afastadas, surgindo os bairros-jardins, as chácaras, os condomínios 'fechados'. É a moradia com sinônimo de status.<sup>22</sup>

É essa dinâmica que define, também, a revalorização do centro e sua conseqüente reutilização. O processo urbano caracterizado pela especialização funcional das áreas internas e uma segregação de usos e classes sociais, também é apontado por Sanchez (1986)<sup>23</sup> como responsável pela "construção do novo espaço de um lado; e, de outro, pela adaptação, assimilação ou aproveitamento do espaço urbano herdado dos modos de produção anteriores".<sup>24</sup> Ao analisar a recuperação dos bairros de *Santa Caterina* e *El Portal Nou*, em Barcelona, o autor evidencia com clareza as mudanças de uso, de valor e dos habitantes no espaço urbano, evidenciando o jogo capitalista na ocupação e apropriação do espaço urbano.

No que diz respeito à recuperação do centro das cidades, convém observar que este é um tema bastante pulsante em todo o mundo. O passado das cidades tem sido valorizado, sobremaneira. Justamente em uma época em que se afirma a tendência à homogeneização colocada pela globalização. Mas os projetos que apregoam a revalorização do passado, a restauração ou a preservação, estão cada vez mais na pauta do dia. Ocorre que, o que se busca nos lugares é a sobrevivência, que pode ser encontrada pela individualidade, fazendo com que os lugares procurem se diferenciar cada vez mais um dos outros. Nessa busca, o passado representa uma das dimensões mais importantes da singularidade. "A busca da identidade dos lugares, tão alardeada nos dias de hoje, tem sido fundamentalmente uma busca de raízes, uma busca do passado".

Abreu (1996)<sup>25</sup> afirma com muita propriedade que no Brasil não é muito comum encontrar-se vestígios materiais do passado em nossas cidades. Primeiramente, cabe lembrar, trata-se de um país de cidades novas, se comparadas às do Velho Mundo. E depois, não havia, até hoje, uma mentalidade voltada para esse aspecto de nossa cultura. Mesmo as cidades tidas como históricas entre nós,

---

<sup>22</sup> CARLOS, A. F. A. *A (re) produção do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1994, p. 51.

<sup>23</sup> SANCHEZ, L. *El centro histórico: un lugar para el conflicto*. Barcelona: Universitat de Barcelona, 1986, passim.

<sup>24</sup> Ibidem, p. 11.

<sup>25</sup> ABREU, M. "Sobre a memória das cidades". In: ANAIS. *Colóquio o Discurso Geográfico na Aurora do Século XXI*. Florianópolis: (mimeo), 1996, p. 2-3, passim.



como são os casos de Olinda, Salvador, São Paulo e Rio de Janeiro, têm hoje um patrimônio material preservado que na verdade não representa significativamente toda a cultura urbana produzida nestes espaços. Da São Paulo colonial, por exemplo, poucos testemunhos restam na materialidade do espaço, grande parte da memória da cidade só pode ser resgatada pelo acervo fotográfico.

Além do mais, o projeto modernizador do século XIX apregoava a rejeição do passado e a esperança no futuro, contribuindo para que o fardo da história (como disse Hegel) ou o peso paralisante da história (como disse Marx), referências aplicadas à influência do passado na Europa, fosse bem menor no nosso caso. Mas hoje a situação é diversa e o espírito preservacionista já atinge até mesmo, cidades bem novas, que se preocupam em garantir a sobrevivência daqueles elementos que possam assegurar a sua identidade futura.

Não podemos nos iludir, contudo, e achar que todos os movimentos de preservação/recuperação/restauração são movidos por essa causa. É importante salientar, como o faz também Abreu (1996),<sup>26</sup> que a imagem urbana é também uma mercadoria, que em muitos casos pode significar lucro, principalmente com o turismo. Para esse caso, servem os exemplos das cidades europeias já industrializadas que “retornaram” à condição de burgos, como motivo de atração de turistas. Em outros casos, a herança histórica é uma verdadeira criação do presente, como ocorre com *Saint Augustine*, na Flórida, que é um verdadeiro parque de diversões reproduzindo a colonização seiscentista espanhola.

A memória que se quer tratar aqui é, em todo caso, um elemento marcante no cotidiano das cidades, seja qual for o motivo que move sua recuperação. Assim, cabe defini-la com mais precisão. Trata-se de uma memória coletiva, no sentido de que o lugar é o *locus* do coletivo, do intersubjetivo. Diferencia-se, portanto, da memória individual, que é uma categoria biológica e psicológica que diz respeito à armazenagem de informações, em um indivíduo. O que nos interessa discutir é a memória compartilhada, a memória de um lugar, de uma cidade, que é, portanto coletiva. É claro que se terá que partir da memória individual para entender-se a memória coletiva, porque a partir dos registros da memória individual se poderá chegar ao resgate de elementos importantes do passado, que já desapareceram de outras formas.

---

<sup>26</sup> ABREU, M. “Sobre a memória...”, p. 4.

Para Halbwachs (1990),<sup>27</sup> a memória coletiva “é um conjunto de lembranças construídas socialmente e referenciadas a um conjunto que transcende o indivíduo”. Sem negar a importância do indivíduo, para ele a capacidade de lembrar é determinada, não pela aderência de um indivíduo a um determinado espaço, mas sim pela aderência do grupo do qual ele fez parte àquele espaço. Um espaço, portanto em que habitou, em que se trabalhou, em que se viveu, enfim. Ou seja, um espaço que foi compartilhado por uma coletividade, por um certo tempo.

Halbwachs citado por Abreu lembra que “a memória coletiva é também uma corrente de pensamento, que retém do passado somente aquilo que ainda está vivo ou capaz de viver na consciência de um grupo”.<sup>28</sup> Não há uma oposição entre o presente e o passado, assim como também não significa que tudo o que ocorreu seja preservado.

É bom lembrar, também, que a memória urbana está sempre se transformando, em virtude de que os grupos que a guardam na lembrança desaparecem. E, mais ainda, que nem toda a memória da cidade está inscrita em formas materiais. Na verdade se eternizam muito mais nos registros e nos documentos, que servem, enquanto memória histórica, para contextualizar as formas materiais resultantes do passado.

A cidade é um dos lugares em que os indivíduos e os grupos sociais, de maneira geral, se ligam entre si. As relações sociais estabelecidas por um grupo ou classe referidas a um determinado lugar é que faz surgir uma memória social. A cidade comporta, portanto, muitas memórias, de dominação, de cooperação ou de conflito. Isso impossibilita que seja restabelecido o quadro da totalidade das memórias da cidade, mas aponta para o caminho da possibilidade de recuperação de muitas memórias da cidade.

Para que se estruturam plenamente é necessário que a memória individual e a memória coletiva estejam ancoradas no tempo e no espaço. O mesmo ocorre com a memória das cidades. Portanto, uma metodologia segura terá que se estear na História e na Geografia, ao mesmo tempo, para cumprir com êxito a tarefa de recuperação da memória da cidade. Sem uma se perderá o tempo, sem a outra o espaço.

---

<sup>27</sup> HALBWACHS, M. *A memória coletiva*. São Paulo: Vértice, 1990, apud ABREU, Maurício. “Sobre a memória...”, 1996, p.6.

<sup>28</sup> Idem.

Ao se tratar da memória das cidades é imprescindível definir com clareza do que se está tratando. Nesse aspecto, Abreu assinala sua preferência pelos termos consagrados da “memória urbana” e da “memória da cidade” como designativos do passado de uma determinada cidade. Parece que “memória da cidade” é mais claro para designar isso, ainda que seja enganoso pensar que a cidade possa se “lembrar” de algo. Mas os termos vingaram para significar não as lembranças dos indivíduos, mas sim “ao estoque de lembranças que estão eternizadas na paisagem ou nos documentos de um determinado lugar, lembranças essas que são agora objeto de reapropriação por parte da sociedade”.<sup>29</sup>

A análise da revalorização do centro de São Paulo se insere nesse contexto teórico. O embasamento para a análise está estruturado nesses elementos: a reprodução das relações sociais de produção, o lugar como articulação entre o local e o global e a memória da cidade. Como esses elementos poderiam ser juntados no espaço? Trata-se de verificar de que maneira a reprodução das relações de produção participa da revitalização urbana, utilizando-se do espaço como uma mercadoria posta para o consumo. Nessa trama, o espaço tem que ser analisado sob a ótica do global e do local e a memória da cidade como uma maneira de transformação do espaço. Este é o desafio que está posto.

Estabelecer uma pesquisa que procure alinhar re-produção das relações sociais com o tema da memória da cidade não é uma tarefa fácil, como aparenta. Se por um lado a reutilização de velhas formas, com novos valores, pode sugerir uma relação direta entre re-produção e revalorização, ultrapassadas as semelhanças semânticas, não se pode ir além com analogias desse tipo. É preciso estabelecer um marco conceitual definido, que seja capaz de sustentar, por um lado, a re-produção das relações de produção, como uma categoria analítica redescoberta e com capacidade para se contrapor às críticas impostas duramente à tradição marxista. Rer Marx nesse momento, em que o mundo caminha diametralmente no sentido oposto do que, aparentemente ele apregoou é um risco que exige clareza e substrato teórico, para não se incorrer nas bárbaras interpretações mecanicistas e estruturalistas que conduzem a um círculo vicioso epistemológico. Por outro lado, tratar do local, quando o mundo se globaliza, e do lugar, quando as fronteiras são ultrapassadas pela técnica é quase temerário, se não se tiver a firmeza de uma

---

<sup>29</sup> ABREU, M. “Sobre a memória ...”, p. 10.

argumentação esclarecedora.

Alguns pontos já foram levantados, outros mais terão que ser pormenorizados, fundamentalmente apontando para um trabalho geográfico. Um trabalho na perspectiva de uma ciência interdisciplinar, que não se envergonhe em contar com o saber de outras ciências, principalmente da História, da Antropologia e da Sociologia.

São poucos os exemplos que conseguem integrar em uma única análise o espaço e o tempo. Esse é um método a ser seguido. Hoje nem a História nem a Geografia, pós-guerra, parecem ter essa preocupação integradora. Não conseguimos geografizar o tempo, a não ser pelas formas espaciais resultantes na paisagem, mas que não são as únicas formas de interesse para a Geografia, pois se materializam mediante um conjunto de normas e formas jurídicas e sociais, ou seja, não espaciais. O conteúdo das formas morfológicas é dado pelas formas não espaciais. Não se entende uma sem entender a outra. A Geografia precisa aprender a trabalhar com as duas.<sup>30</sup>

## 2 As Diferentes Temporalidades Históricas do Presente

As relações sociais, tal como as observamos no presente, tem uma aparência que, a primeira vista, pode confundir a análise do real se levarmos em conta apenas a sua aparência atual. Há a necessidade de datação das relações sociais, no sentido de que sejam identificadas as suas origens. O que observamos no presente é a coexistência de relações sociais que tem datas diferentes e que estão, assim, em descompasso e desencontro.

Segundo Martins (1996),<sup>31</sup> Lefebvre retornou a Marx para compor esta noção. Na verdade, trata-se de um retorno ao núcleo da explicação do processo histórico em Marx, a relação entre o homem e a natureza, quando o homem modifica a natureza e modifica suas próprias condições de vida, na busca pelo atendimento de suas necessidades, modificando, por conseqüência, a sua relação com a

---

<sup>30</sup> SANTOS, M. *Técnica, espaço, tempo*. São Paulo: Hucitec, 1994, apud. ABREU M. "Sobre a memória...", p. 14.

<sup>31</sup> MARTINS, J. S. *Henri Lefebvre e o retorno à dialética*. São Paulo: Hucitec, 1996.

natureza também. Remete-se, assim, à noção de formação econômico-social, tema ocasionalmente recorrente na obra de Marx, que busca dar conta da sedimentação dos momentos da história do homem. Já está presente nesta redescoberta o interesse de Lefebvre pela datação histórica, e o reconhecimento das diferentes datações das relações sociais.

A noção de formação econômico-social representa tanto um segmento do processo histórico quanto o próprio conjunto do processo histórico. É uma noção que comporta o princípio explicativo de totalidade, e ao mesmo tempo, de unidade do diverso. No entanto, o diverso não é, necessariamente, contemporâneo, pois a noção de formação econômico-social em Marx e Lênin carrega também a noção de desenvolvimento desigual assim como também engloba a sobrevivência de estruturas e formações anteriores na própria estrutura capitalista.

A lei que rege o desenvolvimento desigual também rege a formação econômico-social, e indica que as forças produtivas, as relações sociais, não avançam de acordo com o mesmo ritmo histórico.

Ainda segundo Martins (1996)<sup>32</sup> Lefebvre entende que a desigualdade dos ritmos do desenvolvimento histórico decorre do desencontro que na práxis faz do homem produtor de sua própria história e, ao mesmo tempo, o divorcia dela, não o torna senhor do que faz. Sua obra ganha vida própria, torna-se objeto e objetivação que subjuga em renovada sujeição o seu sujeito.<sup>33</sup>

O homem é alijado de suas condições materiais de seu desenvolvimento. Elas existem, mas não cumprem o destino de fazer do homem o objetivo do próprio homem. A coisificação que se verifica nas relações sociais aliena o homem em relação à sua obra, que ganha a aparência de coisa e objeto e não aparece como sujeito de sua obra. O homem, deste modo, aparece como objeto e não como objetivo daquilo que faz.

A partir destas considerações, Lefebvre avança. Reconhece a existência de uma dupla complexidade da realidade social: horizontal e vertical. Trata-se, de uma concepção teórica e metodológica da realidade, onde se identificam, por um lado, as distinções existentes no presente, por intermédio da complexidade horizontal, e, por outro lado, se identificam as diferentes datas das relações no passado, por

---

<sup>32</sup> MARTINS, J. S. *Henri Lefebvre...*, passim.

<sup>33</sup> *Ibidem*, p. 19.

intermédio da análise da complexidade vertical. E, mais do que isto, desvendam-se, assim, as aparências da realidade.

Sob este ponto de vista, tem-se um instrumento metodológico, o método regressivo-progressivo de que nos fala Lefebvre. Por intermédio deste instrumento, capaz de identificar no presente as diferentes temporalidades da história, pode-se analisar o real sobrepondo-se à concepção de contemporaneidade das relações sociais. Se aparecem juntas no presente, as relações sociais, para serem entendidas de maneira correta, precisam ser datadas, precisam ter suas origens vinculadas a uma determinada data, para que se demonstre que a coexistência delas no tempo atual esconde a gênese em processos diferentes, no passado.

A aplicação deste método permite observar em São Paulo uma realidade complexa e, por vezes caótica e confusa, como de fato se apresenta. Mas é uma realidade cujas relações sociais embora apareçam simultâneas, não o são. Por vezes, perdemos a noção de que no social e no econômico existentes hoje coexistem muitas relações de datas diferentes. Não se pode explicar o presente pela análise pura e simples do que temos hoje. É preciso voltar no passado, datar as origens, para poder mostrar as contradições e suas possibilidades de superação. O espaço produzido no século passado, que divide a rua com o espaço produzido no presente, por exemplo, são apenas aparentemente simultâneos e contemporâneos. No movimento de ritmo rápido que se verifica na metrópole tudo fica submisso ao presente, numa simplificação que só serve para mistificar o espaço e aliena-lo cada vez mais na relação do homem com a natureza. Se não decompomos a realidade social e a analisamos sob a ótica da aparente contemporaneidade e simultaneidade de relações sociais de diferentes datas, não a compreendemos verdadeiramente. Por isso, a proposição de Lefebvre é instigante e verdadeira. Revive a essência do próprio pensamento metodológico de Marx: a da lógica dialética. E é esse o método que acatamos aqui

## **2.1 Descrevendo o Visível: A Aparente Simultaneidade e Contemporaneidade das Relações Sociais no Presente.**

A apresentação do trabalho também procura manter coerência com o método de investigação aqui adotado. Assim se justifica a divisão que será seguida.

A Primeira Parte, "A Complexidade Horizontal em São Paulo", ou sobre quando de identifica e descreve a diversidade das relações sociais no presente, comporta o Capítulo 1, "Identificando e Descrevendo o Real". Neste momento será tratado o que adiante se fundamenta.

Lefebvre (1978)<sup>34</sup> expôs sucintamente os desdobramentos de sua concepção. A complexidade horizontal da realidade social é reconhecida num primeiro momento, a partir da descrição do visível. Neste momento, o pesquisador deverá reconstituir a diversidade das relações sociais, identificando e descrevendo o que vê. Trata-se mesmo da descrição, não de uma descrição empírica, mas sim, orientada por uma informação teórica. Aqui, o tempo de cada relação social não aparece, não é identificado. É quase um levantamento de dados descritivos da realidade, onde as relações são apresentadas sem a preocupação de relacioná-las com uma data ou origem.

A bem da verdade, este momento do método resgata uma categoria bastante cara aos geógrafos, tal seja, a paisagem. Afinal, os elementos da paisagem guardam em si a aparência da realidade. São mais do que isto é verdade, mas em um primeiro momento é o que mostram: a aparência.

Cabe aqui, um desvio na análise até agora encaminhada para ampliar mais este debate acerca de uma perspectiva simbólica na Geografia e o valor subjetivo do espaço.

A Geografia, ao longo do tempo, tem evoluído em seu relacionamento com a realidade, de modo que a ciência que temos hoje não é mais aquela que em outros tempos caracterizou o pensamento geográfico. A evolução do pensamento, a mudança no próprio modo de produção e o avanço tecnológico colocam novas formas de ver o mundo. A realidade pode ser captada por distintos modos, inclusive aqueles que fogem da lógica cartesiana da razão e se aprofundam numa fantasia mágica da imaginação.

A emoção coloca para nós uma perspectiva simbólica na análise do espaço que não pode ser desconsiderada. A sociedade atual privilegia a imagem e todo o significado a ela associado. Ao interpretar a realidade espacial, a Geografia deve estar atenta às considerações da Semiótica, que introduzem a interpretação da linguagem dos signos como uma decorrência obrigatória das relações sociais que

---

<sup>34</sup> LEFEBVRE, H. *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Península, 1978, p. 61-77, passim.

ocorrem no presente.

A cada dia ganha maior notoriedade a interpretação dos significados presentes nas formas espaciais, uma vez que elas são capazes de retratar a experiência de quem as produziu. Os ensinamentos propostos por Canevacci (1993)<sup>35</sup> e Ferrara (1988),<sup>36</sup> entre outros, nos conduzem a uma valorização cada vez maior da perspectiva simbólica, com ênfase para o emocional, até em detrimento do racional, na análise do espaço produzido. A análise do campo semântico proposta por Lefebvre (1961),<sup>37</sup> é também altamente qualificadora das potencialidades transformadoras presentes nas imagens.

Uma outra perspectiva que está colocada para análise do espaço é a consideração do valor no espaço, da qual trataram muito bem Moraes & Costa<sup>38</sup> assim como Lipietz (1988).<sup>39</sup> O que fica claro, desde logo, é o embate existente em torno desta perspectiva.

De um lado, a consideração objetiva do valor no espaço. Nesta direção aparecem os questionamentos relativos ao uso do solo, à renda fundiária, à distribuição de equipamentos e serviços, entre outros relacionados à apropriação e produção material no espaço. Nesta linha, a Geografia vai se relacionar intimamente com a Economia Política e com o Urbanismo.

De outro lado, está a consideração subjetiva do valor no espaço. Agora, são pertinentes as questões da percepção, da sensibilidade, da vivência, da modernidade entre outras que privilegiam a ação do sujeito. É a consideração estética da paisagem, do simbolismo. Trata-se da apropriação individual do espaço. A Geografia, aqui, comungará com os ensinamentos da Psicologia, da Sociologia e da Semiótica, entre outras ciências. São levantadas questões relativas ao poder, à alienação e à segregação.

Aceitando a postura teórico-metodológica que privilegia a historicidade dos processos e dos seres, reconhece-se a importância das questões subjetivas e do próprio homem como ser concreto definidor da história. Subjetividade e objetividade

---

<sup>35</sup> CANEVACCI, M. *A cidade polifônica: ensaio sobre antropologia da comunicação urbana*. São Paulo: Studio Nobel, 1993.

<sup>36</sup> FERRARA, L. D. *Ver a cidade*. São Paulo: Nobel, 1988.

<sup>37</sup> LEFEBVRE, H. *Critique de la vie quotidienne. II. Fondements d'une sociologie de la quotidienneté. Le sens de la marche*. Paris: L'Arche, 1961.

<sup>38</sup> MORAES, A. C. R. & COSTA, W. M da. *Geografia Crítica. A valorização do espaço*. 2 ed., São Paulo: Hucitec, 1987.

<sup>39</sup> LIPIETZ, A. *O capital e seu espaço*. São Paulo: Nobel, 1988.



não se opõem nesta perspectiva, estão presentes na realidade social. A ação humana sofre influências histórico-sociais que, no entanto, não anulam as motivações de sua consciência. A produção da cidade, como espaço do homem, é fruto de conhecimentos histórico-econômicos e fruto da consciência individual que está cheia de sentimentos, de fantasias, de interesses, de necessidades, enfim, de considerações subjetivas. Deste modo, as representações do espaço, ou seja, a forma como os homens se vêem no mundo, estão presentes na produção do espaço urbano. A cidade é um produto material deste complexo de ações objetivas (determinações histórico-sociais) e subjetivas (valores, crenças etc.).

A fim de executar esta etapa da análise, no estudo do caso específico, a realidade de São Paulo será descrita naquilo que tem de mais pujante: sua dinâmica metropolitana. Uma dinâmica que lhe propicia a hegemonia em um processo de gerenciamento nacional e que lhe coloca numa posição privilegiada no cenário internacional. Baseada nas novas tecnologias, a gestão de negócios instalada em São Paulo está sendo capaz de gerar uma cidade mundial, conectada aos mais importantes fluxos da economia atual. Este quadro coloca a necessidade de descrever São Paulo, para entender o seu centro, ela mesma como um centro e discutir sua centralidade no bojo das transformações que ocorrem no presente.

## **2.2 Decompondo o Real: O Procedimento Analítico-Regressivo**

A Segunda Parte, "A Complexidade Vertical no Centro", ou sobre quando se decompõe a realidade e se descobre a gênese contraditória das relações e concepções que persistem e se vislumbra o possível, está dividida em dois capítulos, cada qual tratando de um momento metodologicamente específico. O Capítulo 2, "Decompondo o Real", trata do momento da descoberta das diferentes temporalidades do presente.

Neste ponto mergulhamos na complexidade vertical da realidade social. Na proposição de Lefebvre (1973), verificamos agora a coexistência de relações sociais que tem datas desiguais. A realidade deve ser analisada, decomposta. Agora o papel do pesquisador será o de datar exatamente as relações sociais, identificando sua idade e data, pois cada elemento da cultura material e espiritual tem sua data.

O que no primeiro momento parecia simultâneo e contemporâneo é descoberto agora como remanescente de época específica. De modo que no vivido se faz de fato a combinação prática de coisas, relações e concepções que não são contemporâneas.<sup>40</sup>

É o momento de fazer a reconstituição das relações sociais, vale dizer, da própria realidade, para encontrar suas origens específicas no passado. No caso deste estudo, equivale a recompor o quadro atual do centro, a partir do retorno àqueles momentos que o definiram. A realidade social do presente, que se mostra simultânea, deve ser decomposta para que se possa encontrar a datação de suas relações sociais. Não se admitirá mais a contemporaneidade das relações sociais, como se fossem frutos do presente. É preciso investigar para determinar a data de seu surgimento. Somente assim poderá ser possível desmascarar a aparência da paisagem, tornando-a representativa do espaço enquanto produto da sociedade.

### **2.2.1 Datando reminiscências**

Um rápido olhar sobre o centro de São Paulo nos coloca diante de uma realidade rica e complexa. O ritmo rápido dos carros, ônibus, metrô e de toda gente nas ruas, contrasta com a imponência de muitos prédios que, logo se percebe, foram construídos sob uma outra perspectiva. A perspectiva mais duradoura de uma arquitetura monumental, que se pretendia definitiva, talvez. Mas convivem o movimento do presente e a estática reminiscência do passado. Interagem ao mesmo tempo na formação da identidade do centro o passado e o presente. Parecem contemporâneos.

A pesquisa mais aprofundada foi capaz de datar com mais precisão esta realidade. O centro de São Paulo é fruto de um lento e progressivo processo de desenvolvimento da cidade, que se iniciou com o burgo colonial do quinhentismo e segue até o presente. Neste longo processo histórico, alguns momentos podem ser identificados como significativamente importantes na definição daquilo que podemos identificar como uma imagem de São Paulo. Uma imagem que se formou no centro tradicional, por intermédio de transformações, que foram sendo incorporadas no

---

<sup>40</sup> MARTINS, J. S. *Henri Lefebvre...*, p. 21.

espaço e culminaram pela sua definição física e conseqüente concepção simbólica, e, mais do que isto, pela própria representação propiciada por este espaço que, além de ser resultado da produção social, atua como condição de sua reprodução.

Todo este percurso ocorrido ao longo da história, se dá em função da dinâmica locacional do comércio e dos serviços, sobretudo, que seguem o itinerário marcado pelas camadas de alta renda da sociedade. Assim, a centralidade metropolitana é dinâmica, acompanha os movimentos do capital e suas demandas mais imediatas, em ciclos que levam em conta a obsolescência do espaço urbano frente aos novos estágios do desenvolvimento tecnológico. Santos (1990), se expressa no mesmo sentido:

As necessidades de espaço mudaram, tanto em função dos requisitos da produção como da circulação, mais exigente de rapidez. Por isso, a cada dia que passa, mais o espaço tem que ser preparado de maneira particular para cada tipo de produção. A cidade, tal qual ela era, deixa de ser lugar adequado para a produção moderna, sendo necessário acrescentar outras áreas, técnica e cientificamente construídas para responder, deliberadamente, a esses reclamos precisos.<sup>41</sup>

De qualquer forma, a identidade da metrópole está marcada naquela porção inicial onde se assentou originalmente o núcleo que, desenvolvendo-se, transformou-se em São Paulo. As referências à cidade estão ligadas àquele centro, que ao longo do tempo povoou o imaginário paulistano e brasileiro como sendo o centro de São Paulo. Todas as expansões são reflexos do crescimento da cidade e de sua necessária ampliação, ou para atender o maior número de pessoas que passaram a convergir para o centro, ou para dar conta das novas imposições trazidas ao espaço pela tecnologia.

### **2.2.2 As possibilidades das contradições não resolvidas**

Finalmente, o Capítulo 3, "Construindo o Virtual", se encarregará da análise daquilo que ainda está por vir. Depois de identificar o presente, retomar sua

---

<sup>41</sup>SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa fragmentada. O caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel / Secretaria de Estado da Cultura, 1990, p. 48.

realidade a partir da decomposição, é necessário agora ultrapassar o presente, de posse do passado e compreendendo, com base nisto, as possibilidades ainda não realizadas.

O terceiro momento do método preconizado por Lefebvre (1978)<sup>42</sup> foi chamado de histórico-genético, onde se deve fazer o estudo das modificações trazidas à estrutura em questão, já datada pelo desenvolvimento posterior e por sua subordinação a estruturas de conjunto. É a tentativa de retornar ao que foi anteriormente descrito, com a finalidade de reencontrar o presente, no entanto elucidado e compreendido, vale dizer, explicado.<sup>43</sup> A elucidação do percebido se dá pelo concebido teoricamente e define as possibilidades do vivido. Nesse momento é possível descobrir que as contradições sociais são históricas e não se reduzem a confrontos de interesses entre diferentes categorias sociais. Ao contrário, na concepção lefebvriana de contradição, os desencontros são também desencontros de tempos e, portanto, de possibilidades.<sup>44</sup>

Quando se descobre a gênese contraditória das relações e concepções que perduram no tempo até o presente, se descobrem também as contradições ainda não resolvidas, as alternativas que nunca foram levadas a cabo, as necessidades insuficientemente atendidas, as virtualidades não realizadas. É justamente na gênese dessas contradições que se localizam as possibilidades ainda não realizadas. “Porque é o desencontro das temporalidades dessas relações que faz de uma relação social em oposição a outra a indicação de que um possível está adiante do real e realizado.”<sup>45</sup>

É no interior de cada indivíduo e da sociedade de um modo geral que se agita a coexistência de modos, mundos e concepções que são apenas aparentemente contemporâneos. Aparentemente porque se manifestam no presente, são simultâneas. No entanto a idade do que existe não corresponde à contemporaneidade da superfície. Esta contemporaneidade da superfície, horizontalizada, pode ser desmistificada pelo resgate das concepções de relações que não foram incorporadas pelo poder, que permaneceram, portanto, enquanto virtualidades bloqueadas. Aí se localiza o projeto de transformação do mundo, na

---

<sup>42</sup> LEFEBVRE, H. *De lo rural...*, passim.

<sup>43</sup> Ibidem, p. 71.

<sup>44</sup> MARTINS, J. S. *Henri Lefebvre...*, p. 22.

<sup>45</sup> Idem.

práxis, onde se pode criar um universo mais real. A importância da datação dos marcos fundamentais no estabelecimento das relações sociais está justamente na possibilidade de apontar os resíduos sem destruí-los, pura e simplesmente, mas aproveitando-os para uma possibilidade de práxis revolucionária.

Assim, pois, podemos apresentar esquematicamente o desenvolvimento do trabalho, fundamentado na teoria e no método expostos na introdução. A Primeira Parte trata da “Complexidade Horizontal em São Paulo”, composta pelo Capítulo 1, “Identificando e Descrevendo o Real”. A Segunda Parte analisa “A Complexidade Vertical no Centro”, composta pelo Capítulo 2, “Decompondo o Real” e pelo Capítulo 3, “Construindo o Virtual”.

No entanto, não é possível esperar uma causalidade absoluta entre a proposição do método de investigação, o método de análise e a apresentação do texto. Até mesmo porque se está trabalhando com a lógica dialética que por si só repudia uma relação causal direta seja na investigação seja na análise.

O certo é que o trabalho não se propõe a ser apenas uma crítica a determinados processos que buscam a revalorização do centro, como é o caso do movimento proposto pela Associação Viva o Centro. Isso seria reduzir a riqueza de um método a uma investigação parcelaria, entender o todo pela parte. O que está colocado é mais abrangente, é uma explicação teórica e metodológica para a fundamentação de ações que se verificam no dia-a-dia. Trata-se mesmo de uma análise do cotidiano, onde a utilização do método visa ser o caminho científico para a explicação desmistificadora das relações sociais. O que se espera é que o trabalho seja capaz, ao menos, de evidenciar a relação ideológica existente de forma subjacente às vezes, explícita, outras, no processo que procura revalorizar a área central de São Paulo. O que se pode afirmar de antemão é que a realidade não se encontra acabada, está em constante mutação, e a vida cotidiana, aquela que privilegia mais a reprodução da vida, que incentiva a busca de alternativas não institucionalizadas, que aponta para a possibilidade de realização do futuro, da virtualidade, é o verdadeiro motor que move a re-produção das relações sociais de produção. Portanto, o futuro é sempre virtual. Cabe a nós definirmos para o espaço no centro um caráter de dominação ou de verdadeira apropriação. Viva o centro, pois o centro vive.

Figura no verso:

Tiago Yano. In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Urbs*. Ano VI, 27. "Traço". Abr – mai, 2002, p. 66.

## **1<sup>A</sup>. PARTE**

### **A COMPLEXIDADE HORIZONTAL EM SÃO PAULO**

## **CAPÍTULO I**

### **IDENTIFICANDO E DESCRREVENDO O REAL**



## **1 A Complexidade da Metrópole**

Descrever São Paulo não   uma tarefa fácil. Em primeiro lugar porque a cidade   imensa. Em segundo lugar porque não está isolada, mas sim integra uma área muito mais abrangente do que somente o município de São Paulo, que   a Região Metropolitana de São Paulo. Em terceiro lugar porque está conectada a uma rede de cidades no Brasil e no mundo, com as quais mant m estreitas rela es das mais distintas ordens. Enfim, se poderia enumerar ainda um sem-número de dificuldades, cada qual justificadora do trabalho em descrever um objeto tão complexo quanto o   uma metrópole. Cabe, pois, o esclarecimento de que se optou por não desconsiderar estes fatos que constituem a natureza da cidade, e a descri o que se faz a seguir considera tudo isto: dimensão, fluxos e rela es. O grande número de dados do qual se faz uso se destina a apresentar a cidade a partir do conhecimento da sociedade que a produz. A São Paulo que se quer apresentar   o resultado e, como se preconiza, o início de um processo específico de produ o do espaço.

Cabe ainda uma nota de advertência acerca da própria tarefa de descrever. Não se está retomando aqui os pressupostos da geografia clássica, onde a descri o pura e simples constituía em si um método de investiga o. A descri o que se fará está embasada em uma teoria, como já se esclareceu na parte introdutória, e além disto, será a base para o conhecimento da realidade tal qual ela se nos apresenta. A característica fundamental desta descri o   que neste momento não há uma preocupa o com a idade de cada rela o social. Elas são apresentadas como aparecem, como se fossem frutos do mesmo presente, ou do mesmo passado, enfim, são rela es ainda sem data. De qualquer forma   pela descri o que se conhece uma realidade e este será apenas o ponto de partida para a análise que virá mais adiante.

### **1.1 A Metrópole como Centro**

Antes de falar no centro de São Paulo   preciso analisar uma outra realidade: São Paulo   um centro. A primeira vista esse parece um fato sem

importância, já que este estudo se refere a uma temática eminentemente intra-urbana, tal seja o centro da cidade. No entanto a natureza das relações sociais verificadas no interior da cidade é completamente diferente em função da lógica e da dinâmica que este fato coloca para a realidade. São Paulo é quase um mundo todo. É uma cidade de proporções gigantescas e, não bastasse a escala dos fenômenos que se observam na cidade, o poder que nela está instalado exerce forte influência sobre as demais cidades do território nacional o que lhe confere um caráter único: São Paulo é a principal cidade do país. Assim, não se pode pensar na cidade de São Paulo sem pensar na sua hegemonia sobre o território nacional.

São Paulo – a cidade e sua região – começa a ganhar fôlego, na história econômica e territorial brasileira, no mesmo momento em que se instala a era industrial. A região paulista praticamente já nasce moderna, tanto pelo lado da produção, quanto pelo lado do consumo (graças à importação, pelos imigrantes, de hábitos e aspirações), mas também pelo meio ambiente construído, propício às transformações. É em sua hinterlândia que a mecanização agrícola do espaço geográfico se dá com maior força no Brasil, criando as condições de uma expansão sustentada.<sup>1</sup>

A caracterização da metrópole paulista atual, nesse período técnico-científico que vivemos, se dá de uma forma diferenciada em relação à época em que a cidade se industrializou. Dada a sua estreita ligação com o meio informacional a metrópole tende a ser, na verdade, uma metrópole de serviços, para funcionar desse modo como expoente dentre as metrópoles. A primazia obtida especialmente na Região Metropolitana de São Paulo é maior, onde “a acumulação de atividades intelectuais ligadas à nova modernidade assegura a essa área a possibilidade de criação de numerosas atividades produtivas de ponta”.<sup>2</sup> É isso que garante preeminência em relação a outras cidades, conferindo condições diferentes de polarização. As atividades modernas presentes no país necessitam de alguma forma do controle ou da execução de um certo número de tarefas concentradas em São Paulo. Ainda que muitas das variáveis modernas que representam a chamada mundialização dos lugares se espalhem territorialmente pelo país, uma parte

---

<sup>1</sup> SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa fragmentada. O caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel/ Secretaria de Estado da Cultura, 1990, p. 13.

<sup>2</sup> *Ibidem*, p. 39.

considerável de sua operação depende de outras variáveis que se concentram geograficamente. Esse fato garante a São Paulo a primazia metropolitana no Brasil.

Nesse novo papel metropolitano, a atividade industrial, em que pese ser expressivamente mais significativa do que no resto do país como um todo, não é a mais importante para conferir a São Paulo a direção da dinâmica espacial brasileira. O comando é devido às formas superiores de produção não material, que são consequência da integração do país às novas relações internacionais.

O locus dessas atividades privilegiadas, tão diferentes da produção industrial, tem, todavia, muito a ver com o fato de que essa mesma aglomeração paulistana era, e continua sendo, um centro importante de uma atividade fabril complexa.

Sem deixar de ser a metrópole industrial do País, apesar do movimento de desconcentração da produção recentemente verificado, São Paulo torna-se, também, a metrópole dos serviços, metrópole terciária, ou, ainda melhor, quaternária, o grande centro de decisões, a grande fábrica de idéias que se transformam em informações e mensagens, das quais uma parte considerável são ordens.<sup>3</sup>

Portanto, São Paulo conhece um momento novo em seu desenvolvimento urbano. Depois de haver passado do século XIX para o século XX como uma cidade comercial indiferenciada da massa de cidades existentes no país, alcança o apogeu industrial, até os anos 60. O período atual, conquistado com base nos anteriores, é o da metrópole global, onde as atividades que lhe garantem a hegemonia têm na informação a base principal do seu domínio.<sup>4</sup>

O desenvolvimento industrial e a concentração de atividades terciárias e quaternárias trouxeram juntos um efeito bastante significativo, tal seja, o crescimento populacional. Do ponto de vista demográfico São Paulo chama a atenção e os dados que se relacionam à cidade são eloqüentemente exuberantes para atestar sua grandiosidade urbana. De resto, a urbanização da sociedade mundial como um todo

<sup>3</sup> SANTOS, Milton. *Metrópole...*, p. 40.

<sup>4</sup> CORREA (1989) lembra muito acertadamente que a expressão “atividades quaternárias”, cunhada por GOTTMANN (1961), auxilia adequadamente na análise, “implica um refinamento conceitual, pois desagrega do setor terciário as atividades vinculadas ao controle e decisão da vida econômica e política”. (CORREA, Roberto Lobato. “Os Centros de Gestão e seu Estudo”. In: *Revista Brasileira de Geografia*. Rio de Janeiro, 51 (4): 109-119, out./dez. 1989, p. 109). V. Também: GOTTMANN, J. *Megalopolis. The urbanized northeastern seaboard of the United States*. New York: MIT, 1961.

é um fato notável, sobretudo no século XX. Levando em conta a divisão do mundo em grandes regiões, somente a Europa apresentou uma Taxa Geométrica de Crescimento Anual entre 1990/1997 inferior à média mundial de 1,5%, atingindo 0,2%. Nas sub-regiões, apenas América do Norte (1,0%), Caribe (1,2%), Ásia Oriental (1,0%) e Austrália e Nova Zelândia (1,1%) ficaram aquém da taxa mundial. A América do Sul atingiu o valor de 1,6%.<sup>5</sup>

No Brasil o fenômeno demográfico ainda assume considerável importância. Levando em conta os trinta e um países mais populosos do mundo em 1997, constata-se que o país ocupava a quinta colocação entre os mais populosos, com 163,1 milhões de habitantes, depois da China com 1.243 milhões de habitantes, da Índia com 960,1 milhões de habitantes, Estados Unidos da América com 271,6 milhões de habitantes e da Indonésia com 203,4 milhões de habitantes.<sup>6</sup>

É preciso levar em conta que da população brasileira nesta época 80% era urbana, sendo este um índice menor apenas do que o do Reino Unido (89%), da Argentina (89%) e da Alemanha (80%), países de menor extensão territorial. No entanto, a Taxa de Crescimento Anual da População observada entre 1970/1990 e 1990/1997 e a Taxa Média Anual de Crescimento da População Urbana entre 1970/1990 e 1990/1997 apresentaram valores bastante superiores no Brasil em relação aos países em questão.<sup>7</sup>

Especificamente quanto ao Brasil, deve-se observar também que a Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População tem decrescido significativamente. Se no período de 1960/1970 atingiu o valor de 2,89%, no período de 1991/1999 ficou em 1,40%. Na Região Metropolitana de São Paulo este dado é ainda mais significativo, pois mostrou uma taxa de 5,44% entre 1960/1970 e 1,38% entre 1991/1999. De resto, no estado de São Paulo também houve decréscimo, de 3,33% entre 1960/1970 para 1,52% entre 1991/1999, mas a evidência maior da queda deste indicador se passou mesmo no município de São Paulo, onde variou de 4,79% entre 1960/1970 para 0,30% entre 1991/1999.<sup>8</sup> Este indicador reflete em parte a estabilidade demográfica que vai alcançando o país como um todo, em função da

---

<sup>5</sup> V. a respeito a tabela "Dados Gerais sobre Demografia no Mundo: 1950-1960-1970-1980-1990-1995-1997", constante do Anexo 1.

<sup>6</sup> Estes dados podem analisados mais detalhadamente na tabela "Dados Gerais sobre Demografia: 1997. Países Seleccionados", no Anexo 2.

<sup>7</sup> V. Anexo 2.

<sup>8</sup> Estes dados constam da tabela "Brasil, Estado de São Paulo, Grande São Paulo e Município de São Paulo. Evolução da População Residente: 1960-1970-1980-1991-1996-1999", no Anexo 3.

estabilização de outros indicadores que interferem no crescimento da população, tais como o crescimento vegetativo, a taxa de mortalidade, a taxa de natalidade, entre outros. Mas evidencia, de qualquer modo, uma diminuição no ritmo do crescimento demográfico.

No caso da Região Metropolitana de São Paulo especificamente, é melhor observar a contribuição que certos componentes demográficos representam na evolução da população para tornar possível uma análise mais aprofundada. Chama a atenção neste caso, a participação do saldo migratório, evidenciando mudanças nas direções dos deslocamentos no interior metropolitano e no espaço do estado de São Paulo e do próprio país. No período 1970/1980 para um incremento absoluto de 4.448.995 habitantes na Região Metropolitana de São Paulo, representando 54,7% em relação ao total da população no início do período, o saldo migratório contribuiu com 28,2% deste aumento, evidenciando ser a região um centro de atração dos deslocamentos verificados. Já no período de 1980/1991 o incremento de população foi de 22,7% ou 2.856.216 pessoas, sendo que o saldo migratório apresentou um valor negativo da ordem de -2,0%, ou seja, 246.171 pessoas saíram a mais do que as que entraram. A participação do saldo migratório negativo no período de 1991/1996, com o valor de -0,2%, equivalente a 36.106 habitantes, ocorre em um momento em que o próprio incremento da população também foi bastante reduzido, tendo sido de 7,4%, representando 1.138.293 habitantes, resultado do crescimento vegetativo da população. Tomando por base apenas os municípios da Região Metropolitana de São Paulo observa-se que no município de São Paulo estes valores são bastante importantes, o que se pode observar também nos municípios de São Caetano do Sul, Guararema, Diadema, Santo André e, bem menos, em Juquitiba.<sup>9</sup> A comparação feita com as outras metrópoles mostra que o Incremento Relativo de População na Região Metropolitana de São Paulo no período 1991/1999 (11,5%) não foi dos maiores, como ocorreu em Belém (20,9%) ou Curitiba (27,3%), nem tão baixa quanto a do Rio de Janeiro (5,6%) ou a de Recife (9,2%). Também a Taxa Geométrica de Crescimento Absoluto no mesmo período de 1991/1999 apresentou um valor bastante fraco, 1,38%, sendo superior apenas aos valores conhecidos em Recife (1,12%) e no Rio de Janeiro (0,69%). No entanto a participação percentual da Região Metropolitana de São Paulo no total da população do estado paulista ainda foi bastante significativa em 1991 (48,9%), mesmo

---

<sup>9</sup> A análise pode ser mais detalhada nas tabelas "Região Metropolitana de São Paulo Contribuição dos Componentes Demográficos em Relação à População do Começo do Período: 1970/1980-1980/1991-1991/1996", Anexo 4; "Região Metropolitana de São Paulo. Evolução da População Residente por Componente Demográfico, segundo os municípios e sub-regiões: 1970-1980-1991-1996-1999", Anexo 5; e "Região Metropolitana de São Paulo. Evolução da População Residente, segundo os municípios e sub-regiões: 1970-1980-1991-1996-1999", no Anexo 6.

considerando a diminuição verificada no ano de 1999, quando o valor foi menor (48,1%). Igualmente, a participação da Região Metropolitana de São Paulo no total da população brasileira foi bastante alto, tendo permanecido em 10,5% tanto em 1991 como em 1999.<sup>10</sup>

A metrópole que em outros tempos acumulou as grandes levas de migrantes vindas de todas as partes do país começa a dar sinais de diminuição em seu poder de atração. A enorme concentração de pessoas em São Paulo que antes apresentava um significado positivo ao desenvolvimento social, que representava uma esperança para os menos favorecidos, começa a aparecer aos olhos dos migrantes como um fator negativo. Se antes a urbanização gigantesca atraía, agora expulsa. Ocorre como no caso da localização industrial onde as economias de escala em dado momento, pela excessiva concentração, passam a ser “deseconomias” de escala, favorecendo também à desconcentração. Os problemas decorrentes da elevada concentração de pessoas, tais como violência, engarrafamentos, dificuldade de mobilidade espacial entre outros, acabam superando os benefícios da facilidade de contatos, da heterogeneidade social e da oferta de oportunidades. Os movimentos da população, ao rejeitarem a metrópole, apontam para a saturação de suas potencialidades como geradora de boa qualidade de vida. A busca das cidades no entorno metropolitano, ou mesmo na Região Metropolitana de São Paulo nos municípios menores e mais afastados do centro metropolitano, mostram que São Paulo, a metrópole, começa a ser menos atrativa, seja pelo agravamento dos problemas advindos da grande concentração, seja pela busca de locais que possam oferecer as facilidades da metrópole, na sua periferia imediata, ainda sem os efeitos maléficos e repulsivos, que dado ao gigantismo não mais atraem, mas assustam e afugentam. Este fato será responsável por várias relações sociais novas e renovadas, face às dinâmicas que provoca na estrutura de terras, no mercado imobiliário, nos fluxos de transporte, no cotidiano das pessoas, e tantos outros que se alteram e se constroem no mesmo ritmo do crescimento urbano e demográfico.

A análise destes fatos nos remete mesmo à idéia de involução metropolitana, da qual nos fala Santos (1994). Ao colocar esta idéia é preciso

---

<sup>10</sup> Estes dados podem ser melhor comparados na tabela “Regiões Metropolitanas. Evolução da População Residente: 1991-1996-1999”, do Anexo 7.

advertir para que não se estabeleça confusão com a idéia de involução urbana, proposta nos anos 60, que nos sugere a consideração de que os migrantes, instalados em uma cidade, guardariam muitas de suas características rurais, o que acabaria influenciando na economia, na cultura e no habitat urbano. Tampouco tem a ver com a idéia de que a urbanização em países subdesenvolvidos se constituiria de “aldeias urbanas”, habitadas pelos “rurais das cidades”. O crescimento das cidades, juntamente com o aumento do número de pobres, também confere uma imagem de involução com a qual não se quer estabelecer confusão aqui. Na verdade, ao utilizar tais termos, a alusão que se quer fazer é ao fato de que o interior, quando modernizado (modernização agrícola ou industrial típicas do período técnico-científico) se desenvolve, enquanto as metrópoles conhecem menores taxas de crescimento, responsável pela designação de “involução metropolitana”.<sup>11</sup>

Tais resultados parecem dever-se à desconcentração de atividades econômicas modernas sobre o território nacional e ao fato de que, como se mostra claro para o Brasil e para o Estado de São Paulo, o crescimento de um bom número de regiões é maior, em termos relativos, que o da Região Metropolitana.<sup>12</sup>

No caso particular do Brasil, cabe lembrar que a involução metropolitana é acentuada pela atração que as metrópoles exercem sobre os pobres, o que contribui em muito para o aumento da demanda por empregos formais que a cidade do capital monopolista não tem condições de atender. Resulta daí uma adaptação da economia urbana, que se segmenta através do paralelismo de atividades que possuem os mais diferentes níveis de capitalização, tecnologia e organização, o que acaba criando oportunidades de trabalho que não existiriam se ali estivesse presente apenas a empresa moderna. Esta é uma das chaves para entender o desenvolvimento tão acentuado da economia informal nas cidades, que multiplica cada vez mais o número de camelôs, por exemplo, no centro de São Paulo.

Santos (1994), conclui que se pode constatar a involução metropolitana pelo menos em três indicadores: o crescimento do Produto Interno Bruto é menor nas

---

<sup>11</sup> SANTOS, Milton. *Por uma economia política da cidade: O caso de São Paulo*. São Paulo: Hucitec / Educ, 1994.

<sup>12</sup> *Ibidem*, p.75.



metrópoles do que no país como um todo; há um maior número de trabalhadores menos bem remunerados nas metrópoles do que no campo; e, certos indicadores que medem a qualidade de vida tendem a ser melhores no interior do que nas metrópoles. Juntamente com tais tendências, observamos o aumento da pobreza nas Regiões Metropolitanas, onde aumenta também o emprego informal. Embora a metrópole não pare de crescer, outras áreas crescem mais depressa. Juntamente com o crescimento vem a pobreza e os problemas relacionados. Some-se a isto tudo o processo de desregulamentação do emprego propiciado pelas novas formas das relações trabalhistas advindas com o modelo de produção pós-fordista.

Esta situação evidencia bem o fenômeno observado no momento, que põe por terra a discussão propiciada durante muito tempo por teorias tradicionais. As grandes cidades, antes, eram apontadas como lugar do desenvolvimento e do crescimento urbano, enquanto o restante do país permaneceria com dificuldades em crescer. O que se pode observar hoje é o quadro da involução metropolitana, apoiado pelos inúmeros indicadores que apontam o crescimento do país como um todo e especialmente do interior modernizado como sendo maior do que o das metrópoles.

Tal fato ocorre como resultado da difusão no território do meio técnico-científico, conseqüência, por sua vez da globalização das variáveis que caracterizam o presente período histórico. A transformação do meio natural em um meio técnico-científico-informacional é o resultado das transformações ocorridas no mundo por conta das contribuições da ciência e da tecnologia, o que leva a uma caracterização dos lugares em função das diferenças de informação neles contidas. Em decorrência desse novo substrato, verificamos mudanças nas relações sociais que são sentidas pelo processo de urbanização. No caso brasileiro, a involução metropolitana é conseqüência dessas transformações, que ocorre paralelamente com um crescimento regional mais importante que o da metrópole e com a melhoria na qualidade de vida no interior.<sup>13</sup>

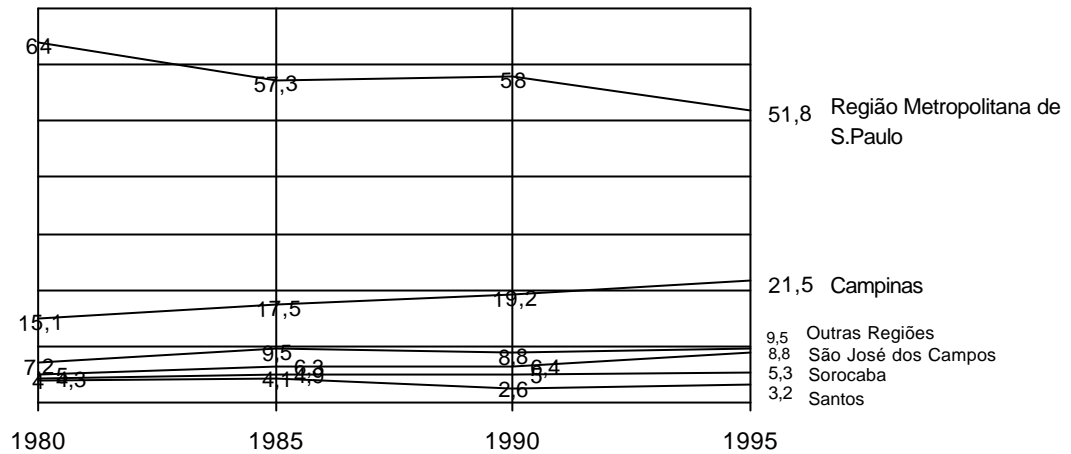
---

<sup>13</sup>SANTOS, Milton. *Por uma economia...*, p.53 e segs. O autor apresenta uma série de levantamentos que demonstram que o crescimento da Região Sudeste e do país como um todo é maior do que o das metrópoles.

O estudo apresentado por Santos (1994) demonstra que não se trata apenas de realocização industrial o fenômeno que ocorre em São Paulo. Há dados que comprovam o aumento de produtividade e de rentabilidade maior no interior do que na Região Metropolitana de São Paulo. Trata-se mesmo de uma nova divisão territorial do trabalho que está em curso no país. Há o privilégio de certas áreas em detrimento de outras e, na região mais desenvolvida do país o fenômeno é mais sensível.

Embora sejam importantes todas estas alterações no ritmo de crescimento paulistano é preciso entender que estes fatos mostram uma nova dinâmica que não se restringe apenas ao município ou mesmo a Região Metropolitana de São Paulo. O que se observa é que tanto a população quanto às unidades de produção ao se distribuírem para fora da Região Metropolitana de São Paulo tendem a permanecer em uma área cujo raio é de aproximadamente 150 Km. Esta região já está sendo chamada de “macrometrópole”, para poder se diferenciar da Região Metropolitana de São Paulo, uma vez que engloba um entorno maior e é caracterizada por esta nova dinâmica. Em termos de produção industrial podemos observar que tanto o município quanto a Região Metropolitana de São Paulo detêm hoje uma quantia bem menor do total estadual. Enquanto em 1980 a Região Metropolitana de São Paulo concentrava 64% do valor adicionado pela indústria paulista na produção, em 1995 detinha 52%. A queda observada em São Paulo é similar, de 36% em 1980 para 22% em 1995. O Gráfico 1 “Participação no Valor Adicionado Fiscal da Indústria Paulista, 1980 a 1995” expõe estes dados.

Gráfico 1 – Participação no valor adicionado fiscal da indústria paulista



Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO, “Influência cresce, mas cidade não pára”. Especial, Ano 2000, domingo, 2 mai 1999, p. 6.

No entanto, estas perdas não foram para muito longe, uma vez que é observável o crescimento da participação de municípios da Região Metropolitana de São Paulo (Guarulhos e Barueri, por exemplo) e de outras regiões da “macrometrópole”, como Campinas, cujo percentual (21,5%) está muito próximo daquele observado em São Paulo (22%). O Quadro 1, a seguir, mostra bem este aspecto.

Quadro 1 – Evolução na região metropolitana de São Paulo da participação no valor adicionado da indústria paulista, municípios selecionados 1980 a 1995.

	<b>1980</b> <b>(%)</b>	<b>1985</b> <b>(%)</b>	<b>1990</b> <b>(%)</b>	<b>1995</b> <b>(%)</b>
<b>São Paulo</b>	36,0	29,5	29,5	22,0
<b>São Bernardo</b>	7,0	5,9	6,7	7,7
<b>Guarulhos</b>	4,2	4,5	3,8	5,1
<b>Diadema</b>	1,7	2,1	2,6	2,3
<b>Santo André</b>	4,4	3,6	3,3	2,2
<b>Barueri</b>	0,3	0,6	0,8	1,5
<b>Osasco</b>	1,9	1,8	1,7	1,0
<b>Demais</b> <b>Municípios</b>	8,6	9,5	9,9	10,1

Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO, “Influência cresce, mas cidade não pára”. Especial, Ano 2000, domingo, 2 mai 1999, p. 6.

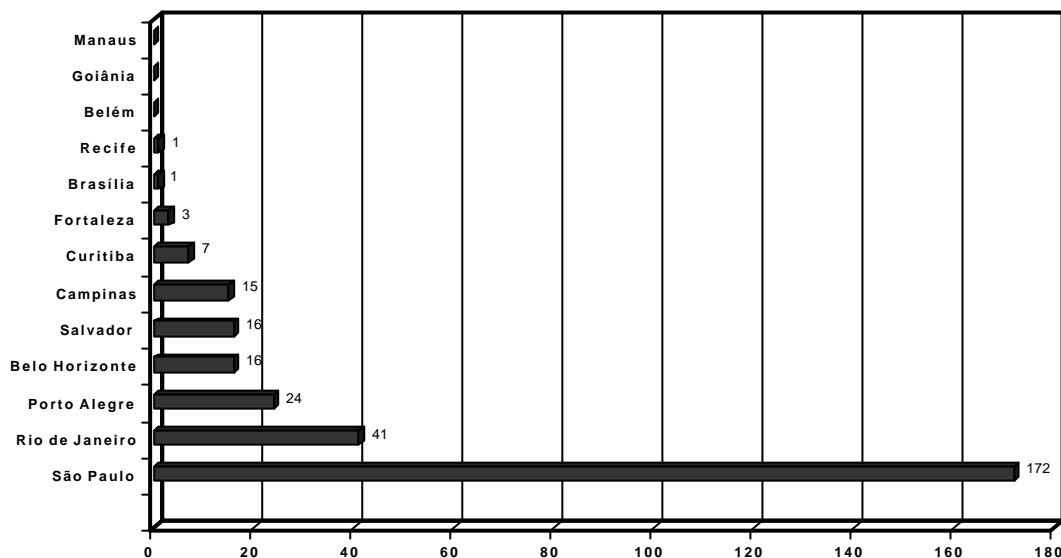
Em se tratando de deslocamentos industriais a previsão é de que a tendência seja mantida. Dos 24 bilhões de dólares de investimentos industriais previstos para o estado de São Paulo no período 1995 a 2000, se previu que 87% estavam destinados a serem aplicados na “macrometrópole”, confirmando que a indústria está saindo de São Paulo, mas não está indo para muito longe. Deste total de investimentos previu-se que 31% ou cerca de 7,6 bilhões de dólares seriam investidos em Campinas, 5,4 bilhões de dólares ou 22% na Região Metropolitana de São Paulo e 21,5% ou 5,2 milhões de dólares na região de São José dos Campos.

O mesmo não se verifica com o controle administrativo dos grandes conglomerados econômicos. Enquanto a linha de produção sai da Região Metropolitana de São Paulo observa-se que 37 das 100 maiores empresas privadas do país estão baseadas em São Paulo e outras 15 em municípios da “macrometrópole”.

Outro estudo mostra que com relação as 500 maiores empresas privadas do país, podemos observar que 172 estão localizadas em São Paulo, o que equivale a 34,4% do total. Mais uma vez, é reforçada a idéia de que grande parte das decisões está concentrada em São Paulo e de que, de algum modo, as decisões que se

passam na capital paulista são expressas como ordens para as demais regiões. Das sedes destas empresas são ditadas muitas orientações para o restante das sucursais, cuja execução interfere nas relações que ocorrem no local onde estas empresas operam, sendo as decisões tomadas em São Paulo responsáveis por muitos acontecimentos em todo o território. O Gráfico 2 mostra estes dados.

Gráfico 2 – Rede urbana brasileira. Sede das 500 maiores empresas privadas do Brasil



Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO. Especial. Ano 2000. Cidades. 02 mai 1999.

Este fato corrobora o aumento dos serviços nas áreas especializadas como consultoria legal, administrativa e financeira, que se vem verificando na metrópole nos últimos anos, justamente porque são serviços ligados às necessidades destas empresas. As alterações no espaço urbano em decorrência destas alterações são bastante nítidas, pois há uma substituição das atividades dos setores tradicionais por estes novos empreendimentos, dado a dificuldade de competição daquelas atividades com as que surgem neste novo setor.

Mas não se trata de um processo definitivo e pronto, é necessário que muito mais ocorra para que as transformações possam efetivamente transformar as relações e a cidade e passem a corresponder ao papel primordial da metrópole. Segundo Rezende (1999) isto ainda não ocorre:

Após realizar uma ampla pesquisa sobre a economia paulista, o SEADE constatou que o padrão da atividade produtiva na região metropolitana de São Paulo ainda não revela mudanças significativas, com respeito a um aumento sensível no peso relativo das atividades que conformam o núcleo dominante da economia das cidades mundiais. Isso é, o deslocamento da indústria para fora da cidade ainda não foi acompanhado de um aumento significativo dos serviços modernos que se interconectam na perspectiva global.<sup>14</sup>

São Paulo vem experimentando mudanças nos processos de trabalho e na estrutura econômica. As velhas indústrias fordistas estão sendo substituídas por unidades produtivas menores e, muitas estão deixando a Grande São Paulo, provocando a ociosidade de várias áreas. Tanto a intensificação da terceirização, que gera novas necessidades espaciais para pequenas empresas, como a diminuição do tempo de giro, que reduz o tamanho dos espaços para estocagem, provocam obsolescência ou ociosidade predial. Caberá à administração pública ajustar a legislação urbana e implementar ações de caráter urbanístico no sentido de renovar estas áreas em processo de transformação de uso e/ou de obsolescência. A reestruturação do espaço metropolitano se dá através da localização dos serviços avançados da economia nas áreas centrais da cidade pólo e de outros setores menos estratégicos nas periferias. Até pouco tempo atrás as periferias metropolitanas formavam uma reserva de população trabalhadora. Atualmente nelas se desenvolvem novas centralidades, decorrentes da instalação centros comerciais, alterando a estrutura tradicional de isolamento. A cidade centro fornece acesso a serviços avançados e às redes da economia globalizada. A recuperação das áreas centrais e dos espaços públicos passa a receber uma atenção especial dos governos locais.<sup>15</sup> Surge então um novo conceito de projeto urbano, baseado nas funções de centro financeiro, de consumo e entretenimento. Os espaços ganham elementos de espetáculo, de exibição e brilho. A qualidade do espaço local ganha uma outra dimensão, aliada à mobilidade crescente do capital. Desta forma, as cidades se esforçam para requalificar seus espaços, pois estes são um elemento

---

<sup>14</sup> REZENDE, Fernando & ACCORSI, Affonso. *Uma política para as cidades mundiais brasileiras*. (Relatório Rio – São Paulo, cidades mundiais) Rio de Janeiro: IPEA, 1999. (mimeo)

<sup>15</sup> Baltimore foi precursora, nesta tendência de renovação de centros e também de recuperação de antigas áreas portuárias degradadas.

importante na competição entre cidades, servem para marcar a imagem da cidade e, para atrair não apenas pessoas, mas também investimentos.<sup>16</sup>

Aos poucos vai sendo produzida uma nova São Paulo, sustentada por uma nova estrutura ocupacional que tem produzido um aumento das desigualdades dentro da cidade. Se de um lado estas novas atividades produzem empregos bem remunerados pela alta exigência em qualificação profissional, geram também uma demanda por serviços pouco especializados e, via de consequência, mal remunerados. A grande distância que separa ricos e pobres faz aumentar a violência urbana, que somada a outros fatores deficientes na estrutura metropolitana, que se verifica nas enchentes, nos engarrafamentos e na falta de qualidade de muitos serviços públicos, faz surgir uma contradição no crescimento metropolitano: o aumento da importância econômica da metrópole é acompanhado por uma diminuição na qualidade de vida.

## **1.2 A Inserção de São Paulo na Rede de Cidades Mundiais e a Rede Urbana do Brasil**

As grandes cidades mundiais acabam arcando com as consequências do crescimento demográfico quando este não se faz acompanhar do crescimento econômico. Mas não é apenas o tamanho das cidades que se deve levar em conta. Uma diferença precisa ficar muito bem estabelecida entre as cidades que possuem uma economia capaz de gerir o território regional ou nacional e até mesmo de se inserir em um grupo específico de cidades cuja hegemonia direciona os fluxos mundiais, e aquelas cuja importância está centrada apenas na concentração demográfica, como resultado de uma distribuição irregular de pessoas no espaço. As primeiras são o que se pode chamar de cidades mundiais e as outras são as megacidades. Para as megacidades o critério quantitativo é suficiente, sendo assim consideradas as áreas urbanas com população superior a 10 milhões de habitantes. No que diz respeito às cidades mundiais, este é um critério insatisfatório, haja vista que sua importância não está exatamente no tamanho, senão que justamente na

---

<sup>16</sup> SILVA, Rachel Coutinho Marques da. A importância da ação urbanística e da legislação urbana para as cidades do Rio de Janeiro e São Paulo no contexto das cidades mundiais. IN: IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) *Rio – São Paulo: cidades mundiais*. (Relatório de projeto). Rio de Janeiro: s/e, 1999.

capacidade que possuem em oferecer serviços modernos, graças a concentração de empresas de importância mundial.

Um estudo do Globalization and World Cities Study Group and Network (GaWC), da Universidade de Loughborough na Inglaterra, adota critérios bastante objetivos na caracterização das cidades mundiais a fim de estabelecer um rol de cidades onde seja possível observar a concentração de oferta destes serviços modernos.

We consider the global capacity of cities in terms of selected services they provide. Using key advanced producer services, we consider firms which have a global competence and enumerate their presence in cities across the world. Global capacity is then defined empirically in terms of aggregate scores and interpreted theoretically as concentrations of expertise and knowledge.<sup>17</sup>

O estudo citado identifica, na variada gama de estudos sobre as cidades no último século, duas divisões bastante evidentes: estudos nos quais a tradição demográfica define o interesse pelo tamanho das cidades e aqueles estudos da tradição funcional onde as cidades são tratadas como partes de um sistema maior. Os autores declinam sua posição como inserida neste último grupo, onde as cidades são interpretadas como elementos essenciais no processo de globalização contemporâneo. Dissertando sobre a evolução dos estudos identificam mudanças que vão aproximando os pesquisadores de uma definição das cidades mais importantes. Mostram que a primeira fase destes estudos se preocupou com a posição e as preferências locais de uma lista de corporações multinacionais, considerando que isto definiria uma hierarquia urbana em função da capacidade das cidades com relação ao poder e à influência na política, nos negócios, nas comunicações, finanças, educação, cultura e tecnologia. De acordo com os autores a segunda fase diz respeito aos estudos que se preocuparam com a tomada de decisão e com a força das corporações multinacionais no contexto da nova divisão internacional do trabalho pós anos 70. Depois, seguem-se os estudos que

---

<sup>17</sup> "Consideramos a capacidade global das cidades em termos dos serviços selecionados que elas provêm. Usando a chave avançada do produtor de serviços, consideramos as empresas que têm uma competência global e enumeramos a presença delas em cidades pelo mundo. A capacidade global está então empiricamente definida em termos da contagem total e interpretada teoricamente como concentrações de perícias e conhecimento." BEAVERSTOCK, J. V. SMITH, R. G. and TAYLOR, P. J. "A Roster of World Cities." In: *Cities* 16 (6), 1999, p. 446.



relacionaram as cidades em uma hierarquia urbana de acordo com sua propensão à internacionalização, concentração e intensidade de produzir serviços na economia mundial. Por fim os autores apontam os estudos que identificam as cidades mais importantes de acordo com a sua posição como centro financeiro internacional. Ao elaborarem uma lista das cidades mundiais os autores estão considerando estas cidades como o lugar da produção pós-industrial, onde as inovações em serviços corporativos e financeiros têm sido essenciais na reestruturação da economia mundial, ou ao que reconhecemos como globalização.<sup>18</sup>

Especificamente quanto ao estudo citado, se observa que a metodologia utilizada para a definição da lista e da posição das cidades mundiais, segundo a proposta em questão, envolve três estágios: primeiro, são encontradas as abrangências das firmas de serviços em termos geográficos e de sua presença nas cidades. Segundo, selecionando as cidades onde as firmas atuam estabelece-se os centros globais de serviços em cada setor selecionado. Terceiro, reunindo os centros de serviços com as cidades identificam-se diferentes graus de uma completa provisão de serviços corporativos, de acordo com a oferta de serviços em cada setor e em cada cidade. Os próprios autores reconhecem limites para a proposição ao enfatizarem:

I First, we have to consider the limitations of our data both in terms of range of service sectors covered, and numbers of firms dealt with in each sector. Different services and different firms would have undoubtedly have produced different results. Second, we have defined general principles of classification but the specific methods used in each sector are inevitable subjective; the data could be ordered in other ways. Our position on these matters is that the evidence of gross similarities within and across service sectors does suggest that our inventory is reasonably robust: differences are likely to be minor and on the margins. Nonetheless we avoid the temptation to 'over-interpret' our findings: all our data is reduced to just three levels of service provision - prime, major and minor.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> BEAVERSTOCK, J. V. SMITH, R. G. and TAYLOR, P. J. "A Roster of World Cities.", p. 446.

<sup>19</sup> "Primeiro, temos que considerar as limitações de nossos dados em termos de gama de setores de serviços cobertos, e do número de empresas que negociam em cada setor. serviços diferentes e empresas diferentes teriam produzido resultados diferentes sem dúvida. Segundo, definimos princípios gerais de classificação, mas os métodos específicos usados em cada setor são inevitavelmente subjetivos; os dados poderiam ter sido ordenados de outros modos. Entendemos que a evidência de semelhanças totais dentro e por setores de serviço sugere que nosso inventário é razoavelmente sólido: é provável que as diferenças sejam secundárias e nas margens. No entanto, evitamos a tentação de interpretar as descobertas: todos os dados são reduzidos a três níveis de

Assim os autores analisam a localização e a presença de cinco das seis maiores firmas de serviços de contabilidade no mundo. As firmas se distribuem por 150 cidades, sendo que em 72 delas estão presentes apenas uma das empresas, critério que diminui sua importância e as descarta desta listagem. Das restantes 78 cidades, 13 tem a presença significativa das cinco firmas e são colocadas no grupo nomeado de “centros globais mais importantes em serviços de contabilidade”. Da mesma lista com 78 cidades são selecionadas outras 38 cidades, que possuem 3 ou 4 das firmas analisadas, sendo classificadas como “centros globais principais em serviço de contabilidade”. As restantes 27 cidades, com duas firmas foram classificadas como “centros globais secundários em serviços de contabilidade”. A mesma metodologia e critérios semelhantes foram utilizados para a classificação das cidades relativamente aos serviços de propaganda, sendo utilizada a lista das 50 maiores empresas desta área. Com relação aos serviços de banco foi feito o mesmo, a partir dos 10 maiores bancos integrantes da lista dos 25 maiores do mundo. Do ponto de vista dos serviços de advocacia foram considerados os 25 maiores escritórios dos Estados Unidos da América e os 10 maiores do Reino Unido.

A partir destes quatro setores foram listadas 122 cidades. A soma de pontos de cada cidade foi obtida pela pontuação atribuída relativamente ao grupo do qual a cidade participa em cada setor. Assim, foi atribuído o escore de 3 pontos para as cidades integrantes do grupo “centros globais mais importantes”, 2 pontos para as do grupo “centros globais principais” e 1 ponto para as do grupo “centros globais secundários”, em cada setor.

De acordo com a pontuação recebida para cada cidade foi feita uma classificação que seguiu um critério lógico. As cidades com 10 pontos ou mais foram classificadas em um grupo chamado de “cidades mundiais Alfa”, de 7 a 9 pontos as cidades integram o grupo das “cidades mundiais Beta”, e de 4 a 6 pontos o das “cidades mundiais Gama”. Estes grupos, compostos por 55 cidades são os grupos das cidades mundiais, que concentram em seus territórios o maior número das firmas consideradas nos setores selecionados. Embora seja passível de críticas o critério utilizado para a seleção dos setores ou mesmo das firmas analisadas, a

---

provisão de serviço: superior, principal e secundário. “ BEAVERSTOCK, J. V. SMITH, R. G. and TAYLOR, P. J. “A Ibidem, p. 450.

classificação evidencia uma listagem baseada em critérios funcionais que estão extremamente ligados aos serviços demandados pelos novos setores da economia capitalista globalizada. Torna possível, pelo menos, o estabelecimento de comparações entre as cidades, bem como a definição de uma hierarquia com base nos indicadores selecionados. Assim, o rol elaborado atesta a primazia destas cidades sobre as demais, uma vez que a concentração destes serviços influencia, de certa forma, em uma hierarquização da oferta e do consumo destes serviços, determinando, deste modo, diferentes graus de importância para cada centro.

A classificação pode ser melhor analisada no Quadro 2 apresentado adiante. Também aparecem na listagem as cidades que possuem menor pontuação (3 pontos, 2 pontos e 1 ponto), mas que de qualquer modo apresentam uma tendência de virem a se constituir cidades globais no futuro, completam a lista das 122 cidades onde atuam as empresas dos setores selecionados, de acordo com os critérios adotados.

Quadro 2 – Rol das cidades mundiais <sup>20</sup>

<b>Cidades Mundiais Alfa (Centros Globais Mais Importantes)</b>	
<b>Pontos</b>	<b>Cidades</b>
12	Londres, Paris, Nova Iorque e Tóquio.
10	Chicago, Frankfurt, Hong Kong, Los Angeles, Milão e Singapura.
<b>Cidades Mundiais Beta (Centros Globais Principais)</b>	
<b>Pontos</b>	<b>Cidades</b>
9	São Francisco, Sydney, Toronto e Zurique.
8	Bruxelas, Madri, Cidade do México e São Paulo. <sup>21</sup>
7	Moscou e Seul.
<b>Cidades Mundiais Gama (Centros Globais Secundários)</b>	
<b>Pontos</b>	<b>Cidades</b>
6	Amsterdã, Boston, Caracas, Dallas, Dusseldorf, Genebra, Houston, Jacarta, Johannesburgo, Melbourne, Osaka, Praga, Santiago, Taipei e Washington.
5	Bangkok, Beijing, Montreal, Roma, Estocolmo e Warsaw.
4	Atlanta, Barcelona, Berlim, Buenos Aires, Budapeste, Copenhagem, Hamburgo, Istambul, Kuala Lumpur, Manila, Mineápolis, Munique e Xangai.
<b>Cidades com fortes evidências de formação de cidade mundial</b>	
<b>Pontos</b>	<b>Cidades</b>
3	Atenas, Auckland, Dublin, Helsink, Luxemburgo, Lyon, Mumbai, Nova Deli, Filadélfia, Rio de Janeiro, Tel Aviv e Viena.
<b>Cidades com algumas evidências de formação de cidade mundial</b>	
<b>Pontos</b>	<b>Cidades</b>
2	Abu Dhabi, Almaty, Birmingham, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bucareste, Cairo, Cleveland, Colônia, Detroit, Dubai, Ho Chi Ming, Kiev, Lima, Lisboa, Manchester, Montevideu, Oslo, Roterdã, Riad, Seattle, Stuttgart, Hague e Vancouver.
<b>Cidades com poucas evidências de formação de cidade mundial</b>	
<b>Pontos</b>	<b>Cidades</b>
1	Adelaide, Antuérpia, Arhus, Baltimore, Bangalore, Bolonha, Brasília, Calgary, Cape Town, Colombo, Columbus, Dresden, Edimburgo, Gênova, Glasgow, Gotemburgo, Guangzhou, Hanói, Kansas, Leeds, Lille, Marselha, Richmond, São Petersburgo, Tashkent, Teerã, Tijuana, Turim, Utrecht e Welington.

<sup>20</sup> De acordo com "The GaWC Inventory of World Cities". In: BEAVERSTOCK, J. V. SMITH, R. G. and TAYLOR, P. J., op. cit., p. 457.

<sup>21</sup> Com base nos dados contidos nos demais quadros apresentados no artigo e na metodologia utilizada, a pontuação de São Paulo é a seguinte: Contabilidade, 1 ponto; Propaganda, 2 pontos; Bancos, 2 pontos; e Advocacia, 2 pontos. Portanto a soma é de 7 pontos e não 8 como consta no trabalho citado. Observe-se que, no entanto, esta alteração não muda, substancialmente, a posição da cidade, que permanece no grupo das Cidades Mundiais Beta (Centros Globais Principais).

A Figura 1 apresenta a localização das cidades mundiais em seus níveis mais importantes: Alfa, Beta e Gama.

Diversos estudos sob a coordenação do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) consideram São Paulo e Rio de Janeiro como integrantes de uma mesma “Região Urbana Global” (RUG), concentrando um número bem mais amplo de população, serviços e atividades ligados aos setores modernos da economia, o que faz com que seja aumentada a participação desta região sobre o território nacional e aumente sua inserção no rol das cidades mundiais.

Para Albuquerque (1999) a implantação de uma “Região Urbana Global (RUG) Rio - São Paulo” exige uma nova institucionalidade, ou seja, um novo paradigma de organização das relações de poder, uma mudança no processo de tomada de decisões político-estratégicas e um novo modo de gestão do desenvolvimento. É necessário que se instale na região esta nova institucionalidade para que ela possa se tornar viável enquanto realidade sócio-espacial. O Autor aponta para o perfil da “RUG Rio - São Paulo” como sendo composta por 155 municípios, em uma área de 47,4 mil Km<sup>2</sup> com uma população de aproximadamente 34,1 milhões de habitantes.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> ALBUQUERQUE, Roberto Cavalcante. *Região Urbana Global Rio – São Paulo: Condições de viabilidade, razões para integração*. (Relatório Rio – São Paulo, cidades mundiais) Rio de Janeiro: IPEA, 1999. (mimeo)

INSERIR AQUI FIGURA 1

PASTA 04 ARQUIVOS COREL

p.58

ARQUIVO 01

Figura 1 – Rol das cidades mundiais

Fonte: The GaWC Inventory of World Cities.

Rezende & Accorsi (1999) chamam a atenção para o fato de que ao lado das vantagens que oferecem as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro para a formação de uma “RUG”, apresentam externalidades negativas que precisam ser rapidamente reduzidas para que possam assumir posição de maior relevo na rede de cidades mundiais.”<sup>23</sup>

No entendimento de Gusmão (1999) para que a “RUG Rio São Paulo” possa desempenhar eficazmente a sua transformação em cidade mundial do cone sul será necessário conjugar dois fatores: da cooperação entre os dois “blocos”, ainda que centrada na competitividade e complementariedade de suas economias; e, da implementação de Políticas Públicas capazes de defender e fortalecer as vantagens competitivas, superando as limitações em estrutura, legislação e financiamento.<sup>24</sup>

De qualquer modo, o “inventário GaWC” citado não causa surpresa, uma vez que a listagem confirma, em sua maior parte, o que outros estudos apresentam.<sup>25</sup> Segue a mesma linha apontada por FRIEDMANN (1989), quando, levando em conta os requisitos de uma cidade mundial, elaborou uma hierarquia do Sistema de Cidades Mundiais. Segundo o autor as cidades de primeira ordem seriam Londres, Paris, Rotterdan, Frankfurt, Zurique, Nova York, Chicago, Los Angeles, Tóquio, São Paulo e Singapura. O Rio de Janeiro aparece entre as cidades de segunda ordem, como Buenos Aires, Caracas, Cidade do México, Hong-Kong, Bangkok, Bruxelas, Madri, Viena, Milão, São Francisco, Miami, Houston, Sidney e Toronto.

<sup>23</sup> REZENDE, Fernando & ACCORSI, Affonso. *Uma política para as cidades mundiais brasileiras*. (Relatório Rio – São Paulo, cidades mundiais) Rio de Janeiro: IPEA, 1999. (mimeo)

<sup>24</sup> GUSMÃO, Paulo P. de. *Região Urbana Global Rio – São Paulo: Condicionantes ambientais de competitividade*. (Relatório Rio – São Paulo, cidades mundiais) Rio de Janeiro: IPEA, 1999. (mimeo). V. também ANDRADE, Thompson A. & SERRA, Rodrigo Valente. *A cidade global São Paulo – Rio de Janeiro: uma análise de suas infra-estruturas*. (Relatório Rio – São Paulo, cidades mundiais) Rio de Janeiro: IPEA, 1999. (mimeo) e, SILVA, Rachel Coutinho Marques da. *A importância da ação urbanística e da legislação urbana para cidades do Rio de Janeiro e São Paulo no contexto das cidades mundiais*. (Relatório Rio – São Paulo, cidades mundiais) Rio de Janeiro: IPEA, 1999. (mimeo).

<sup>25</sup> Acerca do tema que trata das cidades mundiais é produtivo considerar os seguintes trabalhos, dentre outros: SASSEN, Saskia. *As cidades na economia mundial*. São Paulo: Nobel, 1998. SASSEN, Saskia. *The global city. New York, London, Tokio*. Princeton: University Press, 1991. BORJA, Jordi & CASTELLS, Manuel. *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Taurus, 1997. CASTELLS, Manuel. *La ciudad informacional. Tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano regional*. Madrid: Alianza, 1989. CASTELLS, Manuel. *Las tecnópolis del mundo. La formación de los complejos industriales Del siglo XXI*. Madrid: Alianza, 1994. FRIEDMANN, J. – “The World City Hypothesis.” *Development and Change*, v. 17, n. 1, p. 69-83, 1986.

Nos dois casos está claramente evidenciada a irregular globalização que ocorre na sociedade. Esta é uma disparidade que reflete muito bem, os efeitos desiguais da globalização, de um lado e, de outro, a diferença no ritmo de crescimento das populações, muito menor nos países desenvolvidos.\*

Desta forma, o que se verifica é que aquelas cidades que mais crescem no mundo e que serão as maiores metrópoles do nosso tempo, não são necessariamente cidades mundiais. Se podem ser consideradas megacidades, por possuírem mais de 10 milhões de habitantes, estão longe de concentrar o poder e a importância que caracteriza as cidades mundiais.\*

As mudanças verificadas na estrutura de produção e de consumo da sociedade acarretam alterações significativas no espaço. Do ponto de vista urbano, a realidade está em permanente movimento, sendo que o estágio atual se caracteriza por esta estruturação do espaço mundial sob a influência das cidades que controlam os fluxos econômicos, sobretudo os relacionados com os serviços e as modernas tecnologias, enfim, ligados a uma economia intensiva em conhecimento. Há uma divisão social e espacial do trabalho baseada em um paradigma de produção pós-fordista que orienta estas alterações sociais e espaciais. As conseqüências podem ser notadas também no espaço nacional, como se observa com os movimentos da população indicando a interiorização do crescimento.

No Brasil, se pode observar a estruturação de uma rede urbana que, *lato senso*, segue as mesmas tendências experimentadas em escala mundial, ou seja, repete a produção do espaço com uma enorme desproporção entre o crescimento observado nas áreas próximas aos centros mais desenvolvidos e aquelas mais afastadas. Embora não sejam estudos comparáveis de imediato, é possível estabelecer relações entre a estrutura analisada pelo “inventário GaWC” e o estudo coordenado pelo IPEA chamado “Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil”. É o que será visto adiante.

---

\* O Gráfico “Crescimento da Urbanização Mundial: 1970, 1995, 2015” evidencia os diferentes ritmos de crescimento por grupos de países, no Anexo 8.

\* O Gráfico “As Megacidades do Novo Milênio”, apresentado no Anexo 9, expõe as tendências de crescimento das principais megacidades até 2015.



O referido estudo apresenta uma lista com 111 centros urbanos que formam a estrutura da rede urbana dos municípios brasileiros. De imediato se pode concluir sobre a importância destas cidades se considerarmos que embora representem apenas 2% dos municípios brasileiros, em 1996 continham cerca de 55% da população do país, ou aproximadamente 88 milhões de habitantes. Mas, como acontece no caso das cidades mundiais, a importância destes centros não se mede apenas pelo aspecto quantitativo, pois, o que se observa, na verdade, é que tais centros funcionam como se fossem nós da rede de cidades. Eles polarizam e controlam os fluxos de bens, pessoas e serviços entre as cidades e o meio rural no Brasil.

De acordo com a importância dos centros foram identificados grupos para classificar estas cidades. No topo da hierarquia estão 13 metrópoles que ainda podem ser consideradas em três níveis de influência distintos: global, nacional e regional. Logo a seguir na hierarquia da rede urbana foram identificados 16 centros regionais e mais 35 centros sub-regionais de nível um e 51 centros sub-regionais de nível dois. O critério utilizado para esta classificação obedece a indicadores referentes à diversidade da economia, concentração de centros decisórios e escala de urbanização.

O Quadro 3 apresenta a relação destas cidades, sem se preocupar em estabelecer uma ordem hierárquica entre as cidades de mesmo nível. O Mapa permite uma melhor visualização da estrutura urbana do país.

Quadro 3 – Rede urbana brasileira

<b>Metrópoles Globais</b>
São Paulo e Rio de Janeiro
<b>Metrópoles Nacionais</b>
Porto Alegre, Curitiba, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Fortaleza, Brasília e Manaus
<b>Metrópoles Regionais</b>
Campinas, Belém e Manaus
<b>Centros Regionais</b>
Florianópolis, Londrina, Campo Grande, Ribeirão Preto, Santos, São José dos Campos, Vitória, Aracaju, Maceió, João Pessoa, Natal, Teresina, São Luis, Cuiabá, Rio Branco, e Porto Velho
<b>Centros Sub-Regionais (Nível 1)</b>
Pelotas, Rio Grande, Caxias do Sul, Blumenau, Joinville, Cascavel, Maringá, Ponta Porã, Presidente Prudente, São José do Rio Preto, Araraquara, São Carlos, Bauru, Limeira, Jundiá, Sorocaba, Volta Redonda, Barra Mansa, Campos, Juiz de Fora, Uberaba, Uberlândia, Itabuna, Ilhéus, Vitória da Conquista, Feira de Santana, Petrolina, Caruaru, Juazeiro do Norte, Campina Grande, Anápolis, Palmas, Imperatriz, Macapá e Boa Vista.
<b>Centros Sub-Regionais (Nível 2)</b>
Piracicaba, Montes Claros, Franca, Santarém, Ponta Grossa, Santa Maria, Foz do Iguaçu, Governador Valadares, Mossoró, Ipatinga, Marília, Guarapuava, Arapiraca, Divinópolis, Araçatuba, Nova Friburgo, Sete Lagoas, Jequié, Passo Fundo, Criciúma, Cachoeiro do Itapemirim, Marabá, Lages, Caxias, Rondonópolis, Chapecó, Sobral, Teófilo Otoni, Parnaíba, Itajaí, Santa Cruz do Sul, Linhares, Paranaguá, Uruguaiana, Alagoinhas, poços de Caldas, Bragança Paulista, Araguaína, Castanhal, Cabo Frio, Moji-Guaçu/Moji-Mirim, Barreiras, Garanhuns, Rio Verde, Barbacena, Jaú, Catanduva, Botucatu, Guaratinguetá/Aparecida, Ji-Paraná e Itabira.

Fonte: IPEA. *Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil*. Rio de Janeiro: IPEA, 1999.

Do ponto de vista geográfico é possível identificar três estruturas diferenciadas para a rede urbana nacional, uma no Centro-Sul, envolvendo os estados desde Minas Gerais e Mato Grosso até o Rio Grande do Sul; outra no Nordeste, que vai pelo litoral da Bahia até o Maranhão; e, por fim, uma no Centro-Norte, com os municípios a oeste do Distrito Federal e Pará. Estas estruturas são diferenciadas pelo nível de adensamento da rede de cidades e pelo grau de complementaridade entre os núcleos urbanos que a compõem. Assim temos, no Centro Sul, São Paulo como Metrópole Global, que estrutura imediatamente a rede composta por Campinas como Metrópole Regional e quatro Centros Regionais,

Santos, São José dos Campos, Ribeirão Preto e Campo Grande. Na escala dos Centros Sub-regionais estão na mesma estrutura Jundiaí, Sorocaba, Limeira, São Carlos, Araraquara, Bauru, Presidente Prudente e São José do Rio Preto no estado de São Paulo, Ponta Porã e Dourados, no Mato Grosso do Sul, e Uberlândia e Uberaba, em Minas Gerais.

A Tabela 1 “Escala de Urbanização”, explica evidentemente que a supremacia de São Paulo não está relacionada apenas ao seu aspecto demográfico.

Tabela 1 – Rede urbana brasileira – Escala de Urbanização

METRÓPOLES		População em 1996 (milhões)	Taxa de Crescimento Anual 80 a 91 - 91 a 96		Infra-estrutura Urbana	Bens por 10 mil Domicílios
1º	São Paulo	16,667	1,89%	1,45%	80%	51,2
2º	Rio de Janeiro	10,532	1,03%	0,77%	55%	18,9
3º	Salvador	2,776	3,09%	1,59%	42%	3,0
4º	Belo Horizonte	3,829	2,53%	2,00%	56%	16,1
5º	Fortaleza	2,639	3,51%	2,35%	21%	0,5
6º	Brasília	2,354	3,55%	3,69%	61%	72,8
7º	Curitiba	2,349	3,04%	3,43%	68%	54,5
8º	Recife	3,258	1,80%	1,10%	29%	1,0
9º	Porto Alegre	3,292	2,59%	1,43%	75%	26,9
10º	Manaus	1,157	4,58%	2,73%	34%	6,1
11º	Belém	1,629	3,04%	2,39%	41%	3,7
12º	Goiânia	1,417	3,67%	3,30%	36%	25,2
13º	Campinas	1,992	3,48%	2,29%	78%	77,4

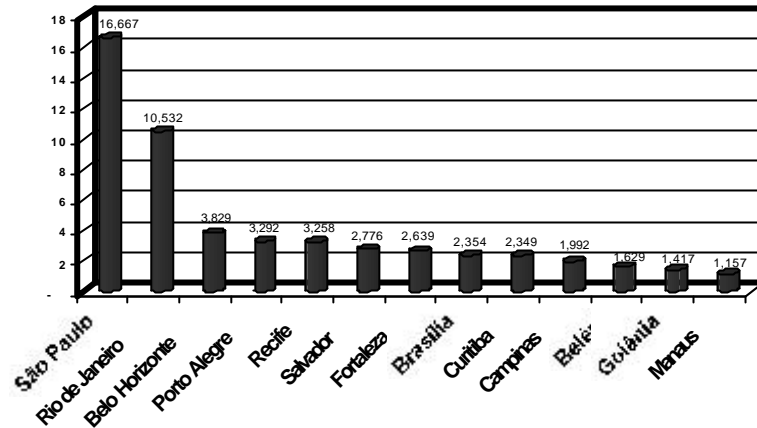
Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO. Especial. Ano 2000. Cidades. 02 mai 1999, p. 5.

(1) Porcentagem de domicílios urbanos com acesso a rede de água, esgoto/fossa séptica, energia elétrica

(2) Número de domicílios urbanos em cada 10 mil com telefone, automóvel, rádio, geladeira, TV em cores, freezer e máquina de lavar roupas

No que se refere à População, verifica-se a enorme concentração demográfica na metrópole paulista. Os dados de 1996 já mostravam esse fato que fica mais bem visualizado no Gráfico 3, referido à “População das Metrôpoles em 1996”.

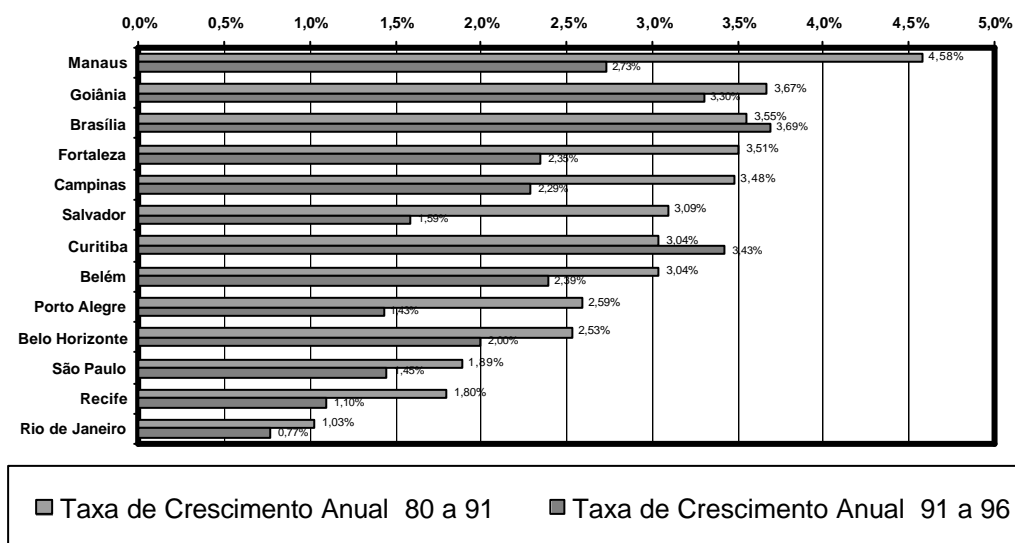
Gráfico 3 – Rede urbana brasileira. População das metrôpoles – 1996 (em milhões)



Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO. Especial. Ano 2000. Cidades. 02 mai 1999.

Quanto à taxa de crescimento anual se observa já a diminuição do ritmo de crescimento que no período 1980 a 1991 foi de 1,89% e caiu para 1,45% de 1991 a 1996. O mesmo acontece em quase todas as grandes áreas urbanas (com exceção para Brasília e Curitiba) evidenciando uma saturação destas áreas como se procurou demonstrar para o caso de São Paulo. O Gráfico 4 “Taxa de Crescimento Anual”, apresenta estes dados.

Gráfico 4 – Rede urbana brasileira. Taxa de Crescimento Anual – 1980/1991 – 1991/1996

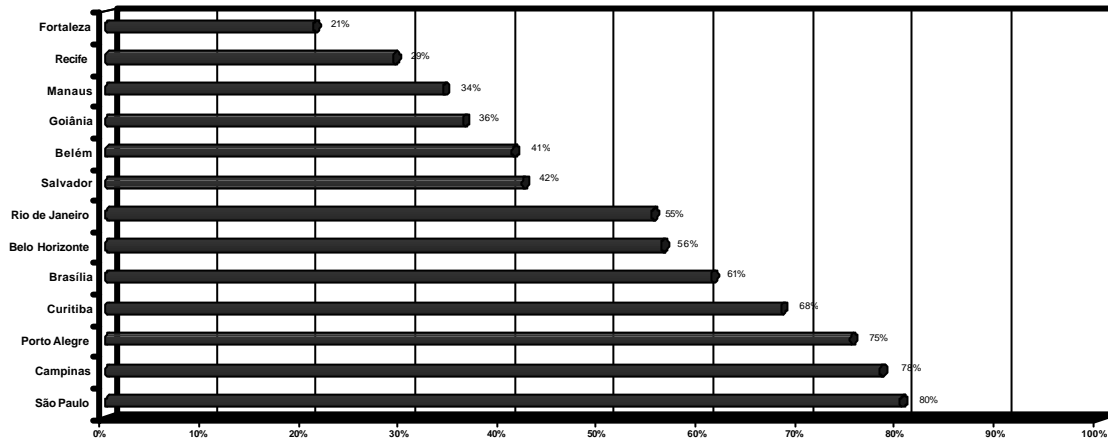


Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO. Especial. Ano 2000. Cidades. 02 mai 1999.

A infra-estrutura urbana da Região Metropolitana de São Paulo atinge o percentual de 80%, sendo este o índice mais elevado entre os maiores centros

urbanos do país. Isto indica que na Região Metropolitana de São Paulo 80% dos domicílios estão ligados a rede de água e energia elétrica, rede de esgoto (ou fossa séptica) e coleta de lixo. No Gráfico 5 “Infra-estrutura Urbana”, é possível comparar os valores nas cidades selecionadas.

Gráfico 5 – Rede urbana brasileira. Infra-Estrutura Urbana



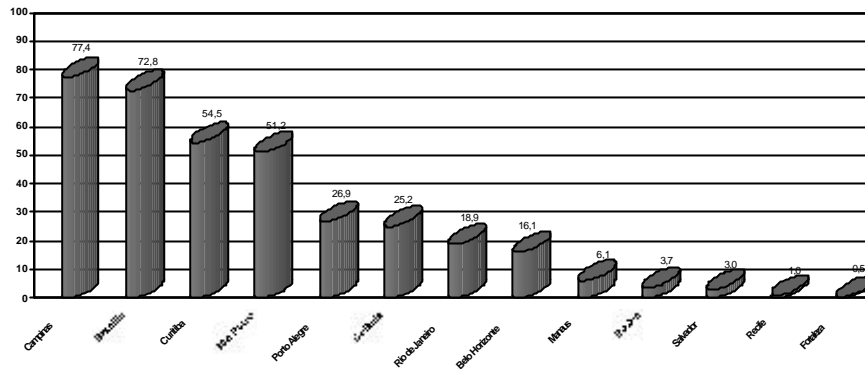
Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO. Especial. Ano 2000. Cidades. 02 mai 1999.

O Gráfico 6 “Bens por 10 Mil Domicílios”, também permite comparações que evidenciam a escala de urbanização da metrópole paulista. Na Região Metropolitana de São Paulo 51,2 domicílios em cada grupo de 10 mil, possuem telefone, automóvel, rádio, geladeira, televisão em cores, freezer e máquina de lavar roupa.

Estes dados atestam, de certo modo, a qualidade de vida existente nas grandes cidades. No entanto, estes indicadores não refletem as enormes contradições presentes no espaço, uma vez que os dados relativos aos municípios com pior desempenho ficam subsumidos na média da região. É sempre necessário ter presente que a Região Metropolitana de São Paulo é bastante complexa e que apresenta contradições gritantes na distribuição dos bens, equipamentos e serviços considerados. A produção do espaço urbano se pauta em uma lógica que não implica diretamente em justiça social, ou seja, não garante a melhor distribuição possível independentemente da capacidade de cada habitante pagar pela utilização do benefício existente. Esta ressalva é pertinente observar também na análise proporcionada pela interpretação do gráfico seguinte.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> As Tabelas constantes do Anexo 10 “Extensão da Rede de Abastecimento de Água, segundo os Municípios e

Gráfico 6 – Rede urbana brasileira. Bens Por 10 Mil Domicílios



Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO. Especial. Ano 2000. Cidades. 02 mai 1999.

A Tabela 2 “Demanda de Comércio e Serviços Entre municípios”, apresenta dados que fazem referência ao controle dos fluxos de comércio, saúde e educação.

---

Sub-Regiões: 1997/1998”, Anexo 11 “Número de Ligações de Água, segundo os Municípios e Sub-Regiões: 1997/1998”, Anexo 12 “Extensão da rede de Esgotamento Sanitário, segundo os Municípios e Sub-Regiões: 1997/1998”, Anexo 13 “Número de Ligações de Esgoto, segundo os Municípios e Sub-Regiões: 1997/1998” ajudam a estabelecer comparações mais específicas na área da Região Metropolitana de São Paulo. Para um maior detalhamento da comparação com outras Regiões Metropolitanas se pode utilizar o Anexo 14 “Distribuição Percentual de Domicílios Particulares Permanentes, segundo a posse de Alguns Bens Duráveis e Telefone: 1992 – 1998”, Anexo 15 “Domicílios Particulares Permanentes por Condição de Abastecimento de Água: 1992 – 1998”, Anexo 16 “Domicílios Particulares Permanentes por Escoadouro da Instalação Sanitária dos Domicílios: 1992 – 1998” e Anexo 17 “Domicílios Particulares Permanentes por Destino do Lixo: 1992 – 1998”.

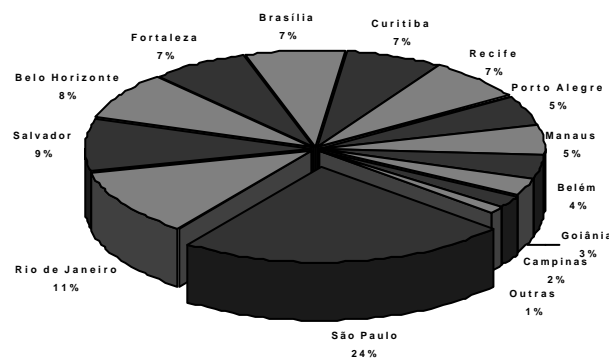
Tabela 2 – Rede urbana brasileira, metrópoles. Demanda de comércio e serviços entre municípios

METRÓPOLES		Total de Fluxos	Fluxos de Saúde	Fluxos de Educação
1º	São Paulo	24%	21%	18%
2º	Rio de Janeiro	11%	13%	11%
3º	Salvador	9%	10%	9%
4º	Belo Horizonte	8%	7%	9%
5º	Fortaleza	7%	8%	10%
6º	Brasília	7%	7%	7%
7º	Curitiba	7%	8%	5%
8º	Recife	7%	6%	6%
9º	Porto Alegre	5%	4%	8%
10º	Manaus	5%	6%	9%
11º	Belém	4%	4%	4%
12º	Goiânia	3%	2%	2%
13º	Campinas	2%	3%	3%

Fonte: Folha de São Paulo. Especial. Ano 2000.

A Região Metropolitana de São Paulo detém 24% de todos os tipos de demanda originados nas regiões das metrópoles. Representa a maior fatia entre as principais cidades do país, como se observa no Gráfico 7 “Total de Fluxos”. Aqui fica bem demonstrada a primazia da Região Metropolitana de São Paulo em relação às demais regiões brasileiras, todas elas buscam em maior ou menor quantidade algum tipo de serviço ou comércio em São Paulo.

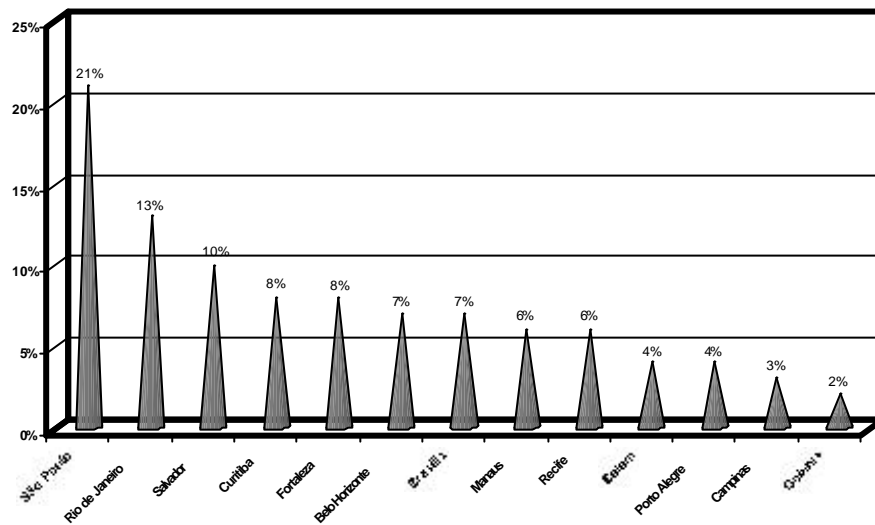
Gráfico 7 – Rede urbana brasileira, metrópoles. Total dos Fluxos



Fonte: Folha de São Paulo. Especial. Ano 2000.

A Região Metropolitana de São Paulo é procurada por um total de 21% das demandas relativas à saúde (Gráfico 8, “Fluxos de Saúde”). Reflete-se aqui, a grande capacidade instalada em São Paulo no que respeita a estes indicadores, sendo São Paulo um centro importante na satisfação destas necessidades em todo o país.

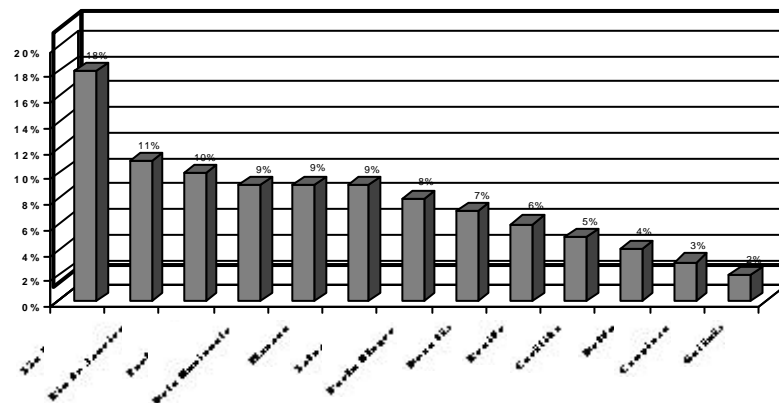
Gráfico 8 – Rede urbana brasileira, metrópoles. Fluxos de Saúde



Fonte: Folha de São Paulo. Especial. Ano 2000.

Com referência aos serviços em educação os fluxos que procuram a Região Metropolitana de São Paulo somam 18%, sendo também este índice superior ao de todas as outras regiões metropolitanas do país. É o que mostra o Gráfico 9, a seguir.

Gráfico 9 – Rede urbana brasileira, metrópoles. Fluxos de Educação



Fonte: Folha de São Paulo. Especial. Ano 2000.



A Tabela 3, “Centros Decisórios e Relações Internacionais” expõe mais alguns indicadores que servem para atestar a grande preeminência de São Paulo em relação aos demais grandes centros brasileiros.

Tabela 3 - Rede urbana brasileira, metrópoles. Centros decisórios e relações internacionais

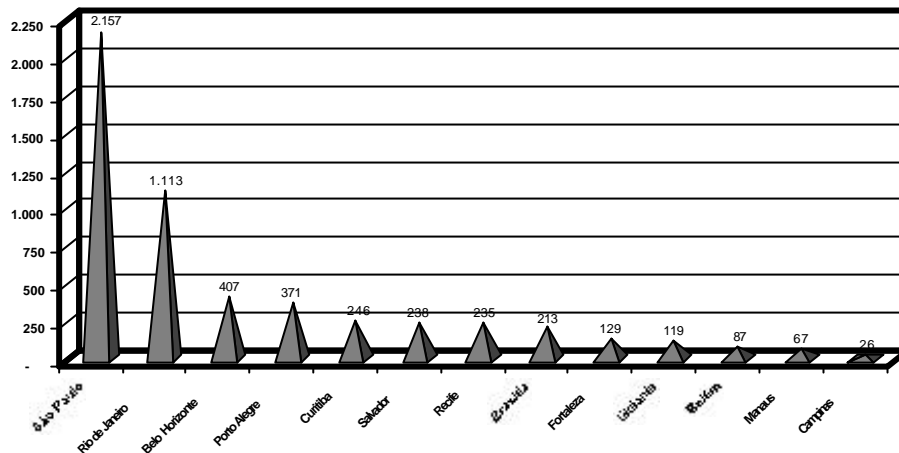
METRÓPOLES		500 Maiores Empresas Privadas	Agências Bancárias	Passageiros		Carga Aérea	
				Domésticos	Internacionais	Doméstico	Internacional
1º	São Paulo	172	2157	31,5%	67,3%	25,2%	41,7%
2º	Rio de Janeiro	41	1113	13,8%	21,3%	11,6%	18,5%
3º	Salvador	16	238	5,5%	2,7%	4,8%	1,2%
4º	Belo Horizonte	16	407	5,3%	0,5%	1,9%	1,2%
5º	Fortaleza	3	129	3,4%	0,4%	4,2%	0,3%
6º	Brasília	1	213	9,4%	0,3%	7,3%	0,3%
7º	Curitiba	7	246	4,1%	0,6%	2,2%	0,7%
8º	Recife	1	235	4,7%	1,3%	6,1%	1,4%
9º	Porto Alegre	24	371	4,8%	2,2%	5,6%	2,7%
10º	Manaus	0	67	2,6%	0,4%	10,1%	2,1%
11º	Belém	0	87	2,0%	0,4%	2,9%	0,2%
12º	Goiânia	0	119	1,6%	0,004%	0,9%	0,0%
13º	Campinas	15	26	0,9%	0,0%	9,2%	29,0%

Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO. Especial. Ano 2000, p. 5.

Observa-se que a concentração das agências bancárias apresenta uma elevada incidência na Região Metropolitana de São Paulo, representando quase o dobro do número de agências instaladas no Rio de Janeiro, que aparece em segundo lugar, por exemplo. Estes dados corroboram as análises efetivadas por Correa (1989) ao considerar a dinâmica da concentração bancária e seus efeitos sobre os centros de decisão, que apontava São Paulo como principal centro de gestão das atividades do setor privado, sobretudo no setor industrial e financeiro. Ao mesmo tempo, o autor já salientava a perda de importância do Rio de Janeiro nestes setores, assim como evidenciava a existência de um segundo escalão de centros de

gestão, papel este desempenhado pelas metrópoles regionais.<sup>27</sup> Depreende-se, assim, que esta dominação sobre o território tem se afirmado cada vez mais até o momento. Veja-se a este respeito o Gráfico 10.

Gráfico 10 – Rede urbana brasileira, metrópoles. Agências bancárias



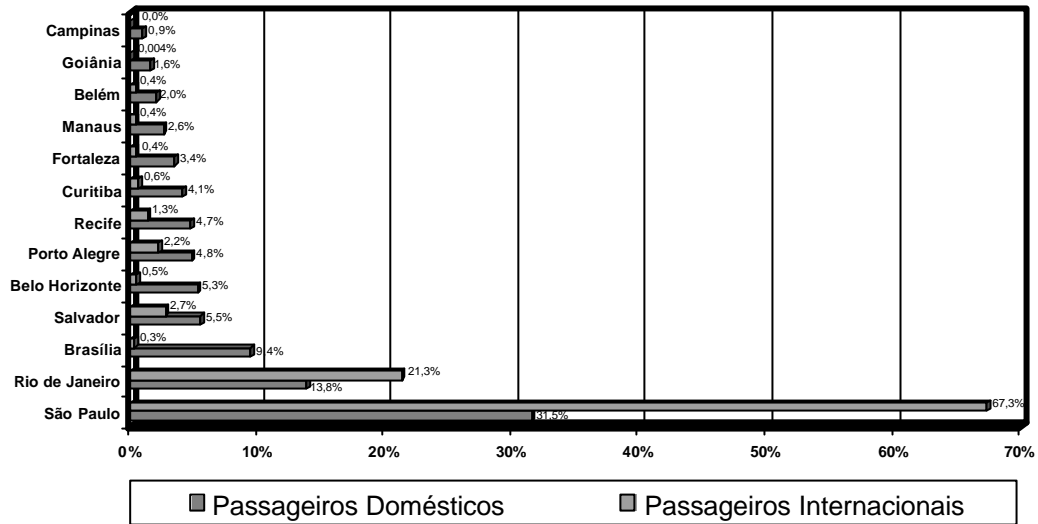
Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO. Especial Ano 2000, p. 5.

No que se refere ao Gráfico 11, “Distribuição dos Destinos de Passageiros Domésticos e Internacionais”, mais uma vez se observa a enorme discrepância entre o que ocorre em São Paulo e no restante do país. Dos passageiros internacionais verifica-se que 67,3% se dirigem para São Paulo, enquanto os passageiros domésticos representam 31,5%. Uma concentração de tamanho vulto ocasiona problemas evidentes quando se trata de tráfego aéreo, devido a grande concentração de aeronaves nas áreas aeroportuárias e todos os fluxos correlatos que são atinentes a esta movimentação.\*

<sup>27</sup> CORREA, Roberto Lobato. “Os Centros de Gestão e seu Estudo”. In: *Revista Brasileira de Geografia*. Rio de Janeiro, 51 (4): 109-119, out./dez. 1989., passim.

\* Os dados contidos no Anexo 18 “Movimento de Passageiros nos Aeroportos de Guarulhos, Congonhas e Campo de Marte: 1990/1998”, corroboram a análise.

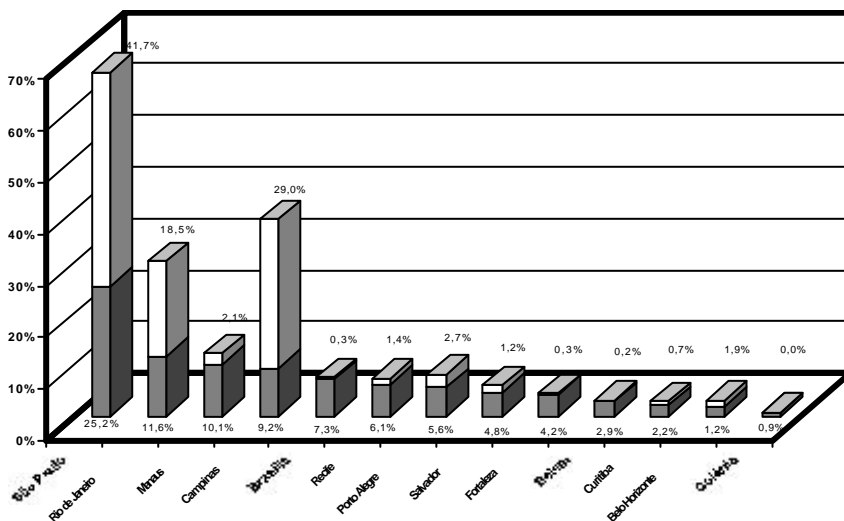
Gráfico 11 – Rede urbana brasileira, metrópoles. Distribuição dos destinos de passageiros domésticos e internacionais



Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO. Especial Ano 2000, p. 5.

No mesmo sentido segue o Gráfico 12, “Destino de Cargas Aéreas Domésticas e Internacionais”, mostrando que a Região Metropolitana de São Paulo concentra 41,7% da carga aérea internacional e 25,2% da carga aérea doméstica. Mais uma concentração que serve para acumular serviços e atividades relacionadas, aumentando a carga de participação da metrópole paulistana no controle destes fluxos.

Gráfico 12 - Rede urbana brasileira, metrópoles. Destino de cargas aéreas domésticas e internacionais



Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO, Idem.

TABELA 4 – Distribuição do número de estabelecimentos, segundo os setores de atividades econômicas: 1997

SETORES	ESTADO DE SÃO PAULO							
	Nºs Abs.	%	Nºs Abs.	%	Nºs Abs.	%	Nºs Abs.	%
Agropecuária	230.801	11,7	59.116	9,9	1.791	0,7	732	0,4
Indústria	320.116	16,3	99.805	16,7	49.242	18,5	35.559	17,9
Comércio	708.737	36,0	216.020	36,2	98.506	37,1	71.907	36,2
Serviços	685.434	34,8	217.885	36,5	114.796	43,2	89.283	45,0
Administração Pública(1)	14.014	0,7	2.403	0,4	539	0,2	355	0,2
Outros(2)	9.174	0,5	1.354	0,2	643	0,2	530	0,3
<b>Total</b>	<b>1.968.276</b>	<b>100,0</b>	<b>596.583</b>	<b>100,0</b>	<b>265.517</b>	<b>100,0</b>	<b>198.366</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Ministério do Trabalho; Relação Anual de Informações Sociais, 1997.

Elaboração: Emplasa, 1999.

(1) Administração Pública, Defesa e Seguridade Social.(2) Atividades não informadas e ignoradas

Ainda com referência às atividades econômicas desenvolvidas na metrópole é preciso considerar que as mudanças, principalmente no setor produtivo, não se verificam de forma abrupta, suplantando totalmente as outras atividades, se trata, isto sim de um movimento lento. Paulatinamente a cidade vai mudando o seu perfil para ter uma relação cada vez menor com o setor produtivo industrial, sem, entretanto, ultrapassar imediata e definitivamente esta ligação. Em uma recente pesquisa levada a efeito pelo SEADE, é possível observar que apesar de todo o deslocamento que tem havido no parque industrial metropolitano não se pode falar em mudanças significativas com respeito a um aumento sensível na participação relativa das atividades que caracterizam por excelência as cidades mundiais. Ou seja, o deslocamento da indústria para fora da cidade ainda não foi acompanhado de um aumento significativo dos serviços modernos que se interconectam na perspectiva global.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> REZENDE, Fernando & ACCORSI, Affonso. *Uma política...*, passim.

INSERIR TABELA 5  
NESTA PÁGINA

IMPRIMIR ARQUIVO  
DIRETO DO  
EXCELL

Nesse contexto, a análise da urbanização na Região Metropolitana de São Paulo não pode ser vista apenas sob a ótica de um crescimento continuado e ininterrupto. No momento, há novas relações em curso, que apontam para tendências que deverão ser analisadas nos próximos anos. O que se afigura, com toda certeza, é a mudança no papel exercido pela metrópole paulista, que tem a ver não apenas com o controle da “massa” dos produtos, mas fundamentalmente, com o controle dos fluxos. É esta passagem que garante a primazia da metrópole para um patamar qualitativamente diferenciado, possibilitado pelo exercício de funções típicas de uma cidade mundial, cujo status só pôde ser alcançado por intermédio do longo processo de desenvolvimento industrial que possibilitou o substrato necessário para a mudança qualitativa ora em curso.

### **1.3 Região Metropolitana de São Paulo**

Em um país onde as doze Regiões Metropolitanas concentram 31,7% da população total, contabilizando ao todo cerca de 51 milhões de habitantes, a primazia urbana é um fato significativamente importante.<sup>29</sup> O Quadro 4 é mais um indicador da grandiosidade de São Paulo, atesta a sua supremacia em comparação com as demais Regiões Metropolitanas, tanto em termos do número de municípios abrangidos quanto da população residente.

O Quadro 4 apresenta relação destas cidades, sem se preocupar em estabelecer uma ordem hierárquica entre as cidades de mesmo nível.

---

<sup>29</sup> Até 1997 o Brasil contava com dez Regiões Metropolitanas. Em 1998, foram criadas mais duas: a Baixada Santista, no litoral de São Paulo, e Natal, no Rio Grande do Norte. Ainda no estado de São Paulo existe uma outra região em vias de consolidação, a Região Metropolitana de Campinas, com uma população de 2.151.543 habitantes em 1996. O IBGE, no Censo de 2000, trata como Regiões Metropolitanas as seguintes áreas: Belém, Grande São Luís, Fortaleza, Natal, Recife, Salvador, Maceió, Belo Horizonte, Vale do Aço, Grande Vitória, Rio de Janeiro, São Paulo, Baixada Santista, Campinas, Curitiba, Londrina, Maringá, Florianópolis, Vale do Itajaí, Norte/Nordeste Catarinense, Porto Alegre, Goiânia e Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e entorno. Reconhece, assim, áreas onde o processo de conurbação já se evidencia claramente, antecipando-se a consideração político-administrativa destas áreas enquanto Regiões Metropolitanas.

Quadro 4 – Regiões metropolitanas do Brasil

Localização	Número de Municípios	População Residente		
		1991 <sup>(1)</sup>	1996 <sup>(2)</sup>	1999 <sup>(3)</sup>
São Paulo (SP)	39	15.444.941	16.583.234	17.218.461 <sup>(4)</sup>
Rio de Janeiro (RJ)	14	9.814.574	10.192.097	10.363.644
Belo Horizonte (MG)	20	3.436.060	3.803.249	3.993.267
Porto Alegre (RS)	23	3.027.848	3.246.869	3.387.497
Recife (PE)	13	2.919.979	3.087.967	3.189.173
Salvador (BA)	10	2.496.521	2.709.084	2.844.241
Fortaleza (CE)	9	2.307.017	2.582.820	2.764.960
Curitiba (PR)	22	2.057.578	2.425.361	2.619.847
Belém (PA)	2	1.401.305	1.574.487	1.694.696
Baixada Santista (SP)	9	1.220.249	1.309.263	1.362.722
Vitória (ES)	5	1.064.919	1.182.354	1.268.376

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 1991; Contagem da População, 1996; estimativa da população para Estados e Municípios, 1998; Fundação Seade; Emplasa, Sumário de Dados da Grande São Paulo, 1999.

- (1) População residente em 1 de setembro.
- (2) População residente em 1 de agosto.
- (3) População residente em 1 de julho.
- (4) Fundação Seade.

A Região Metropolitana de São Paulo é composta por 39 municípios, cada qual contribuindo com sua parcela para o conjunto da grandiosidade metropolitana.<sup>30</sup> Atualmente, é praticamente impossível fazer uma separação objetiva entre os municípios da região, uma vez que compõem uma realidade única e indivisível enquanto realidade urbana. Abrangendo uma área de 18 mil hectares, a aglomeração se estende por 40 Km na direção norte-sul e na direção leste-oeste a mancha urbana chega a um contínuo de 80 Km. Em 1940 os municípios da região

<sup>30</sup> Já em 1967 o Decreto Estadual Nº 47.863, criou a Região Metropolitana de São Paulo, compreendendo 33 municípios, que foi redefinida pelo Decreto Estadual Nº 48.163 de 03/07/67, que incluiu mais 5 municípios. A Emenda Constitucional Nº 1, de 1969, no seu artigo 164, outorgou competência exclusiva à União para a criação de Região Metropolitana. A Região Metropolitana de São Paulo, dentre outras, foi criada pela Lei Complementar Federal Nº. 14, de 08/06/73 e foi regulamentada pelo Decreto Estadual Nº. 94, de 29/05/74, com 37 municípios, com o desmembramento de mais 2 municípios, o quadro metropolitano ficou completo com os 39 municípios atuais. Este último instrumento criou também a Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S. A., a EMPLASA, com o objetivo de realizar os serviços necessários ao planejamento, programação, coordenação e controle da execução das atividades comuns de interesse metropolitano.

eram apenas onze, os desmembramentos ocorridos é que provocaram a multiplicação do número até alcançar-se a composição atual.<sup>31</sup>

O Mapa 1, apresentado a seguir, mostra uma divisão regional da Região Metropolitana de São Paulo, onde também é possível observar a divisão municipal. Os contrastes aparecem logo à primeira vista no que se refere à área dos municípios que compõem a região. Enquanto São Paulo, o maior dos municípios integrantes da região, apresenta uma área de 1509 Km<sup>2</sup>, verifica-se em São Caetano do Sul uma área de apenas 12 Km<sup>2</sup>.

Outros aspectos reforçam o quadro das dicotomias entre os municípios integrantes da região. No que se refere à população residente há grandes disparidades, também, se São Paulo concentra ainda 10.406.166 habitantes, em Pirapora do Bom Jesus e São Lourenço da Serra vivem apenas cerca de 12.000 pessoas. A densidade demográfica varia de 34 habitantes/Km<sup>2</sup>, em Salesópolis até mais de 10.000 habitantes/Km<sup>2</sup> em São Caetano do Sul e Diadema. São Paulo possuía uma densidade de 6.506 habitantes/Km<sup>2</sup> em 1999.<sup>32</sup> Em 2000 a densidade observada foi de 6.823 habitantes/Km<sup>2</sup>.

O Mapa 2, “Densidade Demográfica, 1999”, complementa a análise no que se refere aos movimentos da população no interior da Região Metropolitana de São Paulo. Ainda que seja observável uma desconcentração a partir do município de São Paulo é mesmo o entorno da capital que vai crescendo demograficamente.

---

<sup>31</sup> V. a esse respeito, o quadro “Região Metropolitana de São Paulo, Sinopse dos Desmembramentos Ocorridos nos Municípios: 1940-1950-1960-1970-1980-1991-1999”, constante do Anexo 19. V. também o quadro “Região Metropolitana de São Paulo, Ano de Criação dos Municípios”, constante do Anexo 20.

<sup>32</sup> EMPRESA METROPOLITANA DE PLANEJAMENTO DA GRANDE SÃO PAULO S.A., Sumario de dados da grande São Paulo. São Paulo: EMPLASA, 1999. (CD-ROM)



Mapa 1 – Região metropolitana de São Paulo.  
COREL

Arquivo 02. Mapa 01. RMSP. Divisão Sub-Regional, p. 77

Mapa 2 – Região metropolitana de São Paulo. Densidade Demográfica, 1999.

COREL

Arquivo 03. Mapa 02. RMSP. Densidade Demográfica 1999, p.78

O Anexo 6 mostra a evolução da população residente nos municípios e sub-regiões já com a atualização permitida por intermédio dos dados preliminares do IBGE, referentes ao Censo de 2000. A Tabela 6, adiante, apresenta a população de São Paulo nos anos de recenseamento e auxilia na análise. A Região Metropolitana de São Paulo apresenta uma população total de 17.975.769 habitantes, sendo que destes um total de 10.406.166 residem em São Paulo. Apesar de todas as ressalvas e ponderações relativas, São Paulo aumentou, em números absolutos 759.981 habitantes no período de 1991 a 2000.

Tabela 6 – Município de São Paulo. População nos Anos de Levantamento Censitário 1872/2000

Anos	População	Taxa de Crescimento <sup>(1)</sup>
1872	31.385	
1890	64.934	4,1
1900	239.820	14,0
1920	579.033	4,5
1940	1.326.261	4,2
1950	2.198.096	5,2
1960	3.666.701	5,3
1970	5.924.615	4,9
1980	8.493.226	3,7
1991	9.646.185	1,2
1996	9.839.436	0,4
2000	10.406.166	

Fonte: IBGE, Censos Demográficos

(1) Taxa de Crescimento Geométrico Anual

Considerando conjuntamente a Região Metropolitana de São Paulo, a Região Metropolitana da Baixada Santista e a Região de Campinas, apenas para levarmos em conta as três áreas urbanas do estado de São Paulo, contamos uma população de 20,7 milhões de habitantes, ou seja, o equivalente a 58,3% da população estadual e a 13% do total do país. O Produto Interno Bruto (PIB) destas três regiões corresponde a 63,5% do PIB estadual e a cerca de 25% do PIB nacional. O Quadro 5 apresentada adiante mostra isto,

Quadro 5 – Região metropolitana de São Paulo (Rmsp)  
 Região metropolitana da Baixada Santista (Rmbs)  
 Região de Campinas. População (1999), Pib (1997) e PIB *per capita*

<b>Região</b>	<b>População (1999)</b>	<b>Pib (1997) (Em U\$ Milhões)</b>	<b>Pib (<i>Per Capita</i>) (Em U\$)</b>
<b>RMSP</b>	17.218.461	147,0	8,758
<b>RMBS</b>	1.368.051	9,3	7,015
<b>Região Campinas</b>	2.151.543	24,5	12,000
<b>Total</b>	20.738.055	180,8	8,921
<b>Estado SP</b>	35.582.772	284,6	8,232
<b>Brasil</b>	159.523.500	804,2	5,038

Fonte: Emplasa, 1999.

Em que pese o fato de ser cada vez menor a atração exercida pela metrópole sobre a população, ainda é sensivelmente grande a presença de imigrantes na Região Metropolitana de São Paulo. Depois do interior do próprio estado (com um índice de 66%) a região Nordeste é a que mais contribui com imigrantes, sendo o local de nascimento de 21,8% dos residentes na região, em 1998. Aqui se faz notar justamente o peso da irregular distribuição de oportunidades no espaço.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> O quadro que mostra a distribuição dos indivíduos segundo o local de nascimento, em 1998, no Anexo 21, apresenta estes dados, que podem ser aprofundados com os dados do IBGE, que estão no Anexo 22.

Quadro 6 – Região metropolitana de São Paulo. Interior e Estado de São Paulo  
Distribuição dos Indivíduos segundo local de nascimento: 1998

Local de Nascimento	Local de Residência		
	RMSP	Interior	Estado SP
Estado da Bahia	7,6	2,6	5,7
Região Nordeste (1)	14,2	5,0	10,6
Estado de Minas Gerais	6,1	5,7	5,9
Estado de São Paulo	66,3	80,0	71,6
Outro Estado ou País	3,9	2,8	3,5
Total	100,0	100,0	100,0

Fonte: Fundação Seade; Pesquisa de Condições de Vida, 1998. Elaboração: Emplasa.

Um dos maiores reflexos do grande contingente populacional que se dirige para São Paulo sempre pode ser observado de modo muito evidente no espaço metropolitano por intermédio da paisagem das moradias. Mais de 10% das famílias da Região Metropolitana de São Paulo viviam em 1994 em edificações do tipo cortiço, barraco isolado e favela. Este número aumentou ainda para 14,1%, em 1998, contrastando com os valores apresentados no interior e no conjunto do estado de São Paulo, como se observa no quadro seguinte.

Quadro 7 – Região metropolitana de São Paulo. Interior e Estado de São Paulo  
Distribuição das famílias segundo tipo de moradia: 1994 – 1998

Tipo de Edificação da Moradia	Local					
	RMSP		Interior		Estado SP	
	1994	1998	1994	1998	1991	1998
Barraco Isolado e favela	6,2	9,1	3,1	3,5	5,2	6,9
Cortiço	4,6	5,0	1,2	3,1	3,5	4,2
Casa isolada (1)	40,6	32,0	64,5	63,0	48,4	44,1
Casa frente-fundos (1)	36,0	36,0	19,1	20,3	30,5	29,9
Apartamento	12,6	17,9	12,1	10,1	12,4	14,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(1) Casa de alvenaria.

Fonte: Fundação Seade. Pesquisa de Condições de Vida, 1998.

Sem dúvidas, o crescimento demográfico experimentado pela região é muito superior às condições de oferta de infra-estrutura e de trabalho. Torna-se inevitável a marginalização a que se submete grande parcela da população, afastada das condições de pagar pelo acesso a bens, equipamentos e serviços que tanto enaltecem a qualidade de vida metropolitana. Os quadros 8, 9, e 10 informam dados que permitem analisar estes fatos.

Assim a Região Metropolitana de São Paulo é um cadinho onde se pode ver reproduzida a riqueza e a pobreza que existem na sociedade brasileira. É uma terra de muitos contrastes apesar da grandiosidade dos números que atestam ser São Paulo, indubitavelmente, a cidade das oportunidades e da riqueza. É preciso não esquecer que as disparidades dentro da própria região existem. Lado a lado estão ricos e pobres, dividindo o mesmo espaço e participando de relações cotidianas que expõem suas condições diferenciadas de classe. Não se pode falar apenas da exuberância como se os problemas decorrentes sobretudo da irregular distribuição de oportunidades não gerasse também o seu oposto: a miséria. São Paulo é tudo isto. A exuberância, mas também a miséria. Para que seja possível equacionar

soluções viáveis para a metrópole é preciso levar em conta este fato, a menos que se opte por um posicionamento explicitamente excludente. De forma contrária é preciso encontrar alternativas que não reforcem as injustiças nem agravem as desigualdades, enfim, que não gerem mais segregação.

Essa análise é fundamental para compreender a inserção do centro da cidade de São Paulo no processo de reprodução do capitalismo que se vivencia no presente. Não se trata de um centro qualquer, mas do centro de uma metrópole que, ela própria, é um centro de âmbito nacional. As relações sociais contidas neste espaço estão sob a influência deste contexto. O emaranhado de relações que se estabelece em um centro desta natureza é, com certeza, diferente do que as que acontecem em outros centros. O número de atores envolvidos se distribui entre uma gama variada de papéis: empresários, políticos, comerciantes, desempregados, cidadão de toda natureza. Os próprios interesses dos atores, as estratégias postas em prática por estes eles, os cenários possíveis, o embate entre o público e o privado e a dimensão social dos acontecimentos ganham uma escala diferenciada, não só pelo tamanho das massas envolvidas mas, principalmente, pelos reflexos que as decisões representam nos fluxos controlados a partir da metrópole. Em São Paulo ocorrem as decisões que afetam as relações em todo o território. E é nesta metrópole que se insere um centro, produto destas relações que se desenvolvem ao longo do tempo. É este centro que é disputado como espaço e território dos muitos atores que buscam implementar seu domínio ou sua sobrevivência.

Inserir aqui Quadro 8

ARQUIVO C Excel

Arquivo 02. Quadro 08. SP Distritos, 84



**Inserir aqui Quadro 9**

ARQUIVO C Excel

•Arquivo 03. Quadro 09, p. 85

**Quadro 10**

ARQUIVO C Excel

- Arquivo 04. Quadro 10, p. 90

## 1.4 O Município de São Paulo

Ainda antes de dedicar atenção ao centro de São Paulo propriamente dito, convém analisar alguns dados relacionados ao município como um todo, tendo em vista que tal análise contribui para a compreensão da dinâmica das relações sociais que produziram e produzem cada área específica na metrópole, como se tem insistido em afirmar.

Diversas são as concepções pelas quais se pode representar o espaço de São Paulo do ponto de vista cartográfico e político-administrativo. Estas concepções facultaram a criação de um sem número de divisões municipais que ora consideram os bairros, ora as chamadas zonas e tantas outras. Tal fato introduz na análise do espaço uma dificuldade de cunho metodológico, tendo em vista que muitas das unidades representativas não permitem comparações diretas, emperrando muitas análises. Assim, os dados coletados em uma fonte não podem ser relacionados imediatamente com os de outra fonte, se não utilizam o mesmo critério para repartição do espaço representado. Deste modo, a consideração do município em sua divisão distrital é apenas uma das possibilidades oferecidas para a análise, e que será seguida daqui por diante, tanto quanto possível, por permitir o maior número de relações com as mais diversas fontes de dados.

O Mapa 3 apresenta o município de São Paulo e sua divisão segundo zonas e distritos. Ao todo são 96 distritos, cujas áreas aparecem no quadro 8 “Área dos Distritos”. Totalizam 1.509 Km<sup>2</sup>. Alguns distritos são grandes, como é o caso de Marsilac com 200 Km<sup>2</sup>, ocupando 13% da área total do município, ou Parelheiros, que ocupa 153,5 Km<sup>2</sup>, que correspondem a 10,2% do total. Depois há um grupo intermediário cuja área varia entre 10 e 92 Km<sup>2</sup>, que contempla 42 distritos e, completando o total, há um outro grupo de 50 distritos cuja área é inferior a 10 Km<sup>2</sup>.

Para facilitar alguns estudos é usual agrupar os distritos de acordo com sua localização geográfica em 5 zonas, a saber, Centro, Leste, Oeste, Norte e Sul, como se observa no Mapa 3.

Inserir aqui

Mapa 3 – Município de São Paulo. Divisão segundo zonas e distritos: 1999

ARQUIVOS B COREL

Arquivo 04. Mapa 03. SP. Zonas e Distritos, p.88

De acordo com a análise do Quadro 9, "Município de São Paulo. Número de Moradores em Domicílios Particulares Permanentes, segundo Zonas e Distritos: 1991 – 1996", em conjunto com o Quadro 10 "Município de São Paulo. Domicílios Particulares Permanentes, segundo Zonas e Distritos: 1991 – 1996", se observa que a Zona Leste da capital paulista é a que concentra o maior número de domicílios particulares permanentes, que em 1996 era de 935.975, para uma população que correspondia a 3.531.552 habitantes. Logo a seguir a Zona Sul apresentava 834.945 domicílios e uma população de 3.008.420 pessoas. A Zona Norte contava com 541.656 domicílios e um contingente de 2.001.235. A Zona Centro, com seus 13 distritos ocupando uma área de 50,4 Km<sup>2</sup>, concentrava 288.705 domicílios, para 616.044 moradores. A Zona Oeste, com 167.564, abrigava 579.368 pessoas.

No que diz respeito à Taxa Geométrica de Crescimento Anual (%), apresentada no Mapa 4 e também no Quadro 10, no período de 1991 a 1999, se observou que somente a Zona Oeste e o Centro apresentaram valores negativos. Na Zona Oeste a TGCA para os domicílios foi de -0,27%, muito menor que no Centro onde o valor foi de -1,62. Quanto à população também se observou a mesma relação, sendo a TGCA no período referido de -1,53% na Zona Oeste e de -2,81% no Centro. Todas as demais Zonas tiveram um comportamento positivo no que tange a este quesito. Novamente a saturação e a deterioração do ambiente urbano se refletem em uma repulsa e afastam os habitantes que mudam em busca de lugares melhores.

Apesar das cifras elevadas quanto à população São Paulo nem sempre foi um grande repositório de moradores no Brasil, ou mesmo na região. A Tabela 6 apresentada anteriormente, mostra a evolução da população no município e evidencia bem que o crescimento populacional é mesmo recente, sobretudo a partir do final do Século XIX e início do Século XX. Desta época em diante é que a cidade experimenta um crescimento vertiginoso passando de 64.934 habitantes em 1890 para 239.820 em 1900 e logo para 579.033 em 1910 e mantendo elevada taxa de crescimento até 1970 quando começa uma significativa redução neste ritmo.

Mapa 4 – Taxa geométrica de crescimento anual segundo os municípios: 1991/1998.

Arquivos corel

Arquivo 05. Mapa 04. SP. TGCA %, p. 90

A distribuição desta população e seus movimentos não são definitivos, e mostram claramente o caráter de abandono dos bairros centrais. Os números apresentados nos quadros seguintes 11, 12, 13, e 14, referentes à população residente segundo os distritos em 1980, 1991, 1996, 1997 e 1998 permitem muito bem uma conclusão no sentido de que os moradores têm se afastado do centro, em busca de outros locais que, ao contrário, estão ganhando população no interior da própria cidade. Se por um lado, de modo geral, São Paulo apresenta um saldo negativo em seu crescimento demográfico, como foi demonstrado anteriormente, sobretudo devido ao balanço negativo do saldo migratório, é preciso considerar, de outro lado, que este fenômeno não ocorre linearmente de modo igual em toda a Região Metropolitana de São Paulo e nem mesmo no município. Algumas áreas têm sido preteridas, este é um fato observável, mas não são todas dentro da cidade. É preciso reconhecer as áreas que expulsam moradores e as que atraem moradores para poder identificar as causas desta dinâmica, enfim, conhecer a lógica que orienta tais movimentos intra-urbanos em São Paulo. A análise do centro apontará alguns indicadores e conclusões neste sentido.

ARQUIVOS EXCELL

ARQUIVOS 01 CAPÍTULO 01

- Arquivo 05. Quadro 11, p.92



ARQUIVOS EXCELL

ARQUIVOS 01. CAPÍTULO 01

Arquivo 06. Quadro 12, p. 93

Aquivos excell

Arquivos o1 cap 01

Arquivo 07. Quadro 13, p. 94

Quadro 14

EXCELL ARQUIVO 01 CAP 01/Arquivo 08. Quadro 14, p. 95

ARQUIVOS EXCELL

ARQUIVOS 01 CAP 01

- Arquivo 09. Quadro 15, p. 96

ARQUIVOS EXCELL

ARQUIVOS 01

Arquivo 10. Quadro 16, p. 95

O Quadro 15, que apresenta a Taxa Geométrica de Crescimento Anual (%) da população residente, segundo os distritos, deixa bem claro o fato de que os distritos centrais estão perdendo população enquanto, ao mesmo tempo, outros distritos são ganhadores de população. Evidencia-se, assim, o processo de realocação dos residentes na metrópole, onde a atuação do poder de atração e repulsão é definidor dos movimentos observados. O Quadro 16, que apresenta a Taxa Geométrica de Crescimento Anual (%) da população residente nos distritos centrais, deixa ainda mais evidente a evasão do centro. Nenhum dos distritos considerados centrais apresentou TGCA (%) positiva no período, indicando que todos tiveram uma redução no ritmo de crescimento, corroborado pelo decréscimo no número absoluto da população residente.

### **1.5 Descrevendo São Paulo**

São Paulo se apresenta de forma sempre eloqüente por intermédio de seus dados. A descrição da cidade nunca é perfeita e acabada. É preciso usar o verbo no gerúndio, justamente para indicar o movimento presente, contínuo e constante que caracteriza a sua dinâmica. Uma descrição possível é esta que associa a cidade a um desfile de dados e informações que servem para atestar a grandeza da metrópole. Uma cidade que aparece quase sempre no topo de todas as listas de comparações, sejam elas enaltecidas da qualidade de vida urbana ou, ao contrário, uma demonstração de sua disparidade.

Ricos e pobres, pequenos e grandes, muitos e poucos, todos são adjetivos que se pode associar em muitas comparações acerca de São Paulo. Sempre em uma bipolaridade que confirma a variedade, a heterogeneidade, a diferença. É uma cidade onde se vive sempre um efusivo turbilhão de acontecimentos.

Nesta cidade moderna de um lado, para alguns, atrasada de outro, para muitos, as pessoas vivem e convivem. Produzem um espaço condicionadas por relações que são construídas no dia-a-dia, submetidas a todos estes fatos eloqüentes. São relações impessoais, formalizadas pelos atos de trabalho e que seguem a lógica de reprodução de um sistema que funciona cotidianamente.

É neste espaço e sob estas condições que se estabelecem as relações concretas entre os homens. A descrição da cidade como ela se apresenta é o ponto de partida para começar a delinear o caminho da produção e da re-produção do espaço urbano em São Paulo. Quando olhamos a cidade a partir do presente não somos, em um primeiro momento, ao menos, capazes de distinguir na paisagem e nos fatos a origem de tais resultados. Os resultados se nos apresentam como fatos dados, prontos, sem historicidade, são apenas presente. Mas pela contemplação do presente apenas não conseguimos vislumbrar toda a teia que foi tecida em cada momento anterior capaz de provocar os resultados que vemos. A paisagem se mostra como se estivesse sempre pronta, não conta a história de imediato, aparenta uma existência absoluta e imutável. Mas com certeza esta não é a natureza do espaço geográfico, que tem uma história que precisa ser contada para que o presente possa ser compreendido. O velho e o novo que agora estão juntos e fazem parte deste presente foram frutos de relações diferentes, estavam colocados, na origem, sob a égide de forças distintas e, por isso, têm cada qual a sua singularidade e explicação. O espaço que se reproduz hoje é fruto das relações que se desenvolvem no presente, mas não se chegou até aqui em um único instante, mas sim percorrendo o caminho de infinitos instantes que contém sua explicação no passado. Um momento específico do método de interpretação utilizado até aqui é justamente a descrição do presente a partir do que é visível, pela observação, por intermédio da constatação do momento. Mas logo será necessário voltar ao passado para encontrar a origem de cada fato, para entender o futuro que será possível produzir.

## 2 Centralidade Urbana em São Paulo: Dinâmica e Perspectivas do Centro da Metrópole.

Sobretudo é o ritmo, desmesuradamente veloz das pessoas, dos carros, da multidão, dos “out-doors” e painéis de negócios, do comércio e de tudo que se move ou é movido que caracteriza o centro de São Paulo. Tudo é muito rápido, a comida é *fast* e as imagens se sucedem uma às outras com uma agilidade impressionante. Tudo na cidade parece ter muita pressa e o centro marca bem o ritmo deste movimento. É onde estão concentrados os serviços que devem fluir facilmente para funcionar com eficiência. É onde está também o comércio que precisa agilizar o ciclo da venda e também a indústria que precisa produzir cada vez mais rapidamente para um consumo cada vez mais intenso. Isto tudo faz com que o centro de São Paulo seja o lugar das relações impessoais, onde os sujeitos mudam a cada instante, onde os contatos são formatados pelos papéis que desempenham os atores. “Compre três, pague um real”, “tá barato, tá barato”, “oferta do dia”, “preço da hora”, são expressões que exemplificam o ritmo rápido que precisa ser saciado pela agilidade de cada um. Tem-se a idéia de que algumas coisas se não forem feitas naquele exato momento nunca mais poderão ser realizadas. O tempo é o presente.<sup>1</sup>

Mas estas pessoas estabelecem relações e circulam em um espaço que possui territórios e cada um sabe por onde atua apesar de toda aparência de caos. Há uma organização peculiar do espaço imposta pelos limites sociais de cada agente, uma espécie de “micro-física do poder”, parodiando Foucault. Há o lugar do comércio, do camelô, do lixo, do luxo e toda a luta que estas dicotomias podem travar a todo instante. É neste terreno movediço, ágil, rápido e densamente povoado que se movem as pessoas que vivem no centro, que circulam no centro, que trabalham no centro, enfim, as pessoas que usam o centro em perspectivas tão diversas quanto sua inserção na sociedade.

Mas afinal onde fica este centro do qual se está falando? São Paulo parece ter muitos lugares com estas características. São muitos os centros em São Paulo? Não, São Paulo tem um e apenas um centro, pelo menos ao qual se possa atribuir esta denominação com significação histórica e funcional. Todos os outros lugares que exercem também grande polarização sobre determinadas áreas precisam se

---

<sup>1</sup> Sobre o ritmo do centro no que diz respeito à alimentação veja-se ORTIGOZA, Sílvia Aparecida Guarnieri. O sabor do centro. (tese de Doutorado). Rio Claro: UNESP, 2001.



fazer acompanhar de uma adjetivação que os distinga do caráter único do centro: “centro novo”, “centro expandido”, “centro de negócios”, “centro financeiro”, “centro comercial”, “centro de Pinheiros”, “centro da Mooca”, “centro do Bom Retiro”, enfim, muitos centros de muitas áreas ou funções específicas. Nenhum outro lugar na metrópole pode ser designado pela expressão centro de São Paulo sem ser confundido que não seja o próprio e único centro, histórica e funcionalmente reconhecido como tal. Porque nenhum outro lugar em São Paulo se tornou centro como este. Não há dúvidas. Não há falsas indicações. Resta definir qual a natureza do centro e dos outros lugares chamados de centro com alguma adjetivação que, desde logo, se reconhece como formas de expressão da centralidade.

A intenção que se tem agora é a de definir com clareza o objeto deste trabalho. Há pelo menos duas ordens de fatores colocadas para a definição deste elemento: uma, de natureza teórica, que consiste em distinguir o centro dos outros lugares que exercem de algum modo e em certa escala atração no interior da metrópole; outra, de natureza metodológica, no sentido de delimitar fisicamente a área a ser analisada. As duas ordens apresentam nuances várias que não se pretende esgotar definitivamente, mas sim, apontar a direção que se tomará para o entendimento do centro. O caminho para a definição conceitual do centro começa necessariamente por uma revisão dos estudos clássicos que se preocuparam com a localização de atividades e das próprias localidades no espaço. Neste sentido não se é movido por nenhuma intenção exaustiva, apenas referencial, como ponto de partida para as diversas considerações sobre o tema. Depois, outras análises serão levadas em conta, algumas que retomam elementos dos clássicos e outras que buscam aspectos da realidade antes desconsiderados, como a percepção e a imagem. No que diz respeito ao aspecto de demarcação geográfica da área a questão não é menos polêmica, embora o sentido das divergências seja mais simples. Na verdade aqui a preocupação está mais na definição de um critério que possa atender às especificidades da análise e que possa ser sustentado por um conjunto de informações passível de comparação. Ao optarmos por uma delimitação assumimos os limites em que se irá trabalhar.

## 2.1 Em Busca de uma Definição Teórica para o Centro

A intenção desta abordagem não é a de fazer uma revisão da bibliografia sobre o tema. Outros autores se ocuparam disto com maior empenho e a competência com que realizaram tais pesquisas torna desnecessária uma repetição. Muitas obras não estão arroladas diretamente neste item porque possuem maior relação com outros aspectos tratados durante o restante do trabalho, ou porque não se referem diretamente à questão do centro, sendo seus subsídios aproveitados apenas analogamente. De qualquer modo, é impossível traçar um roteiro de leituras que não passe necessariamente por alguns trabalhos que dão sustentação às análises que serão encaminhadas aqui. Assim, mesmo que não sejam explicitamente citados, são indispensáveis pela contribuição que apresentam ao desenvolvimento do pensamento sobre o urbano, trabalhos como o de Harvey (1996),<sup>2</sup> Jacobs (2001),<sup>3</sup> Soja (1993),<sup>4</sup> e Lefèbvre (1969).<sup>5</sup> No mesmo sentido, o capítulo de introdução de Frúgoli Jr. (1998)<sup>6</sup> constitui um excelente referencial para a fundamentação teórica acerca da matéria que aqui será abordada.

### 2.1.1 A questão da localização das atividades nos estudos clássicos

A análise sobre o tema da definição conceitual do centro deve remontar, obrigatoriamente, aos estudos clássicos. Não se fugirá a estas referências, pela importância que têm na definição da questão e pelo que representaram em termos de aquisição cumulativa do conhecimento. Uma primeira leva de estudos está relacionada às chamadas teorias de localização, que se preocuparam em definir o melhor ponto para a localização de uma atividade, levando em conta, sobretudo a obtenção de maiores rendimentos com o pagamento de menores custos. Neste

---

<sup>2</sup> HARVEY, David. *Condição pós-moderna. Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. 6. ed. São Paulo: Loyola, 1996.

<sup>3</sup> JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

<sup>4</sup> SOJA, Edward W. *Geografias pós-modernas. A reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

<sup>5</sup> LEFÈBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Documentos, 1969.

<sup>6</sup> FRÚGOLI JR. Heitor. *O centro, a avenida Paulista e a avenida Luiz Carlos Berrini na perspectiva de suas associações: centralidade urbana e exclusão social*. (Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Sociologia da Universidade de São Paulo). São Paulo: USP/FFLCH, 1998.

sentido, os estudos primeiros de Thünen,<sup>7</sup> sobre a variação da utilização do solo agrícola, com a distância a um mercado, serviram para incrementar as discussões sobre a localização agrícola; como também os estudos de Weber (1929),<sup>8</sup> sobre a localização das atividades industriais, entre outros. No entanto, estes são estudos mais preocupados com os aspectos econômicos, e voltados basicamente para a determinação da dinâmica locacional destas atividades. A fundamentação econômica, notadamente, ignora a própria natureza do espaço ao reduzi-lo a uma mera variável interveniente no custo do transporte. Alguns chegam a considerar o espaço como uma variável isomorfa, cuja interferência só é medida quando traduzido em tempo despendido em deslocamentos, via de regra para transporte de mercadorias.

Ainda na mesma linha destas teorias estão outros autores que procuraram fazer a aplicação da teoria neo-clássica à renda fundiária urbana, cuja inconsistência tem sido colocada à mostra em inúmeras oportunidades. De qualquer forma, estes estudos, sob o ângulo neo-clássico, demonstraram a importância da renda do solo na organização do espaço intra-urbano, como se observa em Wingo (1962),<sup>9</sup> Alonso (1964),<sup>10</sup> e Granelle, 1969.<sup>11</sup>

No que diz respeito ao espaço intra-urbano, especificamente, a Escola de Chicago é que trouxe alguma inovação, pelo menos introduzindo na temática, características sociais e uma preocupação mais específica com a cidade, baseada na criação de modelos. Mas o pecado não foi menor, ao reduzirem as ações da sociedade aos aspectos naturalizantes da ecologia. Burgess & Parker (1925),<sup>12</sup> ao tentarem explicar as variações espaciais dentro da cidade, empregaram amplamente fatores de natureza ecológica, dando extremada ênfase para a inter-relação dos “seres vivos” com o seu “ambiente”. Na mesma linha dos modelos, Hoyt (1959)<sup>13</sup> também elaborou uma teoria dos setores nos quais se estruturariam as cidades norte americanas.

---

<sup>7</sup> Apud BRADFORD, M. G & KENT, W. A. *Geografia humana. Teorias e suas aplicações*. Lisboa: Gradiva, 1987.

<sup>8</sup> WEBER, A. *Theory of the location of industries*. Chicago: University of Chicago Press, 1929

<sup>9</sup> WINGO, L. *Transportation an urban land*. Washington: Recourses for the future, 1962.

<sup>10</sup> ALONSO, W. *Location and land use. Toward a general theory of land rent*. Cambridge: Massachusets Harvard University Press, 1964.

<sup>11</sup> GRANELLE, J. J. *Espace urbain et prix du sol*. Paris: Sinex, 1969.

<sup>12</sup> BURGESS, E. W. & PARK, R. E. *The city*. Chicago: University of Chicago Press, 1925.

<sup>13</sup> HOYT, H. “The patter of movement of residential rental neighbourhoods.” In: MAYER, H. M. & KOHN, C. F. *Readings in urban geography*. Chicago: University of Chicago Press, 1959.

Ainda muitos outros estudos tomam a mesma direção e procuram analisar quais os fatores intervenientes na definição da localização de uma atividade. Aqui foram arrolados apenas alguns estudos que apontam o rumo seguido pelas pesquisas com base em pressupostos que se pode dizer são clássicos nos estudos urbanos, sejam de natureza econômica ou sociológica.

### 2.1.2 Alguns caminhos e a geografia

No âmbito específico da Geografia não se pode deixar de citar aqueles textos que abordam a temática de uma maneira também clássica ou tradicional. Nem sempre o centro aparece como a preocupação específica dos estudos mas, de qualquer modo as análises efetivadas conduzem as discussões para um caminho cada vez mais aprofundado e, cumulativamente, permitem uma melhor compreensão da realidade.

A Teoria das Localidades Centrais desenvolvida por Chistaller (1966),<sup>14</sup> certamente tem grande valia para a discussão cujo objetivo seja explicar a existência de uma organização espacial das povoações, suas áreas de influência, suas localizações relativas e dimensões, mas, notadamente em uma escala regional.

Beaujeu-Garnier & Chabot (1963)<sup>15</sup> ainda não haviam expressado uma preocupação direta com o centro no livro que durante décadas balizou o pensamento urbano na geografia francesa e nas escolas por ela influenciadas. Mais tarde, em edição mais recente que se pode tratar como uma nova versão do texto clássico, Beaujeu-Garnier (1997)<sup>16</sup> se ocupa com maior dedicação ao centro uma vez que entende que “o centro de negócios merece, pois, ser considerado como um dos elementos característicos do sistema de relações que estrutura o sistema urbano”.<sup>17</sup> A autora distingue o C.B.D. (*Central Business District*) do centro urbano mas analisa os dois apenas em seu aspecto evolutivo e funcional, não superando as limitações teóricas que limitaram as análises tradicionais.

---

<sup>14</sup> CHISTALLER, W. *Central places in souther Germany*. S/l: Prentice-Hall, 1966.

<sup>15</sup> BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline & CHABOT, Georges. *Traité de géographie urbaine*. Paris: Armand Colin, 1963.

<sup>16</sup> BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. *Geografia urbana*. 2. ed. Lisboa: Gulbenkian, 1997.

<sup>17</sup> BEAUJEU-GARNIER, J. *Ibidem*, p.26.

Ainda Johnson (1974)<sup>18</sup> e George (1983)<sup>19</sup> também tomados como manuais de Geografia Urbana, devem ser lembrados como referências importantes nesta área, considerando que durante muito tempo influenciaram o temário da pesquisa geográfica. Foi Santos (1981)<sup>20</sup> quem verdadeiramente extrapolou as fronteiras dos estudos ingleses e franceses para, ainda no caráter de manual, tratar do estudo de cidades de países subdesenvolvidos, analisando o papel dos centros nestas estruturas urbanas, via de regra de características bastante marcantes por constituírem o nódulo principal dos fluxos.

Outros autores, nos últimos tempos, não necessariamente no âmbito da geografia, também têm contribuído para uma fundamentação mais precisa da análise do espaço urbano, embasado nos pressupostos construídos por Marx. Lojicine (1982)<sup>21</sup>, Gotdiener (1993)<sup>22</sup> e Castells (1978)<sup>23</sup> fundam suas teorias na idéia de que a cidade seja por excelência o local de produção, e que isso é que define a aglomeração como uma força produtiva. Entretanto, uma análise muito presa a um aspecto apenas da realidade corre o risco de segmentar o todo, em uma conclusão que separe o consumo de um lado e a produção de outro.

Modernamente a incorporação de elementos subjetivos na análise do centro empresta aos estudos uma consideração diferenciada. Trata-se de uma perspectiva mais próxima do caráter atual dos estudos e alcançam um enfoque cuja perspicácia não deve ser desconsiderada. André (1994)<sup>24</sup> demonstra uma preocupação efetivamente mais próxima da temática que se deseja analisar já que incorpora elementos de caráter subjetivo à sua análise, avançando para além das análises preocupadas apenas com os aspectos econômicos. Neste autor aparece a preocupação em fazer uma diferenciação clara entre o centro e a centralidade. Para ele:

Il nous faut donc distinguer centre et centralité. Le centre est un lieu historique et géographique circoncrit, vécu comme tel par les habitants. Adaptée aux contraintes de fabrication et d'usage de nos villes, la centralité est le modèle de civilisation et de convivialité que nous souffle le centre. Elle

---

<sup>18</sup> JOHNSON, James. *Geografia urbana*. Barcelona: Oikos-tau, 1974.

<sup>19</sup> GEORGE, Pierre. *Geografia urbana*. São Paulo: DIFEL, 1983.

<sup>20</sup> SANTOS, Milton. *Manual de geografia urbana*. São Paulo: Hucitec, 1981.

<sup>21</sup> LOJKINE, J. O estado capitalista e a questão urbana. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

<sup>22</sup> GOTTDIENER, m. A produção social do espaço urbano. São Paulo: EDUSP, 1993.

<sup>23</sup> CASTELLS, M. La cuestión urbana. 5. ed. Ciudad de México: Siglo Veintiuno, 1978.

<sup>24</sup> ANDRÉ, J-L. *Au coeur des Villes*. Paris: Odile Jacob, 1994.

est l'organisation pour l'homme et à l'échelle de l'homme de l'espace urbain.<sup>25</sup>

Para o autor, a cidade está identificada pelo centro. Deste modo deve-se assegurar a expansão do centro, criar lugares dotados de centralidade nas periferias, mas também delimitar o espaço urbano, dando aos cidadãos os meios para se deslocarem, tanto para o trabalho quanto para o lazer. Assim o centro pode reconquistar seu lugar. Também a importância da identidade do centro é ainda ressaltada pelo autor:

La ville ne peut plus être une juxtaposition de quartiers étrangers les uns aux autres ni une addition de programmes réduit à des fonctions aussi élémentaires qu'habiter ou travailler. Il est temps de raccomoder, de transformer, de réunir, de réouvrir, d'intégrer, de donner du sens. Bref de renouer, en donnat un sens moderne à la mémoire de Villes, avec l'humble repetassage.<sup>26</sup>

Também Monet (s/d)<sup>27</sup> se preocupa com a importância que tem a imagem associada aos discursos sobre a cidade em geral e o centro em particular. Ressalta a importância que tem a imagem que se produz a partir dos discursos sobre o centro. Trata-se de um entendimento que busca dar ênfase ao caráter simbólico e ao poder exercido pelos discursos na formação de uma imagem acerca de um determinado lugar. São discursos catastróficos aqueles aos quais se refere o autor, que procuram descaracterizar o centro como um bom local para ficar. Aqui já se está falando do centro em um momento posterior ao seu auge, quando o declínio das condições ideais de moradia e de outros usos começam a dar sinais de uma evidente queda na qualidade de vida no centro. O autor se preocupa em identificar as forças que têm interesse em produzir um discurso desta natureza, assim como busca verificar a relação entre a cidade e seu duplo, originado dos discursos. No seu

---

<sup>25</sup> “É preciso distinguir centro e centralidade. O centro é um lugar histórico e geográfico circunscrito, vivido como tal pelos habitantes. Adaptado aos constrangimentos da fabricação e do uso de nossas cidades, a centralidade é o modelo de civilização e de convivialidade que nos sopra o centro. A centralidade é a organização para o homem e à escala do homem do espaço urbano.” ANDRÉ, J.L. *Au cœur des Villes*, p. 21.

<sup>26</sup> “A cidade não pode mais ser uma justaposição de quadras estranhas umas às outras nem uma soma de programas reduzida a funções tão elementares como habitar ou trabalhar. É tempo de remendar, de transformar, de reunir, de reconstruir, de integrar, de dar sentidos. Reatar, dar um sentido moderno à memória das cidades, com a humildade repetida.” *Ibidem*, p. 180.

<sup>27</sup> MONET, J. *La ville et son doublé. Images et usages du centre: la parole de México*. Paris:Nathan, s/d.

entendimento a identificação da função exercida em determinado espaço é designada preliminarmente, e a identidade do lugar é conferida pela sociedade:

Sans une image culturellement déterminée, aucun lieu n'aurait de sens, donc de fonction: l'espace ne peut remplir de rôle s'il n'est pas préalablement pensé par une société. Il doit d'abord être identifié pour être le support d'une activité.<sup>28</sup>

Ao falar do espaço urbano em geral o autor identifica nos discursos uma conotação claramente negativa, como se estes lugares fossem portadores de um mal que os leva à deterioração do lugar, da paisagem, enfim, de um espaço considerado qualitativamente bom. Continuando sua análise o autor se refere aos discursos catastróficos descrevendo a Cidade do México, como se o caos estivesse inexoravelmente conduzindo a cidade para um destino insuportável. Mas não se refere apenas ao caso mexicano. Para ele “México sera ici l'arbre qui nous montrera la forêt”.<sup>29</sup> Na verdade a cidade monstro pintada nos discursos, a “monstropolis”, habita toda a grande cidade e pode surgir a qualquer momento, como um “espantalho”, nas páginas da imprensa ou na tela da televisão. Estas patologias não são um fantasma novo, já assombraram Londres, Paris, Nova York, Tóquio, Rio de Janeiro, Calcutá, Cidade do México ou São Paulo. O objetivo do Autor consiste justamente em identificar de onde vêm estes discursos catastróficos, que divulgam uma imagem negativa das grandes cidades. Procura responder quais razões justificam este imaginário e quais as implicações na vida cotidiana dos cidadãos. Que forças tendem a produzir e reproduzir este discurso, e por qual motivo? Que relação existe entre a cidade e a imagem que se faz dela? Como são associadas as imagens e os usos que se fazem de um lugar? São questões que aqui também podem ser colocadas para o caso de São Paulo. Não se pode admitir uma separação entre a cidade e a imagem que dela se faz, para não perder a realidade. Diz Monet:

Pour en faire une idée juste, il faut embrasser le lieu et son image, l'espace et son doublé, l'objet et son ombre. Le va-et-vient que nous

<sup>28</sup> “Sem uma imagem culturalmente determinada, nenhum lugar teria sentido, nem função: o espaço não pode exercer papéis se não for primeiramente pensado por uma sociedade. Ele deve, primeiramente, ser identificado para ser o suporte de uma atividade.” MONET, J. *La ville et son...*, p.11.

<sup>29</sup> “México será assim a árvore que nos mostrará a floresta.” Idem, p. 9.

effectuerons entre le discours e les actes, l'image et l'usage nait de ce qu'ils se conditionnent mutuellement.<sup>30</sup>

Assim não se pode modificar um lugar sem antes modificar a imagem que se tem dele. O centro não pode ser associado a um lugar ruim se o que se pretende é sua transformação em um lugar bom. O teor dos discursos e a imagem que eles associam ao centro podem muito bem identificar as intenções dos autores.

Com o passar do tempo e a com própria mudança nas concepções acerca do espaço surgem novas análises sobre o centro e sua imagem, bem como sobre os lugares identificados como centralidades. Além do mais, o crescimento desmesurado das cidades multiplica em um tempo cada vez menor as características da urbanização em seu grau mais elevado. É a própria estruturação da cidade que evolui. Ao invés de estruturas simples, onde a identificação do centro não era tarefa difícil, se passa para um complexo sistema urbano, uma profusão e intensificação de usos, uma disseminação dos usos pelo espaço, enfim, parâmetros novos que surgem para atender às exigências do capitalismo.

### 2.1.3 No Caminho do Centro de São Paulo

A pesquisa sobre o centro de São Paulo, especificamente, não é recente e tem avançado tanto do ponto de vista quantitativo quanto qualitativo. Diversos autores têm se ocupado desta análise desenvolvendo importantes trabalhos, principalmente porque baseados em extensa pesquisa empírica e em rico mapeamento de uso do solo direcionados à análise do centro da cidade.<sup>31</sup>

Assim, o estudo sobre o centro de São Paulo já aparece na extensa e completa obra organizada por Azevedo (1954)<sup>32</sup>, dedicada às comemorações do IV Centenário da fundação da cidade.

---

<sup>30</sup> “Para fazer uma idéia justa, é preciso abraçar o lugar e sua imagem, o espaço e seu duplo, o objeto e sua sombra. O vai-e-vem que efeturemos entre o discurso e os atos, a imagem e o uso nasce do que se condicionam mutuamente.” MONET, J. *La ville et son...*, p. 12.

<sup>31</sup> Indica-se, também a respeito: LUZ, Rogério Ribeiro da. *Centro velho de São Paulo. Memória – Momento*. São Paulo: Massao Ohno, 1999; PORTO, Antônio Rodrigues. *História urbanística da cidade de São Paulo (1554 a 1988)*. São Paulo: Carthago & Forte, 1992.

<sup>32</sup> AZEVEDO, Aroldo. *A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana*. São Paulo: AGB/Cia. Ed. Nacional, 1954.



Também Langenbuch (1971)<sup>33</sup> desenvolveu uma pesquisa exaustiva sobre São Paulo e tratou de avaliar a importância do centro. Analisando os efeitos da dispersão do centro urbano de São Paulo Langenbuch (1974)<sup>34</sup> constatou a existência de dois tipos de localização extracentral de lojas e serviços. O primeiro tipo, diz respeito à localização reunida em agrupamentos secundários e, o segundo à localização isolada dispersa. Excluindo os agrupamentos pequenos (com menos de 25 estabelecimentos), o autor contabilizou em São Paulo 41 agrupamentos secundários e identificou um cinturão de dispersão densa ao redor do centro num raio de cerca de dois quilômetros e, a partir daí um outro cinturão de dispersão rala que se estende até os limites da área edificada da cidade. O estudo analisa a produção do espaço urbano de São Paulo considerando, depois da evolução pré-metropolitana dos arredores paulistanos (1875/1915), dois períodos distintos no processo de metropolização: Período 1915/40, início da metropolização, quando se verifica uma acentuada especulação imobiliária. A cidade cresce fora dos limites propriamente urbanos e as ferrovias além de valorizarem a periferia contribuem para a polarização favorecendo à formação de sub-centros. No Período a partir de 1940, a grande metropolização recente, verifica-se a expansão metropolitana com um grande adensamento da área já ocupada e uma intensificação do processo de ocupação de zonas suburbanas. A metrópole agiganta-se sendo considerável o crescimento vertical e a anexação de núcleos até então periféricos que aos poucos conformam a Região Metropolitana de São Paulo.<sup>35</sup>

Sem dúvidas, o trabalho de Cordeiro (1980)<sup>36</sup> constitui também um marco importante na análise do centro, sobretudo quando se trata de analisar a cidade de São Paulo. Para a autora até os anos 60 São Paulo contava efetivamente com um único centro metropolitano que apresentava uma divisão, o “Centro Tradicional” (da Praça da Sé à do Patriarca, tendo como eixo a Rua Direita) e o “Centro Novo” (da Praça Ramos de Azevedo à da República, sendo o eixo a Rua Barão de

---

<sup>33</sup> LANGENBUCH, Juergen Richard. *A estruturação da grande São Paulo. Estudo de Geografia urbana*. (Tese de doutoramento apresentada à Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Rio Claro). Rio de Janeiro: IBGE, 1971.

<sup>34</sup> LANGENBUCH, Juergen Richard. *Os agrupamentos secundários de lojas e serviços em São Paulo*. (Tese de livre docência). Rio Claro: IGCE/UNESP 1974.

<sup>35</sup> Ibidem.

<sup>36</sup> CORDEIRO, Helena Kohn. *O centro da metrópole paulistana. Expansão recente*. (Tese de doutoramento apresentada na no Instituto de Geografia da Universidade de São Paulo). Série Tese e Monografia No. 40. São Paulo: IGEOG / USP, 1980.

Itapetininga). Correspondem, estes espaços ao desenvolvimento paulistano durante a primeira fase da industrialização até 1940, no caso do “Centro Tradicional”, e à fase da industrialização da II Guerra, entre 1940 e 1960, no que diz respeito ao “Centro Novo”. Em decorrência da “ação dos agentes econômicos, que buscam maior eficiência através de economias de aglomeração”<sup>37</sup> o Centro Metropolitano sofreu um desdobramento em dois núcleos distintos: o Centro Principal e o Centro Paulista. A Autora atribui a expansão do centro à distribuição não planejada das atividades terciárias e a saturação do espaço urbano do Centro Principal, sendo a duplicação um resultado do desenvolvimento urbano não sistemático. Apoiada em farto levantamento de campo o estudo analisa também as atividades nos principais corredores metropolitanos e aponta tendências para a expansão do Centro Metropolitano de São Paulo.

A Associação Viva o Centro, desde sua criação em 1991, tem desenvolvido uma série de estudos com vistas a fundamentar suas propostas de revalorização do centro de São Paulo. Entre os estudos mais produtivos publicados pela entidade estão os trabalhos de Meyer & Grostein (1994),<sup>38</sup> Meyer & Grostein (1995),<sup>39</sup> e Meyer (1996),<sup>40</sup> onde estão explicitados os embasamentos teóricos acerca do centro. Também Meyer (1994)<sup>41</sup> reconhece o desdobramento do centro e a estruturação de um sistema de centros secundários ocorrido depois das décadas de 30 e 40, quando São Paulo atingia novos patamares na sua condição metropolitana. No entanto entende este processo como sendo uma descentralização que, apesar de tudo, fez com que a área central se reorganizasse para cumprir as exigências de sua nova condição de centro metropolitano. Mesmo com a emergência do novo pólo na Avenida Paulista o processo, segundo a Autora, de deslocamento persistiu e a evasão continuou em direção a novos espaços: Avenida Faria Lima, as Marginais e Avenida Berrini. A Autora aponta um registro mercadológico como indutor deste processo ao identificar que o deslocamento das atividades ditas centrais não

---

<sup>37</sup> CORDEIRO, Helena Kohn. *O centro da ...*, p. 59.

<sup>38</sup> MEYER, Regina e GROSTEIN, Marta Dora (orgs). *São Paulo Centro XXI – Entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.

<sup>39</sup> MEYER, Regina e GROSTEIN, Marta Dora (Coord). *Memória do encontro Centro XXI*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1995.

<sup>40</sup> MEYER, Regina Proserpi. (coord) *São Paulo Centro. Uma nova abordagem*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1996.

<sup>41</sup> MEYER, Regina Proserpi. “O centro da metrópole como projeto”. In: MEYER, Regina e GROSTEIN, Marta Dora (orgs). *São Paulo Centro XXI – Entre história e...*

comprova o esgotamento das áreas abandonadas. “Pelo contrário, aponta para o uso desgovernado e até mesmo perdulário das áreas onde houve um importante investimento do poder público.”<sup>42</sup> Preocupada em não permitir que esta nova fase da organização metropolitana fragmentada e policentrada signifique o esvaziamento da área central, propõe a incorporação das teses que enfatizam a necessidade de garantir concentração e diversidade, sendo necessária uma profunda revisão de conceitos e, “sobretudo, a determinação de estabelecer uma reflexão e um plano onde o Centro da metrópole seja assumido como objeto de intervenção e que ultrapassem as questões estritamente viárias.”<sup>43</sup>

No mesmo sentido, Meyer (1996) argumenta que é preciso preconizar uma nova abordagem para a “Área Central”, reconhecendo a existência de dois processos, de declínio e de abertura de perspectivas promissoras, sendo necessário que as intervenções os considerem em conjunto. A “nova abordagem” proposta no documento, parte do pressuposto que o clássico modelo que distinguia centro e periferia já não consegue mais descrever a cidade. É necessário reconhecer a participação crescente do setor terciário e a evasão industrial que configuram um padrão de crescimento novo, denominado *metropolitano*, onde as taxas de crescimento na área central se mostram maiores do que nas demais áreas periféricas. Se a abordagem tradicional da área central está pautada a partir de seus problemas e suas precariedades não causa estranheza o fato de que a imagem do centro seja a de um “espaço urbano insolvente”. Para reverter esta concepção a “nova abordagem” se apóia na revelação e no fortalecimento das potencialidades do centro.

Ainda segundo o texto:

A proposta adota o conceito de Área Central que extrapola a idéia de Centro limitada ao que se convencionou chamar de ‘centro de negócios’ reconhecendo a complementariedade existente entre estes e os bairros situados em seu território adjacente. Neste sentido, define-se como Área Central uma parcela do território de São Paulo que, embora seccionado pela presença de rios, via férrea e grandes avenidas, constitui um conjunto com precisa identidade na cidade. Esta identidade se expressa através de

---

<sup>42</sup> MEYER, Regina Proserpi. “O centro da metrópole como projeto”. In: MEYER, Regina e GROSTEIN, Marta Dora (orgs). *São Paulo Centro XXI – Entre história e...*, p. 5.

<sup>43</sup> Idem.

aspectos morfológicos do tecido urbano e aspectos sócio-econômicos e funcionais.<sup>44</sup>

Na verdade estes termos definem a concepção de centro que visa dar sustentação aos objetivos da entidade, sobretudo o de fazer com que a região central seja a indutora de qualidade urbana e de vida para toda a metrópole. Consideram o centro como

a única região a partir da qual se poderá elaborar um projeto de cidade compatível não só com suas demandas sociais e de participação democrática na condução de seu destino, mas também com a relevância que São Paulo assume no âmbito do Mercosul e da economia mundial.<sup>45</sup>

Trata-se de um posicionamento importante, pois as ações preconizadas pela Associação Viva o Centro estão diretamente pautadas nestes pressupostos, sendo, pois possível antever nas atuações da entidade a concepção de cidade que defendem. Desde logo se deve dizer que o caráter classista demonstrado pelas intervenções da associação, aponta para a construção de um espaço urbano cujos padrões são compatíveis apenas com as condições de vida das classes altas. Mas a este ponto se retomará com maior destaque no decorrer do trabalho. Neste momento o que se quer caracterizar é a conotação do conceito preconizado pela entidade e sua efetiva utilização como vetor de desenvolvimento para toda metrópole. Trata-se de uma concepção que vislumbra no centro a competição com outros centros que, ao contrário do que se preconiza aqui, são entendidos como parte de um processo de descentralização.

Ainda há que se apontar o fato de que a consideração da Área Central como sendo o território que compreende também os bairros centrais não perdura até hoje, pelo menos é o que se pode depreender da argumentação do presidente da diretoria executiva da Associação Viva o Centro, ao se manifestar sobre o Plano Reconstruir o Centro, apresentado pela Prefeitura Municipal em 2001, abrangendo justamente os oito distritos da Administração Regional Sé (Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Brás e Pari), além dos distritos da Sé e da República, centrais por excelência: “no entanto, a Associação considera que estender o

<sup>44</sup> MEYER, Regina Proserpi. “O centro da metrópole como projeto”. In: MEYER, Regina e GROSTEIN, Marta Dora (orgs) *São Paulo Centro XXI – Entre história e...*, p. 9.

<sup>45</sup> MEYER, Regina Proserpi. “O centro da metrópole... In: MEYER, Regina e GROSTEIN, Marta Dora (orgs). *São Paulo...*, p. 5.

ProCentro a toda a AR-Sé dilui o conceito de Centro e desvaloriza a identidade de cada um dos bairros centrais.”<sup>46</sup>

O definitivo parece ser mesmo a intenção demonstrada de considerar o centro, seja qual for seu entendimento, como o padrão preconizado para toda a cidade, aqui apontado pela Associação Viva o Centro como o lugar da multifuncionalidade e da multiplicidade de grupos sociais. Estas considerações também serão retomadas mais adiante.

Há ainda muitos outros trabalhos cuja leitura iluminam muitas questões<sup>47</sup> mas a argumentação desenvolvida por Vilaça (1998) interessa ser analisada, porque se aplica bem ao caso ora estudado. O aprofundamento que o Autor dedicou à análise intra-urbana levou à construção de uma fundamentação de substancial envergadura, onde esteia sua tese. O autor parte do pressuposto de que toda a aglomeração urbana produz um, e apenas um, centro *principal*. O centro deve ser entendido a partir de uma lógica dialética: o centro não é centro, ele se torna centro. O centro não é apenas mais um ponto no mapa, mas sim “um conjunto vivo de instituições sociais e de cruzamento de fluxos de uma cidade real”.<sup>48</sup> A lógica da formação do centro está em que o “processo contraditório entre a necessidade de aglomerar e ao mesmo tempo de se afastar de um ponto no qual todos gostariam de se localizar faz surgir o centro da aglomeração neste ponto.”<sup>49</sup> A origem deste processo está na possibilidade de se minimizar o tempo gasto e os desgastes e custos relacionados com os deslocamentos das pessoas.

O Autor também se ocupa de analisar a questão da imagem produzida com referência ao centro e, neste sentido destaca a importância da localização das classes de alta renda na definição da localização do centro e da atribuição de valores que esta classe confere à sua sociedade. A ideologia burguesa encontra dificuldade para associar à cidade um símbolo que lhe defina no período atual. Marcado pela influência da mercadoria, do lucro e de outros elementos da sociedade capitalista a imagem do consumo é a que mais se liga a este estágio.

---

<sup>46</sup> ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. “Viva o Centro analisa plano para área central” In: *Informe*. São Paulo: Associação Viva o Centro. Ano IX, jun/2001, no. 171, p. 8.

<sup>47</sup> V. a este respeito: CHEVALIER, J. & PEYON, Jean-Pierre. *Au centre des Villes*. Paris: L'Harmattan, 1994, e também LE GOFF, J. & GUIEYSSE *Crise de l'urbain. Futur de la ville*. 1985.

<sup>48</sup> VILAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

<sup>49</sup> *Ibidem*, p. 239.

### 2.1.4 Para Uma Definição Final: O Centro e Outras Formas de Expressão da Centralidade na Metrópole

No entanto, ainda permanece inconclusa a definição do centro e sua diferenciação de outras formas de expressão da centralidade. Sob este aspecto um estudo muito elucidativo é o de Sposito (1991)<sup>50</sup> que, com clareza enfrenta diretamente a questão. A preocupação da Autora é com a análise do processo de produção e estruturação das cidades de um modo geral que, necessariamente, no seu entendimento, passa pelo entendimento do papel do centro. A bem da verdade é preciso antes de qualquer coisa entender a estruturação urbana não como historicamente a Geografia Urbana a utiliza, ou seja, para designar o arranjo de usos do solo existentes na cidade, mas sim como um termo que guarda a idéia “de que esta organização/desorganização da cidade contém a dinâmica do próprio processo social que a determina”.<sup>51</sup> Assim fica garantida a idéia de que a estrutura é apenas a realidade conhecida em um dado momento histórico, diferenciando da estruturação entendida enquanto processo. Esta é uma ressalva importante a se fazer quando o que se pretende é justamente a compreensão do centro da cidade inserido no processo de estruturação urbana e não visto como um elemento destacado do todo e entendido como um fragmento. O centro, dentro da estruturação urbana, reflete a forma como os processos sociais estruturaram o espaço em um dado período da organização social.

O centro é caracterizado, antes de tudo, como o lugar para onde as pessoas se dirigem para a realização de determinadas atividades, e de onde todos se dirigem para fazerem estas atividades aí localizadas interagirem com as outras atividades que se localizam fora do centro. Portanto, a um só tempo, o centro integra e dispersa. Trata-se de uma área com um papel concentrador, de tal forma que mesmo quando a dinâmica da divisão territorial do trabalho é capaz de promover a emergência de outros “centros”, verificamos em cada um deles em diferentes escalas a atração e a convergência. O entendimento de Sposito é claro:

---

<sup>50</sup> SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. “O centro e as formas de expressão da centralidade urbana”In: *Revista Geográfica*. São Paulo, s/l, 10: 1-18, 1991.

<sup>51</sup> *Ibidem*, p. 6.

Ao manifestar a concentração de múltiplos papéis, tanto mais necessariamente concentrados e hierarquizados organizadamente na área de melhor acessibilidade no interior das cidades o centro é o resultado do processo de crescimento delas, por sua vez originárias da própria divisão social do trabalho.<sup>52</sup>

Portanto o crescimento da cidade será um fator determinante para a organização da área no entorno do centro e fora dele. Trata-se mesmo da expressão da organização do processo de divisão social do trabalho verificado no espaço. O crescimento urbano implica um reorganização de usos nas áreas já ocupadas, de modo que o espaço será organizado para expressar formas desta organização que constituem formas de crescimento da área central. Sposito é quem apresenta muito bem estas formas de expressão da centralidade neste processo de crescimento, como se verá adiante.<sup>53</sup>

Foi o crescimento populacional que determinou a necessidade do processo de **expansão** do centro urbano. Este processo se dá pela absorção de áreas limítrofes ao centro, pelo afastamento da sua população residencial e a transformação do uso do solo para comércio e serviços. Convém salientar que este processo de expansão nem sempre ocorre de uma maneira linear com a ocupação concomitante do espaço circundante. No mais das vezes trata-se de um processo complexo com o surgimento de áreas de degradação, vazios funcionais, e a coexistência de distintos usos ao mesmo tempo, tornando o processo bastante complexo. Ainda mais quando a dinâmica dos processos de promoção imobiliária interfere diretamente na decisão sobre o aproveitamento das áreas.

O processo de expansão urbana, sobretudo nas cidades de escala metropolitana, produziu muitas vezes os **sub-centros**, graças ao crescimento territorial e à impossibilidade de manutenção de um único centro. Estes sub-centros podem ser entendidos com “áreas onde se alocam as mesmas atividades do centro principal com diversidade comercial e de serviços, mas em escala menor, e com menor incidência de atividades especializadas.”<sup>54</sup> Em São Paulo os sub-centros de Pinheiros, da Vila Mariana, da Lapa, entre outros, comprovam a tendência verificada na formação de sub-centros em áreas onde há uma concentração demográfica alta e constituem centros “regionais” no interior da estrutura urbana.

---

<sup>52</sup> SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. “O centro e as formas...”, p. 7.

<sup>53</sup> Idem, *passim*.

<sup>54</sup> *Ibidem*, p.10.

Uma outra forma conhecida pela estrutura urbana no crescimento das cidades é o que se pode denominar **desdobramento** da área central, que se constitui em uma tendência à localização de atividades terciárias tipicamente centrais, ao longo de vias de maior circulação de veículos, configurando eixos comerciais e de serviços. Estas formas espaciais são diferenciadas da expansão e dos sub-centros, pois via de regra não são área contíguas ao centro, como é o caso da avenida Paulista e da avenida Faria Lima em São Paulo. Outras vezes apesar de se caracterizarem pela localização de atividades tipicamente centrais se verifica um nível de especialização muito grande destas atividades, havendo uma seleção de atividades. Não se trata da reprodução do centro em menor escala, mas de uma ou outra atividade típica do centro. Este fato se verifica na concentração financeira da avenida Paulista, e também no eixo empresarial da Marginal Pinheiros, ou de gestão empresarial como na avenida Luiz Carlos Berrini, por exemplo. Constituem um nível de especialização funcional ou socioeconômico onde se verifica a predominância de um tipo de atividade.

Os **shopping centers** aparecem como uma outra forma de expressão da organização de atividades tradicionalmente centrais fora do centro. Constituem uma nova expressão da centralidade, com a produção de nova centralidade e a concentração de um conjunto de estabelecimentos voltados ao comércio e aos serviços em uma nova localização que recria a centralidade. São caracterizados por uma multiplicidade funcional, no que divergem das áreas de desdobramento, mas também por uma especialização socioeconômica, já que estão voltados diretamente para uma clientela de maior poder aquisitivo.

O que fica demonstrado a partir da análise dirigida por Sposito (1991)<sup>55</sup> é o fato de que o crescimento urbano produz também diversas formas de crescimento da área central. São distintas formas de localização de atividades tipicamente centrais que modificam a estrutura da área urbana. No entanto, estas diferentes localizações não revelam a dispersão ou distribuição destas atividades centrais, muito pelo contrário, expressam novas formas de centralidade.

O caminho apontado é interessante de ser seguido porque aponta para a consideração do centro como um espaço único no interior da estruturação urbana, ao mesmo tempo em que reconhece nos outros locais a expressão da centralidade,

---

<sup>55</sup> SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *O centro e as formas...*, p. 10.



mas entendida enquanto necessidade decorrente do crescimento urbano. Ao mesmo tempo em que competem com o centro principal constituem verdadeiramente sua afirmação ao passo que reproduzem sob nova forma ou expressão a centralidade, pois, tanto quanto o centro, reforçam a noção de concentração. Estes elementos da estrutura urbana apontam para uma segregação urbana, no seguinte sentido:

Esta segregação de carácter socioeconômico é bastante revelada do ponto de vista ideológico, através do interesse da classe dominante (e inclusive da classe média) de se distinguir (e se separar) das classes populares ; assim o discurso dos primeiros revela sua concepção de centro simbólico, e da relação centro-periferia, enquanto o dos últimos expressa a necessidade de se integrar e, portanto, se igualar (não se distinguir, não se separar).<sup>56</sup>

Esta argumentação auxilia a por fim a toda a persistente discussão sobre a natureza do centro e das diversas formas de expressão da centralidade no interior da estruturação urbana. O carácter único do centro fica igualmente fortalecido em face da diferenciação conceitual que se alcançou. Não se confunde pois o centro com as demais formas de expressão da centralidade, sendo necessário, entretanto, a compreensão de todas elas, no seu conjunto, para compreensão de cada uma. O centro não pode ser visto isoladamente ou sem levar em conta a expansão, ou os sub-centros, ou os desdobramentos ou os *shopping centers*, pois constituem todas formas da organização espacial conferida pelas relações sociais de produção no processo de divisão social do trabalho. Refletem a organização social que estrutura o espaço, impingindo a ele as características de um dado período e de uma dada forma de organização social. Por outro lado, o reconhecimento do centro como diferenciado de todas as outras formas de expressão da centralidade confere ao centro o carácter único que se preconizou dar ao centro desde o princípio. Trata-se de um lugar que não se repete na metrópole, pois possui singularidades que não podem ser copiadas. O centro se distingue de todas as outras formas por estas singularidades, sobretudo de carácter histórico, que conferem àquele lugar uma identidade.

---

<sup>56</sup> SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *O centro e as formas...*, p. 16.

## 2.2 A Dinâmica Locacional das Atividades na MetrÓpole

Os investimentos no centro, sobretudo no setor comercial, representam uma tentativa, até certo ponto desesperada, de recuperação de um padrão de localização que, ao longo do tempo, vem subtraindo para outros pólos os atrativos do consumo. Pouco a pouco migram do centro, cada vez mais, lojas, escritÓrios e todo o tipo de comércio e serviços que, até há pouco, constituíam o referencial da área central da cidade. Estas mudanças na dinâmica locacional da cidade, estão diretamente associadas à capacidade do espaço em atender às necessidades e demandas exigidas pelos grupos hegemônicos que dominam os setores mais importantes da economia em um dado momento. As novas formas de produção exigem adaptações, nem sempre possíveis de serem promovidas, resultando no abandono da área que se mostra ineficiente. A tentativa de recuperação do centro de São Paulo é um momento crítico, em que a sociedade tem diante de si várias possibilidades e o centro precisa demonstrar sua capacidade para ser o gerenciador das transformações em curso, sob pena de ver migrar para outras áreas as principais referencias do comércio e dos serviços, sobretudo. Assim, também o comércio tem que provar sua capacidade para competir com as novas formas que se apresentam na atualidade, num movimento cujas raízes estão colocadas nas transformações verificadas ao longo do tempo, que fizeram deslocar o eixo de importância do centro da metrÓpole para a consideração da própria metrÓpole como um centro no cenário nacional e mundial.

Já nas décadas de 30 e 40, do Século XX, São Paulo alcançava sua verdadeira condição metropolitana, tendo sido justamente neste momento que se deu início à formação de centros secundários. Quando, na década de 50, São Paulo ganhou a condição de primeira metrÓpole do país, o processo se intensificou. O processo de urbanização trouxe transformações para a metrÓpole que tiveram repercussões diretas na área central, alterando suas características funcionais e espaciais.

Os problemas advindos desta nova etapa exigiram soluções significativamente importantes. O rol de ações implantadas no período dos anos 50 e 60 visava solucionar problemas como o congestionamento de veículos e a exigüidade de algumas vias de tráfego sobrecarregadas. Grandes obras viárias, com

modificações no espaço público, demonstravam o interesse em adaptar o espaço central para a funcionalidade de um centro metropolitano. Contudo, apesar de todo o esforço envidado no sentido de adequar o espaço central, alguns problemas persistem e se colocam como desafio: o congestionamento de veículos, a falta de vagas para estacionamento, as distâncias percorridas nas áreas pedestrianizadas, o comércio informal, o transporte coletivo e outros tantos. São problemas que dificultam a instalação de equipamentos capazes de garantir o funcionamento do centro em uma nova etapa, uma etapa não industrial, com a emergência de setores urbanos ligados ao terciário, que exigem uma adequação própria do espaço.

O que se verificou foi um gradual deslocamento de atividades intrinsecamente centrais para novos pólos. Nos anos 50 e 60, a Avenida Paulista assistiu a rápida destruição de seus casarões para a instalação de edifícios modernos e ricos destinados a sediar grandes empresas e sobretudo os bancos que migraram do centro. Logo, novos endereços foram sendo alcançados: Avenida Faria Lima, as Marginais, o Brooklin e a moderna Avenida Luís Carlos Berrini.

A preocupação demonstrada sempre pelos urbanistas, no caso de São Paulo, tem sido a de evitar que o processo de produção de novas centralidades se traduza em um esvaziamento do centro. Em termos de política urbana este seria um resultado nefasto, pois se trata de uma área cujo potencial funcional ainda não atingiu seu limite, sendo o seu abandono altamente condenável. As grandes obras levadas a efeito, como a reurbanização da Praça da Sé, do Largo São Bento, do Viaduto Santa Ifigênia, da Praça da República, do Vale do Anhangabaú, entre outras, não foram capazes de reverter o processo de deslocamento das atividades econômicas em direção aos novos centros. É evidente que as novas formas de expressão da centralidade representam uma ameaça para o centro, uma vez que subtraem dele atividades e diminuem sua força econômica. No entanto, não representam, necessariamente um enfraquecimento do centro, tendo em vista que os novos centros reforçam os atributos que tornam o centro um lugar singular. Entretanto a continuidade dos deslocamentos funcionais para fora do centro, deve ser encarada de uma maneira mais ampla, que leve em conta a dinâmica própria das atividades do capital financeiro, que não se preocupa com o desempenho da cidade, mas sim com a lógica da obtenção de lucro e, fundamentalmente, a ausência de um plano global de intervenção na área central. As ações pontuais realizadas

atualmente evidenciam uma mudança no comportamento comunitário em relação ao centro, mas garantem mesmo uma solução específica e localizada, longe de significarem uma mudança de postura dos investimentos, que continuam ignorando a capacidade funcional da infra-estrutura instalada na área central.

Na verdade, neste momento especificamente do trabalho, estas considerações relativas à formação do centro principal ou de novos centros, aos quais preferimos chamar de formas de expressão da centralidade, visam entender e explicar o contexto no qual se dá a produção do espaço urbano metropolitano e de um lugar determinado: o centro de São Paulo. Importa, é evidente, distinguir centro e centralidade, para que não se analise um como se fosse o mesmo que o outro. Sob este aspecto, vale assinalar que a referência ao centro é sempre feita ao espaço consolidado da cidade, que aglutinou historicamente as atividades sociais, de comércio e de serviços e que, sob a lógica de concentração destas atividades, promoveu uma maior valorização do solo urbano e maiores densidades populacionais. Este é apenas um e, neste sentido, é absoluto, é único, como se tem afirmado. Outros centros, as outras expressões de centralidades, são sempre relativos, dependentes da dinâmica de localização das atividades intra-urbanas relacionadas aos diferentes momentos da técnica, da localização residencial, das determinações da classe dominante, do poder de atração do comércio e dos serviços instalados e, sobretudo, da dinâmica imobiliária. São criações novas, desenvolvidas a partir do crescimento da cidade ou em contrapartida à saturação daquele, como alternativas de substituição. Mas substituem apenas usos, pois o centro, enquanto realidade espacial, social e histórica continua sendo sempre o mesmo centro e, neste sentido, é insubstituível.

Ao estudar a localização urbana Vilaça<sup>57</sup> identifica uma mobilidade no centro, que está diretamente ligada à classe de mais alta renda. De acordo com o que preconiza o Autor é justamente para atender o consumo das camadas de mais alta renda que surgem os centros nas cidades brasileiras. Durante muito tempo, só estas classes constituíam mercado para os produtos do centro. A relação aí estabelecida é direta, de modo que a importância do centro para estas classes fica evidenciada na própria mobilidade espacial das classes e do centro. Assim, quando se verifica um afastamento destas classes do centro, há, via de regra, um

---

<sup>57</sup> VILAÇA, F. *Espaço intra-urbano...*, p. 239.

movimento do centro na direção destas classes. Neste momento Vilaça reduz o movimento de abandono do centro à facilidade de deslocamento espacial das classes de alta renda. Ao tratar assim a questão dinâmica da mobilidade espacial intra-urbana o Autor torna linear a relação de causa e efeito deste fenômeno, desconsidera outros elementos envolvidos no processo. Mas é esta a sua expressão:

Não foram deficiências internas dos centros principais que determinaram seu abandono por parte das camadas de mais alta renda. Esse abandono ... foi motivado pela fragilidade da vinculação mútua entre nossos centros e a diminuta classe que o sustenta. Tal exigüidade impediu que se formasse um círculo de classe média alta e mesmo alta, em torno do centro, sustentando-o e assegurando estabilidade espacial mútua, tanto ao centro como a essas classes.<sup>58</sup>

Decorreria daí o processo ao qual chamam, preconceituosamente, de “decadência” ou “deterioração” do centro principal, ou seja, que consiste, verdadeiramente, no abandono do centro pelas camadas de alta renda e em sua tomada pelas camadas populares.

A argumentação de Vilaça é eficaz para explicar o movimento das camadas de alta renda e, concomitantemente, segundo sua lógica, do centro que constroem. No entanto há uma nítida separação entre o processo de consumo e o processo de produção nesta análise, uma vez que toma o consumo destacadamente da produção. Neste momento, na proposição, o espaço é entendido em uma perspectiva fragmentada impossibilitando a compreensão da totalidade existente no real.

Apesar de demonstrar que primeiro o centro é abandonado para depois se deteriorar, se “popularizar”, não é definitivo o fato de que com a saída da classe de alta renda esteja determinado o fim do centro como tal. É certo que há um deslocamento de atividades comerciais, sobretudo às destinadas à diversão, e posteriormente do próprio emprego, que passa a ser ofertado em outros locais fora do centro. Mas ainda assim, independentemente da “decadência” do centro como local de vida da classe alta, este lugar continua exercendo grande atração para o comércio e para os serviços destinados a uma outra classe de menor poder aquisitivo. A popularização do comércio altera a paisagem, modifica o padrão das

---

<sup>58</sup> VILAÇA, F. *Espaço intra-urbano...*, p. 279.

superfícies comerciais, o “*mix*” varejista colocado à disposição dos consumidores, mas não altera a identidade do lugar como local de comércio e de serviços, nem tampouco altera a identidade histórica agregada ao espaço. Os novos “pontos” de comércio e serviços que surgem na cidade para atender à mobilidade da classe alta constituem outras centralidades, destinadas a estas classes. No entanto a mobilidade do comércio e dos serviços é, antes uma mobilidade relativa àquela conjuntura do que uma mudança absoluta na localização intra-urbana. O centro deixa de ser o local de consumo da classe alta, mas não deixa de ser centro por este motivo. Novas áreas são produzidas para fornecer comércio e serviços à classe alta em suas novas localizações, mas não refundam o centro da cidade, quando muito produzem um “novo centro”, ou um “centro novo”, como se preferir, mas de qualquer forma será um lugar diferenciado do centro, que continua no mesmo lugar, apesar de todas as modificações que lhe possam ser impostas e associadas.

A tese que se está defendendo aqui é a de que a revalorização do centro de São Paulo é um processo desencadeado por uma parcela da classe dominante que, preterida em seus investimentos imobiliários em face do deslocamento dos investimentos para novas áreas –o que vale dizer, deslocamento das próprias classes ricas-, utiliza-se de um discurso ideológico (onde suas idéias de classe, no caso, suas idéias sobre o centro, são passadas para a sociedade como idéias universais), com vistas a revalorizar o centro como o melhor lugar para investimentos na metrópole. Assim, tenta-se fazer crer que o centro deva ser recuperado para a cidade, quando, na verdade, se quer a recuperação do centro **para a sua classe**. As estratégias postas em ação denunciam a lógica da classe dominante: a revalorização do centro exclui as classes dominadas, porque o ideal de centro para as classes dominantes não é o mesmo daquelas classes. No entanto, a situação não se define como resolvida, porque as idéias dominantes, enquanto travestidas por sua universalidade e abstração, ou seja, enquanto aparecem como sendo idéias de toda a sociedade e desvinculadas de uma estratégia de classe, se entrechocam com a particularidade e concretude das idéias dos dominados. São os conflitos não resolvidos, que apontam para as virtualidades do futuro, as possibilidades de apropriação do espaço do centro, que ainda estão para ser construídas, permanentemente.

Afinal de contas, qual é o processo de *decadência* do centro que se quer reverter por conta de uma revalorização? Justamente a decadência identificada pelos

dominantes. A decadência que tem o sentido de perda de valor imobiliário, pela ocupação gradual e paulatina do centro pelas classes de mais baixa renda que passaram a ocupar o centro quando a burguesia dele se afastou. A decadência é, na verdade a popularização do centro, a ocupação do centro pela maioria da população. Ou seja, justamente quando o centro se torna *de todos* (entendido como da maioria), não serve mais para as classes dominantes. Na ótica burguesa o centro precisa ser revalorizado, ou seja, precisa ser novamente ocupado pelas classes dominantes, donde se pressupõe a expulsão dos pobres. O que a burguesia quer, na verdade é o *seu* centro de volta, seja pelos investimentos imobilizados, seja pelos aspectos bucólicos das reminiscências ao passado (muito mais do que pela valorização cultural propriamente dita), ou seja pelo aproveitamento do estoque construído e da possibilidade de aproveitamento do espaço para uma forma de consumo que se baseia no espetáculo do consumo, onde é menos importante localização do comércio e dos serviços do que propriamente o lugar onde se dá o consumo. Os espaços comerciais se tornam, cada vez mais, espaços cênicos, espaços desvinculados de qualquer relação com o entorno ou com a identidade do lugar. A espetacularização da mercadoria aliada a fetichização do espaço, possibilitam o retorno do consumo (de comércio e serviços), para qualquer lugar, porque qualquer lugar pode ser transformado em um não-lugar, no sentido expresso por Augé (1994),<sup>59</sup> recebendo a forma ditada pelo consumo.

Assim, um prédio abandonado pode ser reconvertido em um local de comércio luxuoso, uma sede de empresas pode ser reconvertida em *shopping center*, uma estação de trens pode ser reconvertida em sala de espetáculos, uma galeria pode ser reconvertida em uma pinacoteca, qualquer prédio pode ser reconvertido em um centro cultural ou em um comércio. O comércio se apropria de qualquer forma para realizar a mercadoria enquanto espetáculo. As formas do comércio, atualmente, direcionam-se para uma abstração cada vez maior e cada vez mais desprovidas de vínculos locais. Aliás este vínculo, quando existente, é muitas vezes estabelecido, pelo menos do ponto de vista ideológico, pelos interessados na ocupação de espaços revitalizados.

---

<sup>59</sup> AUGÉ, Marc. *Não-lugares. Introdução a uma antropologia da supermodernidade*. Campinas: Papi-rus, 1994.

É justamente este processo que se verifica em São Paulo e que este estudo demonstra: a ideologia faz parecer que a revalorização não é uma tentativa de recuperação do espaço do centro para as classes dominantes, para aproveitamento de suas formas e dos valores objetivos e subjetivos a elas incorporados. Este processo, está embasado no discurso ideológico que se apropria da imagem do centro de São Paulo e faz dela uma mercadoria, e reconvertendo o uso das formas existentes se apropria do espaço revalorizado, excluindo, afastando, reconstruindo um novo centro para São Paulo. Um centro que agora não será nem a expansão do centro velho nem sua nova localização, mas sim um simulacro do que foi. Um centro que será, a bem da verdade, algo que não era, pois embora permaneçam as formas, as relações sociais são outras. Os dominantes estão produzindo para si um centro de acordo com seus ideais de consumo, de beleza, de limpeza, de uso, enfim, de acordo com suas concepções dominantes.

De qualquer modo, convém acompanhar o desenvolvimento do centro e suas formas de expressões no tempo e no espaço. Como já se disse, o crescimento urbano propiciou a formação e uma reestruturação na cidade, conferindo foros de centro às adjacências imediatas ao centro, ou promovendo áreas no entorno do centro como no caso dos sub-centros, ou criando novas centralidades como no caso dos *shopping centers*, enfim, alterando a todo instante a estruturação urbana, por meio de uma dinâmica bastante característica da organização social e sua divisão do trabalho. Cabe deter algum tempo analisando algumas destas expressões da centralidade em São Paulo, já que constituem, em última análise, o cerne de uma disputa pela hegemonia da localização do consumo no interior da metrópole.

### **2.2.1 O centro e os deslocamentos da centralidade em São Paulo**

Esquemáticamente é possível resumir o movimento de localização do comércio e dos serviços no interior da cidade ao longo do tempo e do espaço o que, de certo modo, nos mostra os deslocamentos da centralidade no interior da estruturação urbana de São Paulo. Assim temos que de 1850 a 1911 se formou o Centro; de 1911 a 1950 assistimos a bifurcação do Centro que, do outro lado do Vale do Anhangabaú passa a ser o Centro Novo; de 1960 a 1970, nova área adquire *status* de



centro, é o Novo Centro, na Avenida Paulista e imediações; e a partir de 1970 se consolida o Centro Expandido, no quadrante sudoeste da cidade. A Figura 2 evidencia o movimento descrito pela centralidade no espaço e no tempo em São Paulo.

Especificamente com relação ao Centro pode-se apontar que já por volta de 1850, as rua Quinze de Novembro (então Rua da Imperatriz) e a de São Bento eram as principais ruas comerciais existentes. As duas artérias seguiam até formarem a confluência com a Praça Antônio Prado (naquela época, Largo do Rosário). A partir daí é que se descia até o Vale do Anhangabaú que era transposto pela ponte do Açú. Este segmento é hoje o início da Avenida São João. A Rua Quinze de Novembro como divisor de águas entre os vales do Anhangabaú e do Tamandateí representava a espinha dorsal da cidade, era uma rua de cumeeira na topografia urbana. Segundo Vilaça<sup>60</sup> a rua Quinze de Novembro tornou-se a primeira manifestação do centro comercial da cidade de São Paulo, justamente por atrair os estabelecimentos que disputavam as posições de melhor acesso às camadas de mais alta renda que, a esta época, estavam espalhadas na Glória, no Carmo, na Liberdade, na Luz e em Santa Ifigênia, antes de se segregarem nos Campos Elíseos.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> VILAÇA, F. *Espaço intra-urbano...*, passim.

<sup>61</sup> *Ibidem*, p. 262.

figura 2 – Os deslocamentos da centralidade em São Paulo

Ainda de acordo com Vilaça o que se depreende do relato da maioria dos cronistas Oé que as ruas Quinze de Novembro e São Bento eram as principais ruas comerciais de São Paulo no final do século XIX, e que a rua Direita, a terceira a compor o "triângulo" do centro, já começa a se desenvolver, embora só fosse adquirir importância maior do que as outras duas após a inauguração do viaduto do Chá, em 1891. Isto porque a partir do final do século XIX as camadas de alta renda iniciaram um processo de segregação em bairros exclusivos enquanto o centro se expandia e camadas de renda mais baixa ocupavam locais como Glória, Carmo e Liberdade. As camadas de alta renda localizadas em Campos Elíseos, Vila Buarque e Santa Cecília se dirigiram em direção à avenida Paulista e a vinculação do centro com estas camadas provocava um novo direcionamento nas localizações dos negócios no centro. A transposição do vale do Anhangabaú a partir da rua Direita e, do outro lado do vale as rua Barão de Itapetininga e do Arouche passaram a constituir o eixo de ligação do centro com os novos bairros formados na encosta do espigão da Paulista. Na verdade os fluxos de tráfego provinham da Paulista pelas ruas do Arouche e Barão de Itapetininga para transporem o vale e adentrarem ao "triângulo" comercial pela rua Direita. Assim a rua Direita passou a ser a principal rua de comércio e de serviços das burguesias, sendo o local preferido para a localização das principais lojas, confeitarias e cafés.<sup>62</sup>

A transposição do vale do Anhangabaú desencadeou o processo de bipartição do centro. As lojas, os profissionais liberais e toda a espécie de serviço passaram a ter uma nova localização preferencial, se direcionando para o sudoeste, já do outro lado do vale, seguindo a direção do deslocamento das camadas de alta renda. É assim que surge o "Centro Novo" da cidade, no prolongamento da rua Direita, seccionado pelo viaduto do Chá mas que prossegue pela rua Barão de Itapetininga. A área do "triângulo" resta, aos poucos,, abandonada pelas camadas de mais alta renda ao mesmo tempo em que vai sendo apropriado pelas camadas populares.

Pode-se apontar a primazia da rua Direita até as três primeiras décadas do século XX, mas a rua Barão de Itapetininga é que desponta a partir dos anos 40. E no final dos anos 50 o processo de bipartição do centro já está claramente delineado. A tal ponto que se torna facilmente reconhecível a distinção entre as duas porções formadas. De um lado do vale o antigo centro tornou-se o "Centro velho", vol-

---

<sup>62</sup> Cf. VILAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano...*, p. 262 e segs.

tado para as camadas mais populares, paulatinamente abandonado pelas lojas de comércio mais refinado e também pelos melhores serviços pessoais e de diversão. Do outro do Anhangabaú, voltado para o eixo sudoeste, o "Centro novo", das elites, do comércio elegante, dos escritórios mais refinados e dos melhores consultórios, restaurantes e cinemas da cidade.

Mas esta situação não permaneceu definitivamente uma vez que na década de 60 nova transformação na natureza e na estruturação do centro provoca o abandono também do Centro novo, fazendo com que este também se tornasse decadente, juntando-se ao antigo para formar um único Centro velho. Agora a região da avenida Paulista e rua Augusta era apontada como o "Novo Centro" de São Paulo. O processo continuava seu curso, enquanto as elites se movimentavam seguindo um imaginário eixo em direção ao sudoeste arrastavam consigo a centralidade da cidade, seja por seu vínculo com o consumo seja pela valorização imobiliária que provocam com sua presença. Uma diferença, entretanto, é fundamentalmente estabelecida neste processo: a nova centralidade não é mais compacta como a anterior, está dispersa em diversas áreas especializadas, não reproduzindo mais exatamente o centro, é fragmentado.

### **2.2.2 Avenida Paulista**

Embora a Avenida Paulista tenha sido entendida como uma das formas de representação da centralidade de São Paulo, a ponto de se confundir como centro, apenas a partir dos anos 60, já existia desde há muito tempo. Ao longo de sua história a avenida conheceu distintos períodos que marcaram de modo diferente a história urbana da cidade. Fruto das relações sociais verificadas vários marcos podem ser identificados para a caracterização do espaço urbano da Avenida Paulista. Ainda hoje reconhecida como um dos elementos mais significativos na representação simbólica da cidade a avenida já conhece o seu declínio na disputa por centralidade, sobretudo porque o movimento e a localização que lhe caracteriza se difundiu ao longo de um prolongamento imaginário, se concentrando também na Avenida Faria Lima e na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini.

Uma análise bastante completa da história da Avenida Paulista está em Frúgoli Jr. (1998)<sup>63</sup> que se utilizará aqui como base para evidenciar o surgimento de novas centralidades e a disputa pela hegemonia no contexto da estruturação urbana de São Paulo. O que se pode verificar primeiramente é que desde a sua inauguração em 1891 a avenida já surge destinada a ser importante. A partir do crescimento econômico e demográfico experimentado pela cidade surge como um empreendimento imobiliário destinado a suprir a demanda por terras urbanas bem localizadas. Até os anos 30 a avenida foi moradia dos segmentos de altíssimo poder aquisitivo da sociedade paulistana, sobretudo oriundos da classe de ricos negociantes e fazendeiros ligados à cafeicultura, até então em franca expansão.

Após a crise de 1929 as mudanças ocorridas na sociedade alteram também a ocupação da avenida. Com o declínio da sociedade comercial e agrária e a ascensão das novas classes fundamentadas no investimento industrial e urbano a Paulista passa a ser o local preferido para residência dos novos donos de fortunas que saem também do comércio na cidade. A avenida tem a expressão de sua importância reconhecida também nas atividades sociais, passando a ser o local preferido para o carnaval das elites no início do Século XX. O Poder Público também ajuda a incrementar ainda mais o padrão da urbanização na área, sendo responsável pela definição de normas para vias, lotes e construções. Os investimentos públicos na avenida, como o bonde em 1900 e o asfalto em 1908, melhoram ainda mais a qualidade da área.

Embora tenha nascido como um empreendimento privado as melhorias garantidas pelo poder público foram importantes para a consolidação urbana da avenida. Sempre caracterizada por moradores de altíssimo poder aquisitivo, primeiro os fazendeiros do café, depois os comerciantes e industriais, a avenida construiu logo uma imagem de prestígio e distinção para seus moradores. Com seus casarões de arquitetura eclética passou a ser vista como um “cartão postal” da própria cidade.

Uma fase distinta pode ser reconhecida a partir dos anos 40 até o início dos anos 70, quando então se caracteriza a decadência dos casarões e a definição da verticalização. Neste período a arquitetura de nuances evidentemente funcionalistas

---

<sup>63</sup> FRÚGOLI JR. Heitor. *O centro, a avenida Paulista e a avenida Luiz Carlos Berrini na perspectiva de suas associações: centralidade urbana e exclusão social*. (Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Sociologia da universidade de São Paulo). São Paulo: USP/FFLCH, 1998.

vai predominar na avenida, afastando os investimentos em imóveis residenciais. A ocupação pelo setor terciário se intensifica já a partir dos anos 50 e o uso para fins comerciais é predominantemente majoritário já em 1959.

Quando a Paulista passou a ser reconhecida como um importante centro econômico de ênfase comercial pode-se dizer que vivenciamos um outro período na história da avenida. Na verdade esta fase começa por volta de 1968 e vai se consolidar até 1974. Inicia-se uma fase de discussão sobre o caráter da Paulista como via de tráfego, uns defendendo seu caráter local, outros o metropolitano. Neste período, surge o Projeto Nova Paulista, que aplica vultuosas quantias de dinheiro público com resultados discutíveis e de realização apenas parcial.

A partir dos anos 70 é que temos efetivamente a consagração da Avenida Paulista e do chamado Centro Paulista ou Novo Centro. Essa época foi marcada pela chegada significativa de empresas e bancos para a avenida. Também importantes federações patronais foram para a Paulista, sendo representativo deste movimento a instalação do sistema FIESP/ CIESP/SESI, em um edifício que Canevacci (1993)<sup>64</sup> identifica como “a pirâmide truncada do poder”.

Comparando o crescimento do setor financeiro do Centro com o do Centro Paulista, Frúgoli Jr. (1998) apresenta uma idéia de como o Centro Paulista cresceu. Em 1968 o Centro contava com 70 sedes de bancos das 89 existentes no estado de São Paulo; ainda no final dos anos 70 observou-se que 81,1% desse total permanecia no Centro, mas o Centro Paulista já contava com 16,6%; em 1987 a situação já está alterada, quando se verificou que havia 50 sedes no Centro e 80 no Centro Paulista. Outro dado significativo é o que nos mostra que até 1970 o Centro Paulista contava com duas agências bancárias e duas matrizes, ao passo que em 1983 as agências já eram 38 e as matrizes 23. E o mesmo crescimento pode ser observado quanto às sedes das empresas não financeiras. O Centro em 1968 contava com 315 sedes (equivalente a 41,5% do total do estado de São Paulo) e o Centro Paulista 45 (5,9% do total), já em 1987 o Centro Principal abrigava 115 sedes (13,5% do total) e o Centro Paulista 116 (13,6% do total).<sup>65</sup> Não foi surpreendente que a Lei 7.085, de 1972 tenha reconhecido a avenida Paulista como área central, incluindo sua área na

---

<sup>64</sup> CANEVACCI, Massimo. *A cidade polifônica: ensaio sobre a antropologia da comunicação urbana*. São Paulo: Studio Nobel, 1993.

<sup>65</sup> Cf. FRUGOLI JR. *O centro...*, p. 134.

categoria de zoneamento Z-5, possibilitando edificações com maiores índices de aproveitamento do terreno.

Os anos 80 dão continuidade histórica ao prestígio vivenciado pela avenida, mas coincide também com o período em que já se podem notar os sinais de uma decadência inevitável. Frúgoli Jr. (1998) expressa assim este momento:

De toda forma, tal condição até então 'permanente' de prestígio da Paulista, ainda que assentado em cada época em grupos sociais e configurações urbanas distintas, não poderia durar indefinidamente. A dinâmica metropolitana mais recente, por um lado, ampliaria a força simbólica da Avenida no contexto paulistano, ao mesmo tempo em que se tornaram mais visíveis os primeiros sinais mais claros de uma deterioração, inevitável dentro do processo de desdobramento da centralidade rumo ao vetor sudoeste.<sup>66</sup>

De fato, consolidando sua imagem como expressão de uma crescente centralidade na metrópole a Paulista chegou mesmo a ser escolhida como símbolo da cidade, em uma estratégia de promoção que muito contou com o envolvimento das empresas organizadoras da promoção que, ainda que indiretamente, se beneficiaram com a estratégia. O que é notável é o grande significado que passou a ter a Paulista na vida social dos paulistanos. A Avenida cada vez mais passou a ser usada como palco das mais diversas atividades, desde as comemorações esportivas até os protestos trabalhistas e políticos. A Paulista foi se incorporando não só na paisagem urbana de São Paulo como uma via importante mas também no imaginário social, passando a valer, em muitas vezes, como a representação da própria cidade.

Mas a crise do prestígio da Paulista começa a ser evidenciado com o esgotamento do estoque imobiliário. Chamava a atenção o interesse de compra de imóveis residenciais para sua transformação em prédios comerciais. O alto preço dos condomínios faz crescer também o interesse em vender ou locar os imóveis, havendo um aumento do número de inquilinos habitando os edifícios com um reflexo direto na diminuição com os cuidados e a conservação dos imóveis. O início da deterioração urbana faz surgir também um movimento preocupado com a manutenção do prestígio até então adquirido: são os primórdios da Associação Paulista Viva.

---

<sup>66</sup> FRUGOLI JR. *O centro...*, p. 138.

A bem da verdade a Associação Paulista Viva surgiu a partir de dezembro de 1996, quando a Comissão Paulista organizada pelo poder público adquire autonomia, logo após a realização do concurso de projetos para a revalorização da Avenida. O projeto vencedor gera muita polêmica ao sugerir um corredor de ônibus no leito da avenida. Os proprietários de imóveis se mobilizam para viabilizar outras formas de revalorização da Avenida. Em 1997 os problemas com os "camelôs" se agravam na Paulista e aumenta a mobilização dos proprietários para a proibição do comércio deste tipo na Avenida. Estes interesses aproximam a Associação Paulista Viva da Associação Viva o Centro que de igual modo se posiciona de forma excludente com relação a esta parcela da sociedade.

Aos poucos o prestígio da Paulista acaba dando lugar a estes sintomas de degradação e decadência tornando possível que outras áreas se destaquem no interior da estruturação metropolitana. A mesma lógica dinâmica que produziu a Paulista como símbolo da cidade e lugar preferencial para a localização de negócios agora produz em outros lugares as mesmas condições antes presentes ali.

### **2.2.3 Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini**

O Centro Berrini tem suas condições de surgimento estabelecidas, segundo Cordeiro (1993),<sup>67</sup> na passagem gradativa do regime fordista para o regime de acumulação flexível, com um sensível aumento do capital financeiro. É uma forma de expressão da centralidade que surge "na continuação virtual do corredor da Avenida Faria Lima, em direção à via expressa da Avenida Marginal Pinheiros".<sup>68</sup>

Ainda na esteira do rearranjo da nucleação do Centro metropolitano o Centro Berrini começa a se estruturar a partir de um empreendimento da construtora Bratke e Collet na programação para implantação de uma centena de edifícios de alto padrão. No caso da Bratke-Collet as evidências apontam para a existência de uma articulação estratégica na produção daquele espaço que dificilmente teria se conformado naqueles moldes apenas com espontaneidade e sem planejamento. Talvez a fal-

---

<sup>67</sup> CORDEIRO, Helena Kohn. "A 'cidade mundial' de São Paulo e o complexo corporativo do seu centro metropolitano". In: SANTOS, Milton. Et al. *O novo mapa mundi: fim de século e globalização*. São Paulo / ANPUR, 1993.

<sup>68</sup> FRÚGOLI JR., *O centro...*, p. 198.



ta de planejamento possa ser atribuída ao poder público, no caso, mas não à iniciativa privada que soube muito bem se inserir na lógica do mercado imobiliário e aproveitar as vantagens na formação daquela área.

A empresa responsável pelo empreendimento na região logo se desdobrou em uma incorporadora de capitais, a Braco S/C Ltda., uma construtora, a Bratke-Collet, e uma empreiteira de mão-de-obra, a F. Collet. Entre 1974 e 1976 se verificou a aquisição simultânea de 30 terrenos, garantindo a inexistência de concorrência, iniciativa tomada a partir de possível conhecimento dos investimentos públicos planejados para a região, nomeadamente a ligação da Avenida Faria Lima com a Avenida Luiz Carlos Berrini e a construção da Avenida Córrego da Água espriada.<sup>69</sup>

A prática adotada pela Bratke-Collet partia da incorporação de capitais privados nos imóveis adquiridos. Primeiramente a Braco se comprometia com um ou mais agentes a entregar o edifício em um determinado período, revertendo para o investidor 25% da área total construída em troca do investimento na compra do terreno. Depois, a Braco negociava os restantes 75% com outros capitalistas.<sup>70</sup>

Os edifícios de Carlos Bratke ainda que não possam ser apontados como absolutamente originais guardam uma homogeneidade bastante marcante, o que ajudou a conferir à avenida uma configuração peculiar na paisagem paulistana. Caracterizados por uma arquitetura funcional, são edifícios altamente flexíveis, com vãos livres de até 60 metros. Ocupam no mercado um nicho importante, constituído por aquelas empresas que buscavam sair do Centro sem ter a necessidade de um "endereço" importante, pois preferiam ganhar mais espaço, por um preço igual ao de um imóvel menor na Paulista, por exemplo. Os prédios são feitos para locação. Cada incorporação vende cotas que depois revertem em aluguéis. Os prédios não têm um dono único nem podem ser ocupados pelo investidor para uso próprio. Durante as negociações dos andares a renda obtida com os andares já alugados é dividida entre todos os proprietários. A visão dos empreendedores é destacada por Fujimoto. (1994):

Nos leva à clara noção da criação de uma nova centralidade com base em mecanismos de mercado e suas práticas ou conceitos derivados – flexibilidade, atendimento ao cliente, prestação de serviços -, o que se

---

<sup>69</sup> Cf. FRÚGOLI JR. *O centro, a avenida Paulista...*, p. 198.

<sup>70</sup> Cf. FUJIMOTO, Nelson. *A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração do terciário de gestão na cidade de São Paulo: o caso da avenida Eng. Luiz Carlos Berrini*. Tese de Mestrado apresentada ao departamento de Geografia da Universidade de São Paulo. São Paulo: 1994.

conecta por sua vez a uma ação 'independente' quanto ao poder público, que é alvo de uma série de críticas quanto às suas limitações e deficiências, embora já tenhamos visto que havia consciência de que esta área estava no desenvolvimento virtual do setor sudoeste, alvo de futuros investimentos públicos.<sup>71</sup>

O empreendimento da Bratke-Collet manifesta também o posicionamento dos arquitetos envolvidos, principalmente na postura crítica que assumem frente ao modernismo, sobretudo no que o movimento se propunha como solução macro-estrutural, unilateral, homogênea e padronizada, baseada em uma forte aliança com o Estado. Suas intervenções procuravam ser mais pontuais, localizadas, atendendo a grupos de clientes específicos, pretensamente mais democráticas, críticas e diversificadas.

Por volta de 1987 o destaque dado na grande imprensa para a Avenida Berrini já era grande, ficando consagrada como uma "Nova Paulista", já que conseguia também atrair novas empresas, mais movimento e maior demanda por serviços. Nesta época já há uma diversificação dos projetos na área. Além do mais, o crescimento de um pólo terciário na Marginal Pinheiros faz aumentar a força econômica da Berrini. Todos estes fatos justificam a consolidação de um Centro Expandido, formado nesta nova região.

O sucesso desta área como supridora de uma demanda cada vez mais crescente na cidade por prédios que comportem investimentos em novas tecnologias evidencia um novo padrão de localização de empresas e escritórios na cidade. Nem o Centro nem a Paulista são o destino dos novos empresários e das novas empresas, mas sim a Berrini. Isto parece motivar os grandes investimentos públicos efetivados no local como a Avenida Nova Faria Lima e a Avenida Águas Espraiadas, além de outros tantos, em detrimento do restante da cidade. O vetor sudoeste de crescimento urbano resta definitivamente consolidado, não apenas com o sucesso da Berrini, mas também pela Marginal Pinheiros.

No entanto a Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini vive uma situação paradoxal: parece já se aproximar da decadência sem nunca ter experimentado o auge do sucesso. A verdade é que a concentração dos prédios de escritório e de sedes de grandes empresas não tem a mesma força para gerar centralidade que a consa-

---

<sup>71</sup> FUJIMOTO, *A produção monopolista do espaço urbano...*, p. 55, apud FRÚGOLI JR., *O centro...*, p. 204.

grada força centrípeta do comércio e de outras atividades tradicionalmente instaladas no centro. Não se pode negar a grande concentração de empregos gerados e o grande movimento também de usuários nesta região, mas se tratam de localizações dispersas que contribuem apenas pontualmente para a geração de atração.

Por outro lado o mesmo processo que se verificou no Centro e na Paulista já está evidenciado na Berrini. Trata-se da utilização dos prédios não por seus ocupantes originais, ou seja, empresas de médio e grande porte, mas sim por profissionais de um outro perfil, principalmente profissionais liberais. A alteração é que antes a caracterização dos empreendimentos era dada pela ocupação intensiva de uma grande área por uma empresa apenas, ao passo que hoje há a compartimentação destes espaços. Isto estaria acontecendo pelo abandono destes prédios por parte das empresas que consideram os prédios já obsoletos para suas atividades. Claro que seria exagerado falar em degradação, mas é possível identificar um ciclo bastante efêmero de sucesso.

Além do mais a excessiva dispersão das atividades pelo quadrante não contribui para o fortalecimento da centralidade na região. Tanto é assim que o desenvolvimento do vetor sudoeste já atravessou o rio Pinheiros, como no exemplo do Centro Empresarial de São Paulo, cuja primeira etapa, quatro dos seis blocos, foi inaugurada em 1977. Somente este conjunto foi responsável pela concentração de cerca de 10 mil funcionários e perto de 5 mil visitantes diários, vindo a se constituir em uma referência que possibilitou outros investimentos.<sup>72</sup> A Berrini possui uma infra-estrutura já deficitária para este tipo de empreendimento. A existência de um estoque imobiliário de maior potencial em outras áreas também depõe contra a afirmação da Berrini como uma centralidade forte na metrópole. Os investidores consideram a Marginal Pinheiros como o mercado preferencial para dar continuidade ao processo de estruturação urbana e formação de novas centralidades .

Na tentativa de manter o prestígio da região e garantir as mesmas qualidades projetadas para o ambiente os proprietário e investidores também se organizaram para lutar por questões específicas. Assim surge a Associação de Promoção Habitacional que, sob o manto da generosidade consegue expulsar favelados que ocupavam parte da Berrini. Também os "camelôs" passaram a constituir problema e aqui também os promotores imobiliários e os proprietários se preocupam com sua

---

<sup>72</sup> Cf FRÚGOLI Jr., *O centro...*, passim

retirada, independentemente da solução definitiva da ocupação do espaço. Chama a atenção o caráter pouco democrático das ações praticadas para o encaminhamento destas questões relativas à favela e aos camelôs, ficando evidenciado o caráter excludente dos empreendimentos e do próprio espaço urbano produzido. O interesse maior a ser incrementado pelos empresários é mesmo o da valorização imobiliária advinda da "limpeza" da área. A remoção dos favelados das proximidades do córrego Águas Espraiadas não se fez seguir de uma transferência definitiva que abrangesse a todos, mas atingiu seus objetivos já que a região se tornou mais "aprazível" enquanto paisagem proporcionando, inclusive, melhor vista tanto para os hóspedes do Hotel Meliá quanto para os consumidores do shopping D&D, também nas proximidades. Fica evidente o caráter de exclusão social presente nas atitudes levadas a cabo pelos empresários que, a partir de doações privadas conseguiram construir moradias para a remoção dos favelados, tidos preconceituosamente como responsáveis por um ambiente de violência e criminalidade.

Uma análise bastante aprofundada e competente sobre o tipo de processo, que conduziu a remoção dos favelados da Berrini, pode ser compreendido no livro de Fix (2001).<sup>73</sup> A Autora relata em um texto emocionante e competente os mecanismos dos quais se valeram as grandes incorporadoras, auxiliadas pelo poder público para, sob a aparência de uma "parceria", expulsar os antigos moradores do caminho traçado para as avenidas Faria Lima e Água Espraiada. A área analisada é outra, mas a lógica do processo é o mesmo. É interessante notar, no texto citado, como fica evidente a confusão entre o capital privado e o poder público quando os interesses são comuns. O relato dos moradores sobre o drama que vivenciaram, traduzido com fidelidade no texto, evidencia que o interesse em fazer valer as condições ótimas para reprodução do capital sobrepujam em muito os interesses na reprodução da vida. Quando se utiliza a ideologia a serviço da dominação é preciso discernimento para identificar os mecanismos envolvidos no processo, sob pena de que a apropriação dos lugares para a vida seja inviabilizada. Discursos eloqüentes, promessas maravilhosas, mega-projetos nestes casos camuflam os interesses daqueles que desejam produzir o espaço segundo a sua única e exclusiva lógica.

---

<sup>73</sup> FIX, Mariana. *Parceiros da exclusão. Duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo: Boitempo, 2001.

De qualquer modo o que resultou é que o espaço urbano produzido na Berini é bastante desértico, carente de infra-estrutura de transporte público, serviços complementares (tais como bares e restaurantes) e efêmero em seu ciclo de ocupação e abandono. A localização de empreendimentos na Marginal Pinheiros atesta o deslocamento dos investimentos, sempre em busca de melhor qualidade nos imóveis, segurança, infra-estrutura e preço baixo. A centralidade continua sua caminhada, parceira da exclusão.

Sobre o processo de produção do espaço urbano na avenida Brigadeiro Faria Lima uma análise contundente é feita por Carlos, quando se vale de profunda fundamentação em Lefebvre para tratar não só do espaço mas também do tempo no cotidiano da metrópole. Este estudo será retomado na conclusão do presente trabalho.<sup>74</sup>

### **2.3 A Caracterização Física do Centro de São Paulo**

Insiste-se para o fato de que a referência ao Centro é uma só. Apesar de todos os movimentos experimentados pela centralidade e pelos deslocamentos das camadas de alta renda que carregam consigo esta centralidade, São Paulo conta com um único Centro no sentido da multifuncionalidade e do valor histórico e simbólico. Ainda assim a área deste Centro é muitas vezes definida de distintas maneiras, dependendo muito para sua definição a utilidade que se deseja dar aos limites. Estas diferentes áreas demarcadas de acordo com os interesses próprios dificultam a análise do Centro como uma região particularizada da cidade. Muitas vezes torna-se impossível estabelecer comparações entre dados estatísticos e conteúdos levantados em face da disparidade da área analisada. Cada repartição obedece a um critério próprio. Para a interpretação do centro e da análise da formação de novas centralidades a definição de um perímetro qualquer para o centro é irrelevante, pois se trata de uma definição conceitual. De qualquer modo, para a análise efetiva de indicadores que auxiliem na interpretação dos fenômenos verificados na sociedade e no espaço é fundamental o estabelecimento de uma área específica. Assim, ao longo do trabalho, serão apresentadas algumas das considerações mais comuns em ~~termos de área do Centro~~, cujas divergências são próprias dos critérios

<sup>74</sup> CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço-Tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 2001.

mos de área do Centro, cujas divergências são próprias dos critérios adotados, muito mais do que de concepções contrárias acerca do entendimento do Centro.

Para a análise do Centro enquanto realidade sócio-espacial é preciso que a demarcação das fronteiras seja mais ampla do que a idéia comumente associada ao "centro de negócios". O Centro, em um sentido amplo, precisa ser entendido como o Centro, propriamente dito, mais os Bairros Centrais limítrofes. Estes bairros guardam muitas das qualidades e atributos da centralidade metropolitana que está no Centro. Em termos físicos a abrangência do Centro engloba os distritos Sé e República que, por excelência, demarcam as fronteiras mais facilmente reconhecidas como do Centro, mas também devem ser considerados os distritos Bom Retiro, Santa Cecília e partes dos distritos Barra Funda, Pari, Brás, Cambuci, Bela Vista e Consolação.

Do ponto de vista da estrutura física a área do Centro guarda exemplares de edifícios e espaços de valor simbólico que são capazes de refletir as distintas relações sociais que se efetivaram na produção do espaço. O patrimônio histórico que retrata a primeira ocupação da cidade divide espaço com a arquitetura monumental do período de expansão do crescimento e com os exemplos que atestam a industrialização e a metropolização. Enfim, combina a existência de várias referências da história da cidade. No aspecto funcional a multiplicidade de atividades é a característica da área, onde se localizam o setor financeiro, turismo, lazer, comércio, serviços, pequenas indústrias, escritórios e serviços especializados que atendem às demandas da metrópole e do país. Vivendo nesta área está uma população significativamente representada por camadas de baixa renda e de alguns setores das classes médias. A área citada como Centro abrange cerca de 17 Km<sup>2</sup>, o que equivale a menos de 2% do total da área urbanizada do município, mas que abriga uma população de cerca de 500.000 habitantes, servidos por 14 estações do metrô, 3 estações ferroviárias e 250 linhas de ônibus que têm destino no Centro.

Meyer (1996)<sup>75</sup> tem razão quando identifica no Centro três subsistemas de espaços públicos com características bastante diferenciadas no que diz respeito ao traçado e ao patrimônio construído existente. Um subsistema é o "Centro Velho" que se caracteriza pelo traçado viário organizado a partir de uma base triangular, cujos vértices são bem evidenciados na Praça da Sé, Largo São Bento e Largo São Francisco, sendo constituído pelo traçado estreito e desalinhado de suas ruas, mas que

---

<sup>75</sup> MEYER, *São Paulo centro...* 1996.

guarda o principal estoque de edifícios de interesse histórico do final do século XIX e início do século XX, no alto de um platô de onde se descortinam visuais para os vales do Anhangabaú e do Tamanduateí. Outro subsistema é o "Centro Novo", que se organiza a partir da Praça da República ao centro e se liga ao Largo do Arouche, à Praça Roosevelt, ao Largo Paissandu e à Praça Dom José Gaspar. O terceiro subsistema é o do "Anhangabaú", que se organiza a partir do grande espaço público que caracteriza o vale e se interliga a uma série de outras praças menores, em diferentes níveis, aos quais se articula por intermédio de passagens, galerias e escadarias.<sup>76</sup>

Como conjunto o Centro compreendido em seu sentido mais amplo comporta ainda a presença de situações bastante diferenciadas que influenciam também na relação desta área com o restante da cidade. As desigualdades existentes são fruto do crescimento experimentado pela cidade que produz áreas periféricas desprovidas de infra-estrutura antes de aproveitar integralmente as áreas onde os investimentos já foram feitos. Trata-se de um modelo de ocupação capitaneado pelo interesse imobiliário que se reflete também na segregação espacial de grupos sociais. Além do mais a presença de barreiras físicas como os rios Tietê e Tamanduateí, a via férrea, imensos elevados, viadutos e outras intervenções viárias de grande porte ajudam a reforçar a separação existente.

Pode-se notar que bairros como, Consolação, Santa Cecília, Campos Elíseos, Santa Ifigênia, Bela Vista e Liberdade, estão intimamente conectados tanto do ponto de vista da acessibilidade quanto dos aspectos funcionais, não havendo uma descontinuidade muito evidente neste vetor que se desenvolve a oeste e sudoeste do Centro. A ocupação residencial nestes bairros é bastante consolidada e a infraestrutura instalada está explorada quase ao limite. O uso para comércio (restaurantes e lojas), lazer (teatros) e residência é bastante intenso neste setor expandido do Centro.<sup>77</sup>

Por outro lado nos bairros centrais que se desenvolvem ao longo da via férrea, situados ao norte e a leste do Centro como ocorre com Brás, Bom Retiro, Luz, Pari, Ponte Pequena e parte da Barra Funda, a situação observada é bem outra. Voltados para a face menos promissora em termos de investimentos imobiliários os

---

<sup>76</sup> Cf. MEYER, *São Paulo centro...* p. 35-6.

<sup>77</sup> Com base em entrevista concedida ao autor pela arquiteta Kátia Canova, da Associação Viva o Centro, em 09/11/1999.

bens e equipamentos públicos permanecem subutilizados e a deterioração é bastante evidente em alguns casos. A existência de grandes vazios, sobretudo ao norte do Centro e de imensos galpões de indústrias, da ferrovia e da zona cerealista, no leste, confirmam a situação de poucos investimentos imobiliários na região. Estes bairros estão se desenvolvendo no sentido contrário ao eixo sudoeste, privilegiado pelo crescimento imobiliário há décadas. Apesar disto representam uma importante fonte de emprego terciário na cidade e são intensamente utilizados durante os dias úteis em horário comercial. O esvaziamento se faz notar com maior evidência à noite, em feriados e fins de semana. O uso residencial representa uma potencialidade muito grande nesta região.<sup>78</sup>

O Apêndice A mostra os distritos Sé e República representando o cerne do Centro e a área de reconhecida centralidade metropolitana. Esta área engloba o chamado "Centro Velho", o "Centro Novo" e o "Anhangabaú". Em seu interior também se destacam localidades como Liberdade, Sé, Anhangabaú, Parque D. Pedro II, São Bento, Santa Ifigênia, Mercado e Luz. Esta é a área do Centro no sentido mais exato.

O Mapa 5 mostra o Centro e os Bairros Centrais, representando o Centro em um caráter mais abrangentes, englobando áreas pertencentes aos distritos de Barra Funda, Santa Cecília (Campos Elíseos), Bom Retiro (Estação Júlio Prestes e Parque da Luz) e Pari (Canindé) ao norte, Brás (Estação Pari) e Mooca a leste, Cambuci, Liberdade e Bela Vista ao sul, e Consolação (Vila Buarque, Pacaembu e Higienópolis) a oeste.

---

<sup>78</sup> MEYER, *São Paulo centro...* passim.



**mapa 5**

COREL

Arquivo 07. Mapa 05. Centro e Bairros Centrais, p. 139

## 2.4 O Centro como Metrópole

Se no item anterior foi possível afirmar que a metrópole, em si,   um centro, em fun o de seu caráter hegemônico sobre o território nacional e sua proje o na rede de cidades mundiais, agora se afirma o inverso. No entanto se trata apenas de uma inversão semântica, porque a lógica que explica uma situa o   a mesma que explica a outra. O centro como metrópole pretende significar a presença dos elementos da vida metropolitana no centro. De tal modo que um centro metropolitano possui características que outros centros, não metropolitanos, não possuem. O fato da cidade de São Paulo possuir as características que possui afeta diretamente o tipo das rela es sociais que encontramos na cidade. Não são em conseq ncia do tamanho, da densidade, da heterogeneidade, mas também, em fun o da sua história e da história do espaço que foi produzido. O centro metropolitano   vivo, multifuncional, emblemático, possui significado, valor histórico, mas acima de tudo   único e inconfundível.

O papel que lhe será destinado, resultado do embate entre as forças sociais em conflito, será definidor das possibilidades que este espaço terá na cidade, ou para gerar a domina o, garantia de reprodu o do capital, ou para gerar apropria o, vitória da reprodu o da vida. Esta   uma luta travada no cotidiano, onde as pessoas se movem em todos os momentos da vida, do trabalho, do lazer, da festa. Definido o centro enquanto unidade teórica e física a análise do processo que o reproduz pode ser feita sem mistifica es, tornando possível identificar as estratégias e as aparências por meio das quais se dissimulam os atores na busca da consecui o de seus objetivos. O conhecimento do real, e não o de sua aparência,   fundamental para que se possa ter uma atua o consciente. Apontar este caminho   uma tarefa que se impõe   ciência.   sociedade esclarecida caberá a realiza o do futuro.

## **2<sup>A</sup>. PARTE**

### **A COMPLEXIDADE VERTICAL NO CENTRO**

Figura no verso:

Edison. In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Urbs*. AnoVI, 21. “Traço”. Abr – mai, 2001, p. 66.

## **CAPÍTULO II**

### **DECOMPONDO O REAL**

## **1 Os Fundamentos da Produção do Real**

Neste item se fará uma análise dos fundamentos que embasam a produção e a própria concepção do real. Quando se parte para a análise observando as estruturas materiais já prontas e acabadas nem sempre é possível perceber, no primeiro momento, quais as intenções que orientaram uma determinada produção, ou sob que relações sociais estavam submetidos os produtores daquelas estruturas ou espaços. No entanto, para que se possa efetivamente decompor a realidade fazendo uma análise com base em uma teoria que oriente o "desmascaramento" que estamos propondo é fundamental reconhecer o motor que impulsionava a produção do espaço. De resto, como o que se busca é também o desvendamento da lógica que orienta a produção atual do espaço, como forma capaz de identificar nela uma re-produção das relações sociais de produção, é preciso ter presente as condições primeiras em que se deu a produção analisada.

Deste modo, estão pontuados aqui alguns fundamentos que subsidiarão a análise do processo de decomposição do real, como modo eficaz de reconhecer as diferentes temporalidades existentes no presente. Agora a realidade não pode mais ser entendida pela simultaneidade, e identificar o substrato teórico que lhe deu origem é um modo de ir decompondo o real, pelo entendimento das diferenças nas relações sociais de produção e também pela identificação dos tempos desiguais que, no presente, aparecem de uma só vez.

### **1.1 A Recuperação da Noção de Paisagem na Geografia**

A análise do real pautada na observação e na descrição não precisa ser feita sem profundidade crítica, pois não precisa se restringir às características das aparências, daquilo que está posto materialmente no mundo. Neste sentido, é preciso resgatar o sentido de paisagem, sobretudo na Geografia, para tornar evidente que não se está preso a uma concepção limitada da realidade. Associar a paisagem apenas aos elementos capazes de serem captados por nossos sentidos imediatos é uma redução da análise que não suporta uma explicação suficiente do mundo. É preciso ir além do que é positivo, investigar o que não aparece aos olhos,

analisar mais do que as paredes das casas, mas as relações de trabalho sob as quais as paredes foram produzidas. Este é o caminho que se apontará.

Em que pese a Geografia, ou o Pensamento Geográfico, como sugere Moraes (1987),<sup>1</sup> ser uma ciência de larga história –na civilização ocidental é possível reconhecê-la com certeza já na Antigüidade-, sua tradição empiricista foi a que lhe conferiu maior destaque e que, até recentemente, orientou a maior parte dos estudos e das pesquisas. Apenas com o movimento de renovação, observado mais fortemente nos anos 70 do século XX, é que a preocupação com a análise e a discussão da natureza do espaço começou a ganhar fôlego. O estudo ontológico acerca do espaço e a preocupação mais específica com o espaço urbano fazem parte do temário contemporâneo da ciência geográfica.

Lacoste (1988)<sup>2</sup> foi um dos pioneiros na formulação de pressupostos críticos para a Geografia, capazes de reformular as análises que se desenvolviam até então, e de propor uma investigação verdadeiramente preocupada com os aspectos epistemológicos do conhecimento geográfico. Nos Estados Unidos, Harvey (1980)<sup>3</sup> será o responsável pela formulação de estudos que ajudaram no avanço desta linha de análise. Entre nós, foram acompanhados por Santos,<sup>4</sup> que manteve a análise crítica ancorada em profunda fundamentação teórica e metodológica. Também as contribuições de Moraes (1988)<sup>5</sup> e, ainda, de Moraes & Costa (1987),<sup>6</sup> trouxeram grande avanço na discussão e no aprofundamento das categorias antes negligenciadas pela Geografia, como espaço e valor.

Mais recentemente, ainda sobre os estudos que privilegiam uma análise mais aprofundada do espaço e, no caso, do espaço urbano, podemos contar com os estudos de Carlos (1994),<sup>7</sup> amplamente fundamentados em Marx, e Souza (1994),<sup>8</sup> com extensa obra sobre o caso metropolitano.

---

<sup>1</sup> MORAES, A. C. R. *Geografia. Pequena história crítica*. 6. ed., São Paulo: Hucitec, 1987.

<sup>2</sup> LACOSTE, Y. *A geografia: isso serve em primeiro lugar para fazer a guerra*. Campinas: Papirus, 1988.

<sup>3</sup> HARVEY, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

<sup>4</sup> SANTOS, M. *Por uma geografia nova*. São Paulo: Hucitec; Edusp, 1978. Mais recentemente: SANTOS, M. *A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996.

<sup>5</sup> MORAES, A. C. R. *Ideologias geográficas. Espaço, Cultura e Política no Brasil*. São Paulo: Contexto, 1988.

<sup>6</sup> MORAES, A. C. R. & COSTA, W. M. *Geografia crítica. A valorização do espaço*. São Paulo: Hucitec, 1987.

<sup>7</sup> CARLOS, Ana Fani. *A (re) produção do Espaço Urbano*. São Paulo: EDUSP, 1994.

<sup>8</sup> SOUZA, M. A. A. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Hucitec ; Edusp, 1994.

De qualquer modo, mesmo que já se possa vislumbrar uma tomada de posição em direção a uma postura teórica que diverge frontalmente da tradição geográfica empírica, é ainda neste campo que se tem muito por construir. Este estudo, retoma alguns pressupostos teóricos, sobretudo da vertente do materialismo histórico e dialético, com o objetivo de avançar nas concepções típicas da Geografia, aprofundando algumas concepções sobre o espaço urbano, já trabalhadas com propriedade por outras ciências. A partir de uma postura confessadamente multidisciplinar, o trabalho se vale de categorias, temas e conceitos da Ciência Política, da Economia e da Semiótica, para compor uma argumentação que fundamente mais sistematicamente as análises da Geografia que levam em conta os estudos sobre a paisagem, a produção e o consumo do espaço urbano.

Tendo em vista a formação de um fio condutor para a análise e, ainda, com o intuito de aprofundar algumas considerações já efetivadas, retoma-se aqui a noções já desenvolvidas em outro estudo.<sup>9</sup> Entende-se desnecessário, no momento, o retorno e a releitura dos autores citados, haja vista a publicidade de suas proposições.

Neste ponto, busca-se poder definir a noção de paisagem, com a qual se quer trabalhar. Trata-se, pois, de analisar o espaço geográfico, aqui delimitado na paisagem urbana, como uma objetivação das relações sociais, uma formalização do espaço. Aliás, só é possível analisar o espaço a partir de uma concepção que contemple sua manifestação formal. E o espaço geográfico aparece assim através da paisagem urbana.

Com isto, o que se quer é recuperar a própria noção de paisagem, fugindo daquela concepção clássica, fundamentada na tradição da filosofia positivista. A noção que se deseja empregar, comunga muito mais com o método dialético e com o materialismo histórico. Portanto, não se está falando de uma paisagem estática, pronta e vista unicamente como o resultado material da ação humana, transformadora da natureza. Separou-se, desse modo, natureza e sociedade, de tal forma que essas noções restaram inconciliáveis nesta concepção do espaço. A forma adquiriu tamanha expressão, que aparece como o elemento terminal da produção humana, pronta e acabada.

---

<sup>9</sup> VIEIRA, S. G. *A fragmentação social do espaço urbano. Uma análise da (re)produção do espaço urbano em Pelotas, RS*. Porto Alegre: 1997, 272 p. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Sul.



Na verdade, é preciso haver muito mais abrangência numa análise do espaço através da paisagem. Será necessário entender os elementos que compõem a paisagem. É preciso ir além da aparência, o que já conduz a uma concepção da paisagem urbana vista como processo. O que se observa hoje na paisagem, encerra elementos capazes de denunciar o modo pelo qual foi produzida, possibilitando uma discussão da evolução e da produção da paisagem.

Não se está esquecendo aqui, a lição de Santos, que mostra que paisagem e espaço não são sinônimos.

A paisagem é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza. O espaço são essas formas mais a vida que os anima.<sup>10</sup>

Na verdade, a noção de espaço é fundamental para a compreensão da realidade social, no entanto, admite-se partir da paisagem formal como elemento capaz de referenciar a sociedade.

Se a paisagem é entendida como a manifestação formal do processo de produção do espaço urbano, será a partir dela que se ficará apto a analisar e compreender as representações que as relações sociais reais criaram, em cada momento de seu processo de desenvolvimento. A paisagem é, portanto, a forma especificamente determinada, histórica e concreta dessas relações sociais.

É preciso estar atento, no entanto, para o fato de que é justamente nas formas que aparecem a mistificação e a coisificação, ou seja, há a tendência de se ver as relações sociais como sendo relações entre coisas. As coisas aparecem como independentes, verificando-se o perigo das manipulações, pois, além da essência não ser revelada, poderá manifestar-se em algo que é seu contrário. Mas a realidade é um processo em andamento e, portanto, não pode ser vista como algo pronto, acabado; é preciso perceber o elemento dinâmico. É preciso notar na paisagem, o movimento inerente ao processo de re-produção espacial e seu conteúdo. A paisagem, ao mesmo tempo em que é produto da história, reproduz a história, mostra a concepção que o homem teve de diversas atividades e

---

<sup>10</sup> SANTOS, Milton. *A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e Emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996, p. 83.

necessidades, exprime, portanto, as características próprias dos homens que a criaram.<sup>11</sup>

Estamos aqui, seguindo Carlos:

Essa paisagem é humana, histórica e social e se justifica; existe pelo trabalho do homem, ou melhor, da sociedade que a cada momento ultrapassa a anterior. É produzida e justificada pelo 'trabalho' considerado como atividade transformadora' do homem social, fruto de um determinado momento do desenvolvimento das forças produtivas, e que aparece aos nossos olhos, por exemplo, através do tipo de atividade, do tipo de construção, da extensão e largura das ruas, estilo e arquitetura, densidade de ocupação, tipo de veículos, tipo de necessidades, usos, etc.<sup>12</sup>

O processo de produção e reprodução humanas aparece materializado no espaço geográfico, e pode ser identificado por uma série de elementos, tais como as construções, plantações, estradas e outros. A paisagem é a manifestação formal deste processo, ou seja, é a vida cotidiana que pode ser vislumbrada.

Mais uma vez, segue-se os ensinamentos de Carlos<sup>13</sup> que, apresenta os elementos fundamentais que se depreendem da observação da paisagem urbana, tais sejam: o espaço construído e o movimento da vida.

No que se refere ao primeiro elemento, o espaço construído, observa-se que logo chama a atenção para o "choque dos contrastes" e a concentração. Os contrastes são representados pelos tipos de uso que se faz da cidade, ou mesmo pela diversidade dos empregos do solo, em cada caso. Isto porque, na cidade, as pessoas exercem as mais variadas atividades, concorrentes ou complementares, inseridas que estão na divisão social do trabalho. Como a produção do espaço ocorre em um processo social que é desigual, necessariamente, tais contradições aparecerão no espaço.

No caso do uso produtivo do espaço, este será determinado pelas características do processo de reprodução do capital; é o caso da localização da indústria apoiada pelas atividades financeiras, comerciais, de serviços e da rede de circulação que auxiliam a produção e realização da mais-valia. No pólo oposto, o espaço da reprodução da força de trabalho, que se manifesta no uso residencial, incluindo o lazer e a infra-estrutura necessária: escolas, creches, hospitais, prontos-socorros, transporte e serviços em geral - que são os meios de consumo coletivo.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> CARLOS, A. F. A. *A (re) produção do...*

<sup>12</sup> *Ibidem*, p. 48.

<sup>13</sup> *Ibidem*, *passim*.

<sup>14</sup> CARLOS, A. F. A. *A (re) produção do...*, p.50-1.

Mas o modo de utilização de tais espaços será definido, em verdade, pelo valor, que é o elemento que em seu movimento redefine a dinâmica de utilização do solo. Assim, verifica-se a redistribuição de áreas já ocupadas, provocando um deslocamento de atividades e de habitantes, ou a incorporação de novas áreas através de novas formas de valorização do espaço.

Ainda quanto ao espaço construído, o aspecto da concentração é bastante instigante: a um só tempo a cidade aparece como uma "concentração de construções estáticas e diferenciadas, de gente em movimento, apressada; de meios de circulação, de placas indicativas e/ou propagandas, de ruas asfaltadas etc."<sup>15</sup> Trata-se de uma concentração de pessoas, local das atividades desenvolvidas por elas em função do processo de produção e reprodução do capital, que tende a concentrar-se em um dado ponto da superfície, onde a circulação agilize a realização do ciclo do capital.

Numa sociedade onde se trava uma luta entre classes diferentes, o espaço tem que ficar marcado pela contradição. De um lado, o capital, que visa sua reprodução através do processo de valorização; de outro, a sociedade, os trabalhadores, que buscam melhores condições de reprodução de suas vidas. São atividades diferenciadas e contraditórias, fundamentadas na apropriação que aparece juridicamente através da propriedade privada do solo, manifestando-se nos usos diferenciados que se faz do espaço.

A competição entre os usos e mesmo dentro de cada um deles denotará sempre a contradição existente na sociedade. A qualidade da infra-estrutura, das construções, o conflito das habitações, a quantidade de serviços existentes, todos são indicadores espaciais de como se trava a luta na sociedade de classes. A paisagem urbana é prolixa ao revelar as contradições sociais. Pode-se mesmo afirmar que o espaço registra as diferenciações e a contradição existente na sociedade.

Será justamente a disputa existente entre os interesses contraditórios que irá definir a produção do espaço. O conflito gerado pelas contradições próprias das diferenças de necessidades e de visões da sociedade, que se expressam na propriedade do solo e de seus usos é o motor que movimenta a produção espacial. A paisagem será reveladora destas contradições. A cada momento expressará a

---

<sup>15</sup> CARLOS, A. F. A. *A (re) produção do...*, p.50-1.

riqueza ou a pobreza, a existência ou a inexistência de bens de consumo coletivo, a qualidade ou a falta de infra-estrutura, enfim, elementos que comprovam a manifestação formal, objetivada dos conflitos inerentes à sociedade. Todos eles refletem a apropriação do espaço, a propriedade privada, que os usos denunciam.

A segregação espacial é uma nota da paisagem urbana, gerada por distribuição de renda no processo produtivo. A questão da moradia nas cidades evidencia bem este quadro, marcado pelas diferenças entre as várias zonas de residência, existentes numa mesma cidade. As diferenças de habitações, vão desde o simples lugar debaixo da ponte ou no banco da praça até os suntuosos palacetes e lindas mansões, dos condomínios fechados ou das "zonas nobres" das cidades. As contradições se tornam explícitas no espaço.

Engels,<sup>16</sup> quando se referiu sobre Manchester, em 1845, preparando "A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra", mencionava claramente os "maus bairros" habitados por trabalhadores, longe dos olhares dos ricos e felizes. A luta pelos espaços, mediada pelo mercado, transparece na paisagem, nas diferentes formas, denunciadoras das contradições existentes. Lefèbvre (1999)<sup>17</sup>

Carlos<sup>18</sup> mostra que a cidade é antes de mais nada, trabalho objetivado, materializado, que se demonstra na relação existente entre o construído (ação do homem) e o não construído (natureza nata) de um lado e do movimento de homens e mercadorias, de outro lado. Isto, porque a paisagem é explicada pela sociedade que a produziu. É uma forma histórica que expressa as relações materiais dos homens, relacionada sempre ao estágio do processo de trabalho na reprodução do capital. A cidade e o trabalhador são os meios pelos quais o processo de trabalho se efetiva. Assim, o capital cria a possibilidade de dispor de trabalho não pago, ao mesmo tempo em que a cidade se materializa na forma de condições gerais do processo de produção fundamentada na rede de circulação. Enquanto a mais valia se concretiza como trabalho não pago, a cidade representa o tempo de circulação limitado pelos custos de produção (realização da mais-valia produzida no processo de produção).

---

<sup>16</sup> ENGELS, Frederich. *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*. Lisboa: Presença, 1975. V. também, do mesmo autor: *O problema da habitação*. Lisboa: Estampa, 1975.

<sup>17</sup> LEFÈBVRE, Henri. *A Cidade do Capital*. Rio de Janeiro: DP & A, 1999.

<sup>18</sup> CARLOS, A. F. A. *A (re) produção do Espaço Urbano...*

Assim, o espaço urbano, através da paisagem urbana, expressa os antagonismos e contradições da sociedade que o produziu, denotando uma paisagem própria do processo de produção em um dado momento histórico. O espaço construído revela este processo.

Do ponto de vista relativo ao segundo elemento apontado por Carlos,<sup>19</sup> o movimento na paisagem, cumpre observar que ele é mesmo intrínseco, próprio da paisagem. É impossível separar da paisagem a identidade conferida pelos múltiplos movimentos das pessoas, referentes aos ritmos, ao modo de vida e de pensar a vida. O urbano tem um movimento que lhe é característico. O tempo também se expressa na paisagem.

A cidade expressa o cotidiano, marcado pelo ritmo apressado das pessoas, pelos movimentos peculiares do dia-a-dia. O horário do almoço, a ida para a escola, a volta do trabalho, os dias de semana, os fins de semana, enfim, são tempos próprios do nosso cotidiano urbano, que expressam o movimento na cidade de uma forma ímpar. O tempo caracteriza o cotidiano urbano, marca indelevelmente a movimentação do dia-a-dia.

Marx, em *Miséria da Filosofia*, já chamava a atenção para o fato de que os operários só se distinguiam entre si em função do tempo que despediam. "O tempo é tudo, o homem não é nada."<sup>20</sup> Já estava, denunciado o fato de que o capitalismo aviltava a natureza humana, reduzindo o trabalhador a um componente mecânico do processo produtivo, através das suas relações de trabalho. "O tempo é tudo". O que importa é o valor a ser pago pela hora. Cada um vale por seu tempo. Nosso cotidiano é marcado por isto. "O homem não é nada".

O que se observa hoje, no cotidiano de nossas cidades, não é o mesmo que há décadas atrás. A dinâmica do tempo é outra. Já não há mais tempo para as cadeiras nas calçadas, para o bate papo na esquina, nem para as brincadeiras de rua. O espaço do homem é cada vez mais um espaço distante de suas necessidades de reprodução, enquanto homem. O espaço criado pelo trabalho do homem é cada vez mais estranho ao próprio homem. A máquina utilizada como meio de produção modificou a mentalidade do novo homem. A mecanização do processo de trabalho transformou o trabalhador em uma parte da máquina. O mundo

---

<sup>19</sup> CARLOS, A. F. A. *A (re) produção do...*

<sup>20</sup> MARX, Karl. *Miséria da Filosofia*. São Paulo: Ciências Sociais, 1982.

que o homem cria, é um mundo de mercadorias, de coisas nas quais o homem trabalhador não se identifica. Ainda mais, porque o espaço que é produzido pelo trabalho social geral da sociedade, como um todo, só é apropriado individualmente, em função da contradição entre capital e trabalho.

A cidade aparecerá como um campo de lutas, porque o sujeito não se reconhece na coisa produzida, nem mesmo é reconhecido ou se reconhece como produtor. Há uma distância separando a produção e o consumo. Ao produzir uma cidade cuja produção é orientada pela sociedade capitalista, que não está orientada para as necessidades da sociedade em si, mas sim, do processo produtivo como um todo, privilegiando o antagonismo e as divergências entre capital e trabalho, o que verificamos é uma paisagem estranha às necessidades do homem. A cidade é criada como algo que oprime o ser humano, o desvaloriza, enquanto pessoa. Dado a este fato, a criação de uma cidade estranha às necessidades e utopias dos homens que a criam, a cidade aparece como um campo de reivindicações também. O conflito de classes aparece novamente nas demandas por espaços onde possam ser otimizados os usos e as necessidades de cada segmento. A cidade é o espaço dos movimentos de reivindicações.

Assim, o que se visualiza é uma paisagem mutante, intensamente viva, movediça, contraditoriamente dialética, em movimento. O urbano se mostra como produção histórica que se reproduz continuamente. "A cidade aparece como a materialização da reprodução das relações materiais de produção de determinada sociedade, num determinado momento da história da humanidade".<sup>21</sup>

Conclui-se uma noção de paisagem bastante complexa, completamente diversa da paisagem clássica analisada pela Geografia Tradicional. Trata-se de uma concepção onde a paisagem revela o estático, mas também o dinâmico. Onde a sociedade aparece como materialização objetivada, em formas espaciais, capazes de revelarem a dinâmica do processo produtivo através do trabalho que a produziu. A paisagem é portanto a materialização da sociedade. Pode-se investigar a sociedade a partir da paisagem e vice-versa. A paisagem será, portanto, a porta de entrada para a compreensão do espaço urbano e da sociedade urbana. A paisagem urbana recria, de certa forma, as condições gerais de reprodução do capital. Repete-

---

<sup>21</sup> CARLOS, A.F.A., *A (re) produção do Espaço Urbano*, p.64.

se Marx,<sup>22</sup> que nos ensinou que: "ao produzirem os seus meios de existência, os homens produzem indiretamente a sua própria vida material". É indissolúvel, portanto, a relação que se realiza na sociedade e no espaço. A história do processo produtivo tem uma dimensão espacial e está presente no dia-a-dia dos homens.

Ao se resgatar, na paisagem, os elementos construídos e o movimento, faz-se referência à dialética do mundo real. Não se trata de uma paisagem abstrata, mas de uma paisagem concreta, produto histórico e social. As dimensões de tempo e espaço, contidas na paisagem, permitem uma análise do espaço que o toma em sua complexidade real. A paisagem é completa, revela presente, passado e futuro, mostra o lugar na qual está inserida, mas também permite vislumbrar as relações com espaços longínquos. A paisagem revela a totalidade do homem, que se manifesta através do trabalho inserido no processo de reprodução do capital. Enfim, a paisagem mostra o real.

No entanto, não se pode confundir esta noção de paisagem, complexa e dinâmica, com aquela visão abstrata e estática. Na Geografia Tradicional, a paisagem só era analisada, enquanto resultado objetivado, materialização formal, forma objetivada, ou seja, produto pronto, acabado, completamente findo. Deste modo, não se ia além dos aspectos visíveis do real, não se investigava os processos formadores do espaço, não se indagava sobre influências no presente ou no futuro. Enfim, a paisagem estava para ser analisada enquanto objeto em si. A contemplação era suficiente, visto que não se queria ir além do observável e do captado pela percepção dos sentidos. Esta paisagem só conduziu a uma visão bitolada do mundo, presa à sua concepção positiva. Isto foi pouco.

Agora, o que se busca, é justamente uma retomada deste elemento da realidade, durante tanto tempo tido como objeto da Geografia e tratado de modo pouco aprofundado. Trata-se mesmo de uma retomada da própria Geografia como ciência do espaço, onde se faz necessário repensar o papel da própria Geografia como ciência, e do papel do homem na Geografia. Certamente, a interdisciplinaridade aponta um caminho a ser tomado nesta busca.

---

<sup>22</sup> MARX, K. & ENGELS, F. *A ideologia alemã*. São Paulo: Martins Fontes, 1989, p.13.

## 2 Ideologia e Discurso

A noção de ideologia está presente em todo o processo de análise do espaço urbano, principalmente quando é feito por intermédio da paisagem. Bobbio (1992)<sup>23</sup> reconhece a multiplicidade de significados para a palavra ideologia e aponta, entretanto, duas tendências ou dois tipos de significados que se agrupam ou se aproximam, pelo menos. Nomeou a estes grupos de “significado fraco” e “significado forte”.

No que chamou de “significado fraco”, a ideologia se refere aos sistemas de crenças políticas, ou seja: “um conjunto de idéias e de valores respeitantes à ordem pública e tendo como função orientar os comportamentos políticos coletivos”.<sup>24</sup>

Ao seu turno, o “significado forte” tem sua origem no conceito de ideologia proposto por Marx, onde se procura expressar uma falsa consciência das relações de domínio entre as classes. Se no primeiro significado a ideologia aparece como um conceito “neutro”, que prescinde do caráter eventual e mistificante das crenças políticas, agora já tem a conotação negativa, mostrando precisamente o caráter mistificante de falsa consciência de uma crença política.

É o próprio Bobbio (1992)<sup>25</sup> quem atenta para a evolução que o “significado forte” de ideologia teve, propondo a reformulação do conceito marxista de falsa consciência e do nexos entre falsidade e função social da ideologia, que nela está presente. O entendimento da “falsidade” da ideologia, como uma “falsa representação”, implica na aceitação de que uma crença ideológica é falsa porque não corresponde aos fatos. É necessário que se distinga, portanto, o fenômeno objetivo concreto da forma sob a qual o percebemos. Esta idéia está presente também em Marx e Engels (1989) 26, quando afirmam que:

Não partimos do que os homens dizem, imaginam ou representam, tampouco do que eles são nas palavras, no pensamento, na imaginação e na representação dos outros, para depois se chegar aos homens de carne e osso; mas partimos dos homens em sua atividade real, é a partir de seu processo de vida real que representamos também o desenvolvimento dos reflexos e das repercussões ideológicas desse processo vital.<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> BOBBIO, N. et all. *Dicionário de política*. 4. ed., Vol 1, Brasília: Edunb, 1992.

<sup>24</sup> *Ibidem*, p. 585.

<sup>25</sup> *Ibidem*, p. 585-593, *passim*.

<sup>26</sup> Marx, K & Engels, F. *A ideologia alemã*, *op. cit.*

<sup>27</sup> *Ibidem*, p. 21.



Esta formulação evidencia que as imagens e as representações que os homens fazem da situação social e de si próprios são determinadas pelo processo real da vida em que operam. E, por outro lado, evidencia também uma falsa representação que não corresponde à realidade. No que diz respeito ao espaço urbano, a ideologia enquanto falsa representação está presente nas concepções acerca da realidade social, que são transpostas para as formas produzidas, e as acompanham de modo a agir sobre a representação que delas se faz. É preciso reconhecer que não se trata de um propósito explícito das formas, mas sim de um resultado do processo de produção determinado por relações de produção específicas. Neste sentido, as representações que povoam as obras humanas não são sempre o resultado da intenção explícita da sua mente mas, na maioria das vezes, espelham mesmo as representações que os homens fazem de si e da situação social em que vivem na sociedade.

Com relação à produção simbólica, que em muito se aproxima da produção do espaço urbano no que diz respeito às formas, sobretudo às formas arquitetônicas, ainda que não se manifeste diretamente sobre este tema, a análise que Bordieu (1992)<sup>28</sup> apresenta é bastante elucidativa do papel da ideologia. Já Miceli,<sup>29</sup> na própria introdução da obra de Bordieu, esclarece este papel. Partindo da noção de prática em geral, no sentido que lhe atribuiu Althusser (1966),<sup>30</sup> ou seja, todo processo de transformação de uma determinada matéria-prima em um outro produto, também específico, ocorre por intermédio de um determinado trabalho humano que se utiliza de determinados meios de produção. Seguindo, a prática política passa a ser entendida como o processo de transformação de relações sociais dadas, em novas relações sociais produzidas pelo emprego de certos instrumentos políticos. Por outro lado, a prática ideológica seria a transformação de uma “consciência”, em uma nova “consciência” produzida mediante a reflexão da consciência sobre si mesma.

O relacionamento entre a prática política e a prática ideológica será feito por intermédio do discurso que, nessa direção, constitui o instrumento de expressão e transformação da prática política, enquanto as ideologias seriam as formas de

---

<sup>28</sup> BORDIEU, P. *A economia das trocas simbólicas*. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1992.

<sup>29</sup> MICELI, S. “A força do sentido”. In: BORDIEU, P. Op. cit.

<sup>30</sup> ALTHUSSER, L. “Sur la dialectique matérialiste”. In: *Pour Marx*. Paris: Maspero, 1966, apud MICELI, S., Op. cit.

produção política. Se a produção é sempre uma produção para alguém, então é lícito dizer, no entendimento althusseriano, que a demanda de produção que provém das relações sociais será determinante não só do produto, mas também do próprio modo pelo qual o produto será consumido. A prática ideológica constitui, nesta corrente, um modo pelo qual se reformula a demanda social, tarefa esta realizada mediante um discurso, neste sentido, um discurso que dissimula e encobre. Segundo sumaria Miceli

A ideologia constitui uma prática no sentido estrito de que transforma as relações sociais entre os homens (matéria-prima do trabalho ideológico) em um discurso (enquanto sistema articulado), seja sob a forma de um mito (...), seja sob a forma de um sistema. As práticas ideológicas que 'funcionam produzindo a resposta à sua própria demanda – isto é, produzindo um produto sob a forma de um discurso, têm por função a transformação das relações sociais dentro da prática social, de tal modo que a estrutura global desta não se modifique'.<sup>31</sup>

No entanto, Bordieu (1992) confere, na maior parte de seu trabalho, um alcance muito mais restrito para a ideologia. Para ele, trata-se de um termo reservado para referir as produções eruditas de um corpo de agentes profissionais. A preocupação maior do autor é mesmo a de analisar a distinção entre os esquemas geradores das práticas, e as representações que envolvem estas práticas. E é por este caminho que se locomove. Todavia, não é apenas isto, pois será capaz de localizar o trabalho de transformação das relações sociais em ideologias além dos discursos, mas presente também na etiqueta, nos signos de respeito e em outros atos da vida cotidiana, ou seja, em todos aqueles atos em que a educação e as estratégias de inculcação reduzem ao automatismo. Portanto, não só o discurso deve ser considerado, nem se deve conferir a ele um poder maior do que o que se pode conferir às outras práticas sociais.

Para concluir com Bordieu, podemos seguir a seguinte linha de raciocínio, proposta por Miceli:

A inteligibilidade das práticas, dos rituais, é condição necessária para a compreensão do discurso mítico; vale dizer, o discurso enquanto opus operatum encobre por meio de suas significações reificadas o momento constitutivo da prática. Sendo o que são, vale dizer, produto de práticas, os sistemas simbólicos 'só podem preencher suas funções práticas na medida em que envolvem princípios que não são apenas coerentes, mas também práticos, no sentido de cômodos, quer dizer, imediatamente passíveis de

---

<sup>31</sup> MICELI, S. "A força do sentido". Op. cit., p. XLVI.

controle e de manipulação porque obedecem a uma lógica pobre e econômica.<sup>32</sup>

Portanto, fica evidente a necessidade de se levar em conta, quando da análise do discurso, as condições sociais de produção e de utilização dos discursos, vale dizer, as determinações sociais que não se manifestam de pronto nos próprios discursos e documentos com que lida o observador. Relegar estas determinações equivale a incorrer em erro de leitura, que torna incapaz o deciframento das significações sociais reificadas. Por isso a lição de Bordieu é pertinente, no sentido de reconduzir o estudo dos sistemas simbólicos às suas bases propriamente sociais, ou, dito de outro modo, “às práticas com que os agentes afirmam seu código comum de significações presentes nos objetos, instrumentos e agentes mítica e ritualmente qualificados.”<sup>33</sup>

As considerações analisadas até aqui apontam sempre no sentido de que é preciso distinguir com exatidão a realidade, e aquilo por intermédio do que ela nos é comunicada. A diferença entre estes dois momentos poderá ser verificada tanto na produção do objeto, já ele prenhe de significados, quanto no consumo, igualmente marcado pelas determinações a que se está exposto na sociedade. Tal distinção é necessária no campo da produção do espaço urbano, para tornar evidente a que agentes se vinculam as propostas e as concepções sobre esse espaço. Mais do que uma intenção própria do sujeito que produz ou do que consome, a ideologia aparece como uma falsidade produzida pelo próprio sistema de relações existentes na sociedade, em que a luta entre classes e setores de classes aparece sempre camuflada sob distintas estratégias e apropriações.

E estas considerações se aproximam mais ainda do objeto de estudo deste trabalho, qual seja, o processo de revalorização do centro de São Paulo, quando relacionamos as noções de ideologia e de discurso sobre bens simbólicos, em geral, à produção arquitetônica, em específico. Não que a re-produção do espaço, a qual se fez referência na primeira parte, se restrinja unicamente a estes objetos, mas principalmente porque será por meio dos objetos arquitetônicos e sua organização no espaço, que poderemos analisar a paisagem da cidade. Ou seja, em última análise, por intermédio da forma, da fisionomia e da estrutura urbana a eles

---

<sup>32</sup> MICELI, S. “A força do sentido”. p. L.

<sup>33</sup> Ibidem, p. LI.

associados, ou ainda, do espaço urbano produzido e consumido por uma dada sociedade. A Semiologia aparece então como uma fonte de esclarecimentos, isto se a considerarmos, conforme Eco (1991),<sup>34</sup> como a ciência que estuda todos os fenômenos de cultura como se fossem sistemas de signos (e não a ciência dos sistemas de signos reconhecidos como tais), ou seja, considerando que a cultura seja essencialmente comunicação.

Neste sentido a arquitetura desafia a Semiologia, porque, pelo menos aparentemente, os objetos arquitetônicos não comunicam, ou não são concebidos, explicitamente para a comunicação, senão que para a funcionalidade. Esclarece Eco (1991):

Ninguém duvida que um teto sirva fundamentalmente para cobrir e um copo, para recolher o líquido de modo que seja fácil, depois, enguli-lo. Essa constatação é tão imediata e indiscutível que poderia parecer peregrino querer ver a todo o custo como ato de comunicação algo que, ao contrário, se caracteriza tão bem, e sem problemas, como possibilidade de função“.<sup>35</sup>

No entanto, a relação que se mantém com o objeto arquitetônico nos mostra que a arquitetura é fruída por nós como fato de comunicação, sem que isto implique na perda da funcionalidade a ela associada. Isto por que a codificação dos elementos arquitetônicos, que faz com que possamos associar um modelo abstrato à realização de uma determinada idéia (a idéia de uma determinada caverna pode ser substituída por uma idéia de caverna, qual um modelo, uma estrutura que não existe concretamente mas que serve de base para reconhecer certo contexto de fenômenos como caverna), gera um código icônico, que torna-se, este sim, objeto de comunicação. O uso se converte, deste modo, em um signo daquele uso. E é por causa desta possibilidade que os objetos arquitetônicos não denotam apenas uma função, mas remetem também a uma certa concepção, ou seja, conotam uma ideologia que presidiu à operação do arquiteto.

É importante observar que a função não deriva diretamente da forma, nem o contrário. Isto torna impossível a produção de uma função nova a partir de uma forma desconhecida, assim como também não se poderá dar forma a uma nova

---

<sup>34</sup> ECO, H. *A estrutura ausente. Introdução à pesquisa semiológica*. 7. ed. São Paulo: Perspectiva, 1992.

<sup>35</sup> *Ibidem*, p. 188.

função. Vale dizer que a função de uma nova forma (ou a forma de uma nova função) tem que se apoiar nos processos de codificação já existentes. E isto é de veras importante quando se trata da reconversão de usos de edifícios, por exemplo, em que a adaptação de formas e funções não podem se dar ao acaso, pois partem de materialidades existentes.

Um objeto que pretenda promover uma nova função poderá conter em si mesmo, na sua forma, as indicações para decodificar a função inédita, apenas com a condição de que se apóie em elementos de códigos precedentes, isto é, deformando progressivamente funções já conhecidas. Caso contrário, o objeto arquitetônico passa de objeto funcional a obra de arte: forma ambígua que pode ser interpretada à luz de códigos diferentes.<sup>36</sup>

No entanto, não podemos vislumbrar na arquitetura apenas um sistema de regras retóricas que pretendem dar ao usuário aquilo que ele já espera. A arquitetura pode ser também uma operação que se dirige às pessoas para satisfazer suas exigências e fazer com que vivam de um modo determinado, ou seja, pode-se entendê-la enquanto comunicação de massa. E ainda, seguindo além, a arquitetura também é informação que comunica uma ideologia, porque ao mesmo tempo em que informa as funções que promove e denota, também é capaz de explicitar o modo pelo qual as promove e as denota. É, portanto, uma mensagem auto-significante capaz de conotar as intenções arquitetônicas do remetente.

### **3 A Luta para a Preservação do Real**

Depois que se toma consciência de que a realidade é composta de diferentes passados, ou seja, de produtos que são resultado de distintos processos produtivos, o que vale dizer de distintas relações sociais, os elementos passam a ter uma consideração axiológica. O valor de cada bem é atribuído em função de inúmeras intervenções de ordem cultural, social, econômica, política e, inevitavelmente, ideológica. A cidade passa a ser vista como um mosaico de passados, onde cada pedaço pode representar uma época, uma determinada

---

<sup>36</sup> ECO, H. *A estrutura ausente...*, p. 201.

corrente de estilo arquitetônico, uma concepção acerca do mundo, enfim, cada elemento formal pode ser relacionado com a sociedade que o criou.

Agora a cidade tem uma outra aparência, é mais complexa, é mais contraditória e é, explicitamente, mais dialética, no sentido que as obras revelam também os criadores e seus projetos.

### **3.1 A Influência Italiana na Arquitetura de São Paulo**

São Paulo foi reconstruída a partir de 1871, logo após a chegada das ferrovias que alteraram as rotas comerciais brasileiras. O capitalismo propiciado pela agricultura do café e toda riqueza correlata foi o grande impulsionador da renovação que a cidade assistiu. Foi a época em que surgiram os grandes negócios, o comércio mais refinado das lojas e das confeitarias luxuosas, foi quando surgiram também os grandes empreendimentos imobiliários. Em 1875 a cidade contava com menos de três mil prédios. Já em 1886, quando Ramos de Azevedo iniciou sua atividade em São Paulo, a cidade contava com cerca de sete mil prédios. Neste ponto há que se destacar que a imagem de São Paulo devida a Ramos de Azevedo não deve ser buscada apenas nos dias atuais quando suas obras se confundem no emaranhado de prédios existentes, mas fundamentalmente neste momento em que a cidade se afirma, justamente quando se afirma também sua identidade cultural, fortemente influenciada pelo estilo arquitetônico. A marca de Ramos de Azevedo foi firmemente plantada na cidade em reconstrução, com o destaque dado pela imponência do estilo de Ramos de Azevedo. Em 1900 o número de prédios já chegava a vinte e um mil, para alcançar trinta e duas mil construções em 1910. Não se trata apenas de uma evolução numérica mas de uma verdadeira mudança qualitativa, pois as novas construções surgiram em substituição das velhas obras de taipa de pilão. Aliado a este processo de substituição das construções estavam os novos prédios que surgiram para abrigar o crescente contingente populacional que aumentava significativamente.

As relações da época mostravam uma sociedade paulista emergente e competitiva com relação aos cariocas até então dominantes no cenário nacional. O enriquecimento desta sociedade propiciou o capital capaz de financiar construções

que copiavam estilos e técnicas importadas. Os arquitetos, engenheiros, mestres-de-obras e outros trabalhadores eram recrutados entre os imigrantes ou buscados diretamente na Europa para reproduzirem os padrões vigentes. O crescimento, como se disse, passou a contar não só com o aspecto quantitativo, mas também com o elemento qualitativo na definição arquitetônica. No dizer de Lemos "era a consciência da modernidade que arribara".<sup>37</sup> No afã de substituir a mentalidade "caipira" várias soluções foram sendo alinhadas.

A variedade passou a compor o cenário sem repetições, mas, ao mesmo tempo, homogeneizado pelas mesmas regras de composição, pelos mesmos ritmos das envazaduras que ganhavam predomínio sobre os cheios das alvenarias, as mesmas platibandas, os mesmos gabaritos reguladores. Era o ecletismo."<sup>38</sup>

Os minuciosos detalhes da arquitetura das construções que foram surgindo em São Paulo, e que permitem uma classificação mais detalhada dos estilos seguidos pelos construtores não serão analisados neste estudo. Tal refinamento permite identificar quase que prédio a prédio a origem da influência seguida e recompor a evolução cronológica dos diferentes estilos em voga. Contudo, fugiria em demasia ao objeto do trabalho, visto que é suficiente insistir na grande influência italiana ainda viva na arquitetura paulistana de modo genérico, independentemente das especificidades possíveis de identificar.

Há uma contribuição incontestável na construção da cidade de São Paulo que é devida aos imigrantes italianos. De fato, no final do século XIX e também no início do século XX a presença dos italianos em São Paulo foi marcante não apenas na arquitetura, mas na própria construção do que seria uma identidade paulistana. A carga da cultura que traziam logo foi impregnando o espaço que construíram, de maneira que a influência que exerceram trouxe junto a cultura italiana que aqui ganhou expressão. Assim, cabe falar em uma influência italiana na arquitetura paulistana, que tem maior significado do que falar de uma influência de italianos neste setor, pois reflete não apenas a contribuição dos imigrantes, mas além disto, da sua história e cultura precedentes.

---

<sup>37</sup> LEMOS, Carlos. "Ecletismo em São Paulo". In: FABRIS, Annateresa. *Ecletismo na arquitetura brasileira*. São Paulo: Nobel / Edusp, 1987, p.74

<sup>38</sup> Idem.

Na paisagem deixaram marcas indeléveis desta influência e mostras ímpares das relações sociais que ocorreram naqueles tempos. De 1800 até a metade do século XIX a cidade de São Paulo havia se desenvolvido muito pouco, como se tem insistido em afirmar, sendo que algum surto realmente importante começou a ser notado verdadeiramente a partir de 1870. A cidade começava a ampliar seus limites e ia se renovando, lentamente, no princípio, e com mais vigor depois de 1885. É preciso não esquecer que o ano de 1874 marca o início da imigração regular de trabalhadores italianos para o Brasil, principalmente vindos para São Paulo. Até aqui a cidade fora sendo construída sob a nítida lógica portuguesa, que se deixava guiar pela natureza do local e a seguia. "A simplicidade das técnicas denunciava, assim, claramente, o primitivismo tecnológico de nossa sociedade colonial: abundância de mão-de-obra determinada pela existência de trabalho escravo, mas ausência de aperfeiçoamentos."<sup>39</sup>

No entanto, a marca mais profunda foi mesmo dada pelo estilo italiano das construções, devido à imagem que os imigrantes, aqui construtores, traziam das ruas, das fachadas e do casario italiano. Mais precisamente se pode dizer que as imagens remetem mesmo às construções italianas do período neoclássico. Um exame mais minucioso aponta ainda para um refinamento capaz de distinguir diferentes influências dentro deste período, como bem lembram Salmoni e Debenedetti (1981), que apontam para a existência de três grupos individualizados na influência italiana. Primeiro o das construções realizadas pelos alemães com base na influência neoclássica italiana; depois o das obras de Bezzi, Pucci e aqueles que por eles foram influenciados; por fim o das construções modestas, mas não menos importantes dos mestres-de-obras italianos, que aqui chegaram depois de 1880.<sup>40</sup>

O neoclássico a que aqui nos reportamos difere daquele que foi trazido ao Brasil por influência do traslado da Corte Portuguesa em 1808. Aquele, cuja maior influência se pode sentir no período imperial, foi mais forte no Rio de Janeiro e em outras cidades onde a Missão Artística Francesa de 1816 exerceu maior domínio. O neoclássico ortodoxo, como lembra Lemos, foi aquele depurado na França de Napoleão

---

<sup>39</sup> REIS FILHO, Nestor Goulart. *Quadro da Arquitetura no Brasil*. São Paulo: Perspectiva, s/d, p. 26.

<sup>40</sup> SALMONI, Anita & DEBENEDETTI, Emma. *Arquitetura italiana em São Paulo*. São Paulo: Perspectiva, 1981.



"que ordena composições arquitetônicas simétricas e extremamente contidas, onde os frontispícios eram divididos em grandes painéis delimitados por pilastras e cimbalhas, acolhendo envasaduras bem ritmadas e todo o conjunto coordenado visualmente pelo centro de interesse maior que era o frontão triangular diretamente filiado aos tímpanos gregos."<sup>41</sup>

Como é sabido, a esta época, o desenvolvimento em São Paulo era por demais incipiente para poder sustentar o florescimento de um estilo desta ordem. Ainda presa às construções de taipa só conheceu um desenvolvimento significativo com a riqueza advinda do café, já bem mais tarde do que no Rio de Janeiro.

Com efeito, apesar da nítida influência italiana, o primeiro neoclássico em São Paulo deve ser atribuído realmente aos alemães, o que se justifica pela presença de engenheiros e arquitetos desta origem que aqui moravam e se dedicavam a construir para as famílias dos grandes fazendeiros na cidade. A colônia alemã já era numerosa desde antes da vinda sistemática de italianos para o Brasil. Entre os nomes de maior destaque nesta época se pode citar Puttkamer, Häussler, Ploy, Vilbeft, Behmer, entre tantos outros. Ao tempo em que deixaram a Alemanha a influência da arquitetura renascentista italiana e a gótica francesa certamente ainda não haviam afluído, mantendo vivo o gosto pelo neoclassicismo ainda por mais tempo. É de se supor que esta influência perdurou ainda o Brasil, enquanto na própria Itália já houvesse sido superado.

Enquanto na Itália o ecletismo histórico românico substituíra totalmente o neoclassicismo também os imigrantes italianos continuavam a reproduzir aqui projetos com base naquela influência tardia. Assim foi a obra de Tommaso Gaudenzio Bezzi, que projetou o monumento comemorativo da independência do Brasil, no Ipiranga. Este monumento serve inclusive para explicar o aparecimento de muitas construções posteriores em São Paulo, feitas sob a influência mais específica do estilo coríntio e de outras ordens, constituindo assim um modelo distinto daquele neoclassicismo trazido pelos alemães. Também participa deste grupo Luigi Pucci, que ficou encarregado da obra do Museu do Ipiranga, de Bezzi, e também de inúmeros outros projetos sob a mesma orientação estilística. Também se destacam neste grupo Giulio Micheli, Bianchi Betoldi, Bertolotti e Cláudio Rossi.

---

<sup>41</sup> LEMOS, Carlos A. C. *Arquitetura brasileira*. São Paulo: Melhoramentos / Edusp, 1979.

As casas construídas pelos próprios imigrantes parecem ter sido o primeiro sinal de uma importante conquista na nova terra. Por intermédio dela os recém chegados podiam experimentar um sentimento de vínculo mais estreito com o Brasil, ao mesmo tempo que repetiam as técnicas e o estilo que traziam na lembrança. A quantidade e o ritmo das construções atesta a importância deste grupo na formação da cidade. Como bem notaram Salamoni e Debenedetti os documentos no Arquivo Histórico de São Paulo atestam um pequeno número de pedidos de construções entre 1870 e 1873, guardados em um único volume; para o ano de 1888 existem três volumes e já para 1897 é possível contar quarenta e sete volumes. A mesma progressão é sentida quanto aos nomes dos requerentes: enquanto nos primeiros pedidos ainda é freqüente a influência alemã depois os nomes italianos começam a aparecer em maior profusão até serem a maioria nos documentos arquivados de 1897. Os italianos que haviam chegado primeiro já exercem profissões como de pedreiros e mestres e por fim se auto-promovem a construtores e arquitetos. Cada vez mais os italianos são chamados para atuarem, primeiro em pequenos consertos e depois como construtores de edifícios importantes.<sup>42</sup> No entanto, cabe salientar, que as casinhas construídas pelos mestres-de-obras cumpriram um importante plano social, considerando a imensa massa de operário que começou a fazer parte da sociedade de então. Cabe a estes pequenos mestres o mérito de terem construído um tipo de casa mais evoluído do que o existente, já que agora se utilizava a alvenaria e que cumprem as condições mínimas de habitação.

Entretanto, apesar da grande profusão de mestres-de-obras, construtores e arquitetos de origem italiana há que se reconhecer a limitação destes empreendimentos seja quanto a capacidade profissional ou financeira dos empreendimentos. Além das casinhas para operários executaram obras de importância maior, mas sempre com as limitações impostas a estrutura dos empreendimentos. Neste sentido a figura de Ramos de Azevedo apareceu como um importante marco, uma vez que pode demonstrar uma grande capacidade para organizar e manter uma poderosa empresa construtora. A importância de seu escritório já tem sido sobejamente enaltecida neste trabalho, em função da importância que exerceu na produção da cidade de São Paulo do final do século XIX e início do século XX. Mas também com Ramos de Azevedo poderemos notar uma

---

<sup>42</sup> LEMOS, Carlos A. C. *Arquitetura...*, p. 59 e seguintes.

expressiva influência dos imigrantes italianos graças a participação intensa deste grupo junto ao Liceu de Artes e Ofícios coordenado por Ramos de Azevedo. Ao mesmo tempo em que levou para o corpo docente do Liceu um número significativo de italianos, também os recrutou para atuarem como seus colaboradores. Esta participação é ainda mais importante quando se observa por informações recorrentes que era fato comum o titular do escritório indicar as linhas gerais de uma obra, permitindo muitas liberdades aos seus colaboradores.

Em 1896 quando abriu o Escritório Técnico Ramos de Azevedo chamou para tomar parte do empreendimento Domiziano Rossi, recém chegado ao Brasil, vindo de uma formação em Gênova. Em várias obras, a partir daí, se pode notar a influência do estilo que Rossi proclamava também nas cátedras que lecionava na Escola Politécnica e no Liceu, onde também foi introduzido por Ramos de Azevedo.

Aos poucos também no Brasil o estilo neoclássico foi sendo ultrapassado, de modo que se pode afirmar que por volta de 1910-1915 já estava superado. A influência de revistas como *Artista Moderno*, *Monitor* e *Facciate Moderne* traziam para nossas terras as influências que estavam emergindo na França e também na Itália. Muitas obras em estilo Art Nouveau devem ter contado com a colaboração da divulgação propiciada por estas revistas. Construções como a do Palácio das Indústrias atestam a influência destas inovações mesmo na obra de seguidores do neoclassicismo como Domiziano Rossi.

Depois de 1900 a difusão do estilo arquitetônico contou com a colaboração da profusão de construções que eram necessárias naquela época para atender a grande demanda. O crescimento vertiginoso da população aliado a um afluxo de riquezas que impulsionou o comércio e a indústria em São Paulo obrigava a construção rápida de edifícios de toda ordem. Os nomes dos italianos imigrantes continuam ligados às transformações ocorridas neste período, sobretudo entre 1900 e 1920. Giulio Micheli, Giuseppe Chiappori e Giuseppe Battista Bianchi são os expoentes maiores desta época, graças à atividade laboriosa de seus escritórios.

Já entre 1920 e 1930 houve uma sensível diminuição na imigração de italianos para o Brasil, até mesmo por conta da política fascista. O estilo floreal é que impera como dominante na arquitetura, dando vazão ao oferecimento do ferro e do cimento que acontecia. A partir daí a influência se deve não mais a uma arquitetura italiana como dissemos até então, mas a uma arquitetura de italianos, posto que

fundada não em um estilo de vida e em um período histórico em que a Itália se destacou, mas sim em uma produção desenvolvida por italianos. Os novos fundamentos desta arquitetura estão alicerçados em uma cultura humanística que é comum a diversos países, manifestada aqui por italianos, mas também por outros imigrantes.

A arquitetura moderna contará com a influência de italianos como Marcello Piacentini, Rino Levi, Daniele Calabi, Lina Bo Bardi e Giancarlo Piretti, cujas construções refletem as tendências por que passou a arquitetura paulistana.

Na verdade a grande influência italiana foi mesmo marcante naquele período do final do século XIX e início do século XX, onde o ritmo das construções e a quantidade vertiginosa exigida para suprir as necessidades locais provocaram a afirmação de um estilo. Foi assim que o neoclassicismo se implantou definitivamente na identidade paulistana, suplantando qualquer outra tendência em evolução ou em formação naquele momento. Mesmo a linha barroca da influência colonizadora não pode sustentar a continuidade de um estilo local. Assim, a expressão neoclássica sufocou qualquer influência que pudesse ter expressado com maior exatidão a organização social, as necessidades climáticas ou mesmo a operosidade artística já existentes no país. O grande número das construções originadas no estrangeiro, sobretudo na Itália, é que conduziu o imaginário e a identidade de São Paulo, sendo capaz de se firmar como um estilo característico e marcante, cuja influência é sentida até o presente.

### 3.2 O Urbanismo de Prestes Maia e a Arquitetura de Ramos de Azevedo na Identidade do Centro: A preservação da Memória dos Vencedores

Mesmo sendo cuidadoso com a consideração que se fará aos bens culturais arquitetônicos é impossível não registrar aqui uma ressalva importante. Ao apontar apenas as grandes obras e seus autores diretos está se deixando de fazer referência explícita a todos aqueles anônimos que foram compulsoriamente submetidos ao trabalho na realização destas obras. Não se resgata a memória dos operários da construção, dos artífices que estiveram presentes em todo o processo e que foram, diretamente responsáveis pela produção material da obra que representará o trabalho alienado. Entretanto, se tem a plena consciência de que a cidade foi produzida por estes trabalhadores, submetidos às relações sociais que lhes conferia apenas o caráter subsidiário no processo e que, por este fato mesmo, retrata a própria barbárie que representa a dominação de uma classe sobre outra na sociedade. Ao se exaltar os grandes mitos, os grandes engenheiros e arquitetos que construíram São Paulo não se quer deixar de fazer uma importante alusão aos trabalhadores explorados na construção da cidade, trabalhadores das obras que edificaram os prédios e monumentos que representam as idéias e a vontade dos dominantes. Ao lado desta São Paulo monumental que ficou registrada nas obras arquitetônicas preservadas existiu também uma outra, com menos *glamour*, com menos imponência. No entanto é preciso deixar claro que estas duas faces da sociedade são necessariamente complementares e que foi justamente a existência dos pequenos industriais, comerciantes e trabalhadores que permitiu uma acumulação possível de permitir aos dominantes a construção da sua cidade.

O centro histórico que sobrevive na memória e na representação simbólica de São Paulo é, na verdade, um resultado da segregação sócio-espacial que ocorre na cidade. A permanência deste centro como representativo da memória da cidade, em detrimento de outros lugares de memória, torna a imagem do centro uma idéia universal e abstrata da própria cidade e seus valores. A imagem dos demais lugares sucumbe enquanto representação da imagem da cidade, pois prevalece o centro como a referência oficial da cidade. Trata-se, pois, de contar uma história dos vencedores, não como opção única e obrigatória, mas sim como explicação bastante

e suficiente para demonstrar a lógica da produção do espaço pela ótica dominante. Do conhecimento de seus meandros é que pode brotar a possibilidade de entendimento para a construção de um outro futuro.

O caráter do centro de São Paulo e sua identidade foram sendo construídos paulatinamente ao longo do tempo. No entanto, é inegável a força que alguns elementos inseridos na paisagem exerceram na composição desta identidade. É claro que se está levando em conta a advertência de Santos (1986):

O espaço não pode ser estudado como se os objetos materiais que formam a paisagem trouxessem neles mesmos sua própria explicação. Isso seria adotar uma metodologia puramente formal, espacista, ignorando os processos que ocasionaram as formas. ... As formas em si mesmas, isto é, os objetos geográficos, deixaram de ter um papel exclusivamente funcional. As coisas nascem já prenhes de simbolismo, de representatividade, de uma intencionalidade destinadas a impor a idéia de um conteúdo e de um valor que, em realidade, eles não têm. Seu significado é deformado pela sua aparência.<sup>1</sup>

De qualquer modo, a imagem pública de uma cidade, que ajuda a construir a sua identidade, se estabelece a partir dos elementos físicos existentes. Não se está aqui aderindo aos pressupostos da Escola de Chicago, ainda que se faça referência à importância dos elementos considerados por Lynch (1960),<sup>2</sup> sobretudo aqueles aos quais chamou de elementos marcantes, e também as vias, os limites, os bairros e os cruzamentos.

Na configuração do centro de São Paulo, assumimos como importante o papel exercido por duas ordens de fatores: o plano viário e as formas da arquitetura. No primeiro caso, porque as modificações preconizadas para o centro, de algum modo, sempre levam em conta a necessidade de chegar ao centro, circular pelo centro e conectar o centro com novas áreas urbanizadas. No segundo caso, porque a representação simbólica associada aos elementos marcantes da paisagem arquitetônica do centro são fundamentais para a formação da imagem do centro. Estes elementos são únicos e capazes de ensejar sua própria revalorização, como forma de garantir a preservação da memória e a capacidade de fazer emergir, da evocação de sua representação simbólica, formas próprias de apropriação do espaço urbano.

---

<sup>1</sup> SANTOS, M. *Pensando o espaço do homem*. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1986, p. 40-1.

<sup>2</sup> LYNCH, K. *A imagem da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, s/d. A data referida na citação diz respeito à obra original: *The image of the city*. Massachusetts: MIT, 1960.

O centro sempre foi profundamente alterado pelas transformações observadas em cada novo plano do sistema viário. Esquemáticamente, pode-se afirmar que a lógica da circulação na cidade começa a ser alterada em 1911, a partir da articulação do centro com as outras áreas da cidade, contemplada na Figura 3 “Diagrama da Rede Geral de Viação”, produzido por Victor da Silva, para a Diretoria de Obras do município. O diagrama era composto por um conjunto de ligações viárias que partiam radialmente do triângulo central na direção dos novos bairros que se formavam, como explica Grostein (1994).<sup>3</sup> Atua ainda no papel desenvolvido durante as primeiras décadas do século, qual seja, o de criar um centro e estruturar a cidade.

---

<sup>3</sup> GROSTEIN, M. D. “A reconstrução permanente”. In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *São Paulo Centro XXI. Entre história e projeto*. Op. cit., p. 6.

## COREL

- ARQUIVO 02. CAPÍTULO 02
- Arquivo 01. Figura 03. Diagrama da Rede Geral de Viação, p. 170

Figura 3 – Diagrama da Rede Geral de Viação



Foi em 1929, na gestão do prefeito José Pires do Rio, que o engenheiro Francisco Prestes Maia concebeu um Plano de Avenidas para a cidade de São Paulo. Retomava as idéias de Ulhoa Cintra, apresentadas em 1924, de formar um Perímetro de Irradiação, ou seja, um conjunto de vias que permitisse circundar o centro novo e velho. O cruzamento do centro seria evitado pelas avenidas de irradiação. Os anos 40 representaram o período de construção deste plano, que consolidava uma estrutura urbana rádio-cêntrica. Porto (1992),<sup>4</sup> afirma que em 1942 o trecho inicial do Perímetro de Irradiação, que é a avenida Ipiranga, já está concluído.<sup>5</sup>

Será em 1945, quando Prestes Maia é o prefeito de São Paulo, que se colocará em prática o “Sistema Y”, introduzido pelo próprio Prestes Maia a partir de inovações no Plano de Avenidas. O conceito de ligação diametral foi introduzido no plano original, preconizando a travessia do centro por um “Y”, formado pelas avenidas Anhangabaú superior (atual 9 de Julho), Itororó (agora, 23 de Maio) e Anhangabaú inferior (hoje, avenida Prestes Maia), que atravessava o centro no sentido norte-sul estabelecendo diametralmente a ligação entre as margens do rio Tietê e do rio Pinheiros. As avenidas planejadas por Prestes Maia criaram espaços novos no centro, eram amplas e arborizadas. Permitiram a instalação de edifícios residenciais em áreas agradáveis, escritórios novos e amplos que vieram a modernizar o uso e a ocupação do centro.<sup>6</sup> As Figuras 4 e 5 mostram o esquema da configuração do centro a partir destes e de outros projetos viários.

---

<sup>4</sup> PORTO, A. R. *História urbanística da cidade de São Paulo (1554 a 1988)*. São Paulo: Carthago & Forte, 1992, p. 147, passim.

<sup>5</sup> Sobre a atuação de Prestes Maia, ver também: CAMPOS FILHO, C. M. “Prestes Maia: um globalizador em seu tempo.” In: ARQUITETURA E URBANISMO, n.º 64, São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 1996. PRESTES MAIA, F. *Os melhoramentos de São Paulo (palestra pelo engenheiro Francisco Prestes Maia, prefeito municipal por ocasião da ‘Semana do Engenheiro’)* São Paulo: Gráfica da Prefeitura, 1942. TOLEDO, B. L. *De Prestes Maia e as origens do urbanismo moderno em São Paulo*. São Paulo: Empresa das Artes, 1996.

<sup>6</sup> A este respeito, veja-se, LEME, M. C. S. *Prestes Maia no plano de avenidas: nasce a marginal tiê-tê*. São Paulo: Pini, 1991.

COREL

- ARQUIVO 02. CAPÍTULO 02
- Arquivo 02. Figura 04 Plano de Avenidas. p. 172
- 

Figura 4 – Plano de Avenidas

Pouco tempo depois de concluído o perímetro de irradiação o crescimento observado no volume do tráfego de carros e ônibus demandava modificações novamente. Em 1954 define-se o traçado da Segunda Perimetral, que triplica a capacidade de circulação de veículos. O objetivo desta avenida é o de desviar as correntes diametrais e aumentar a velocidade de circulação. Buscava-se alterar o modelo geral de circulação, fugindo do esquema rádio-cêntrico.

Basicamente, até os anos 70, a lógica da circulação no centro foi implantada pelo “Plano de Avenidas” e seus corolários, ou seja, as avenidas radiais, perimetrais e o cruzamento diametral do centro no vale do Anhangabaú.

Depois dos anos 70 Paulo Maluf, como Prefeito de São Paulo, em seu primeiro mandato (1969 – 1971), retomando a idéia de ligação leste-oeste, a implanta de forma desastrosa e agressiva para a cidade, e ao invés de impulsionar a requalificação da área central irá produzir justamente o contrário, sua deterioração. A construção do elevado Costa e Silva promoveu a deterioração das condições de vida da população em uma importante área da avenida São João. Também neste período, a implantação do Metrô irá provocar a reorganização do transporte público por ônibus e a instalação de novos terminais no centro. Novas correntes de circulação de usuários são formadas. A Praça da Sé é transformada e os calçadões são introduzidos para dinamizar a circulação pedestrianizada.

Atualmente, aponta Grostein (1994), o congestionamento do centro já não é o mote das transformações exigidas. A necessidade agora é a de conjugar e equacionar os seguintes elementos: a acessibilidade aos setores de circulação restrita, as atividades econômicas do centro e as conquistas na melhoria da qualidade ambiental representada pelos calçadões. A Figura 6, que mostra o centro de São Paulo e os bairros centrais com a estrutura atual de transportes, evidencia a definição do modelo viário existente.

COREL

•Arquivo 03. Figura 05. Dinâmica da estr. urb centro 1900-54, p. 174

Figura 5 – Dinâmica da estrutura urbana da área central. Projetos 1950 – 1954

corel

•Arquivo 04. Figura 06. Centro e b centrais, transportes (AVC), p. 175

Figura 6 – Centro de São Paulo, Bairros centrais. Estrutura de transportes

Por seu turno, o caráter dado ao centro pela arquitetura dos prédios públicos e das residências mais ilustres, terá a marca indelével de Francisco de Paula Ramos de Azevedo e seu escritório.

Ramos de Azevedo estudou em Gand, na Bélgica, tendo cursado a Escola Especial de Engenharia e a Academia real de Belas Artes, no período de 1875 a 1878, sob a influência da Escola Politécnica de Paris, do ponto de vista do paradigma seguido. A escola de Gand observava o pragmatismo, o espírito cientificista e democrático. O principal mestre desta escola, no período em que Ramos de Azevedo estudou, foi o professor Adolphe Pauli que, renunciando a formação profissional de Ramos de Azevedo, mostrava em seus trabalhos um arquiteto preocupado com os aspectos técnicos e construtivos, distributivos, de higiene e saneamento, bem como com as questões de conforto e bem-estar, estilísticas e formais.

Carvalho (1998)<sup>7</sup> aponta a trajetória profissional de Ramos de Azevedo, informando que após o período europeu, com 28 anos, em 1879, ele se estabelece em Campinas. Naquela cidade, erige a Catedral campineira (1883), elabora os projetos da Escola Ferreira Penteadado (1880), do Matadouro Municipal (1885) e de diversas residências. Deixa presente nas formas destas construções o conhecimento trazido da profissionalização. Diz a autora: “nos projetos de Ramos de Azevedo não há nada que, deliberadamente, evoque a arquitetura tradicional brasileira, ao contrário”.<sup>8</sup>

Em 1886 Ramos de Azevedo mudou-se para São Paulo, por influência do presidente da província, que o convidou para construir a sede do Tesouro Nacional, que foi o primeiro projeto do engenheiro-arquiteto em São Paulo, (construído entre 1886 e 1891). Seguiu-se o Quartel de Polícia, na Luz (1888); a Escola Normal Caetano de Campos (1890 – 94), e o Jardim de Infância (1896), na praça da República; a Secretaria da Agricultura (1896), no Pátio do Colégio; a Escola Prudente de Moraes (1893 – 95); o Hospital Militar, (1893); os Laboratórios Gerais

---

<sup>7</sup> CARVALHO, M. C. W. de. “A arquitetura de Francisco de Paula Ramos de Azevedo”. In: CIDADE, *Signos de um novo tempo. A São Paulo de Ramos de Azevedo*. Revista do Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura. São Paulo: DPH/SMC, jan 98, ano V, nº 5, p. 4-19. Ver também: CARVALHO, M. C. W. de *Arquitetura de Ramos de Azevedo*. São Paulo: 1996. 290 p. Tese (Doutorado em Arquitetura), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. Ainda: CARVALHO, M. C. W. de, *Ramos de Azevedo*. Artistas brasileiros, 14. São Paulo: EDUSP, 2000.

<sup>8</sup> *Ibidem*, p. 8.

da Politécnica (1895); o Liceu de Artes e Ofícios (1897 – 1900), na Luz; a Escola Modelo do Brás; o Teatro Municipal de São Paulo, (1903 – 11); o edifício Alexandre Mackenzie (Shopping Light); o prédio da agência central dos Correios (1924 – 29); e muitas residências.

Os edifícios projetados e executados pelo escritório de Ramos de Azevedo têm características que os diferenciam das obras de outros arquitetos do período. Segundo Carvalho (1998):

Existe um mesmo princípio norteador a dar coerência e unidade ao conjunto da obra. Construtivamente seus edifícios utilizam a alvenaria de tijolos armada. A organização do espaço será arranjada de acordo com o programa em pauta, atribuindo-se importância ao estabelecimento de áreas afins e sua separação, funcionamento e articulação.<sup>9</sup>

Mais adiante, continua a autora:

Se o edifício for público ou institucional, a feição guarda, invariavelmente, os traços da arquitetura clássica, em versões que variam entre contidas e austeras até aquelas mais livres e exuberantes, a depender de sua finalidade, respeitados cânones tais como os da simetria, harmonia, decoro, uso de 'ordens' e moderação. Quando se trata de um edifício residencial o arquiteto atua com maior liberdade formal e estilística, guardando, porém, profunda atenção para os aspectos de conforto,<sup>10</sup> salubridade, iluminação, zoneamento das áreas e distribuição das praças.

Ramos de Azevedo não atuou sozinho. Com seu escritório, colaboraram diversos profissionais, com e sem formação superior. Destacam-se Ricardo Severo, Domiziano Rossi, Victor Dubugrass e Maximiliano Hehl, entre outros. Não havia uma orientação estilístico-formal por parte do titular. Obviamente que não se pode atribuir apenas a Ramos de Azevedo e seu escritório a responsabilidade pelas mudanças da arquitetura paulista no período. Ramos de Azevedo e sua visão de mundo fazem parte de um espírito de época e de um contexto propício aos empreendimentos e empreendedores.

É novamente Carvalho (1998) quem salienta que vivia-se um momento diferenciado na história brasileira. Com o fim do Império e, mais do que isto, com o

<sup>9</sup> CARVALHO, M. C. W. de. "A arquitetura de Francisco de Paula Ramos de Azevedo". In: CIDADE, *Signos de um novo tempo. A São Paulo de Ramos de Azevedo*. Revista do Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura. São Paulo: DPH/SMC, jan 98, ano V, nº 5, p. 9.

<sup>10</sup> Ibidem, p.9

fim do trabalho em regime escravo, tinha início o processo de imigração sistemática no país. O destaque de São Paulo na produção do café possibilitou a incursão em novas formas da economia, fora da base agrícola e escravocrata, possibilitando mudanças na divisão do trabalho. Na construção civil a mão-de-obra passa a ser recrutada entre italianos, alemães, poloneses e outros grupos de cultura diferente da portuguesa, há tanto tempo aclimatada por aqui.<sup>11</sup>

As mudanças sociais também propiciavam mudanças no campo cultural e suas manifestações, que se explicitavam por intermédio das diferentes apreensões e representações do mundo. A arquitetura proposta por Ramos de Azevedo forma um corpo de idéias em conformidade com uma das concepções arquitetônicas européias de seu tempo. Para ele, a “arte de construir” necessita de formas estáveis e estabelecidas. Suas obras vão recriar a paisagem urbana de São Paulo e lhe conferem uma nova referência, um novo conjunto de critérios para a cidade, de cunho erudito, clássico e disciplinado.

O conservadorismo e a modernidade convivem em Ramos de Azevedo, sem conflitos. Ao propor uma arquitetura cujas características fazem parte de um repertório consagrado, que o costume e o uso reiterado estabeleceram como manifestações artísticas em si e de sucesso garantido, o arquiteto mostra a adesão à estabilidade que esta evoca. Promotor da modernização de São Paulo, Ramos de Azevedo saberia conduzir sua missão em bases seguras, não se deixando levar pelo espírito investigador das pesquisas ou aventureiro, de tendências não consolidadas.<sup>12</sup>

No mesmo sentido, Souza (1998), também se expressa:

O conjunto da obra arquitetônica de Ramos de Azevedo impôs uma nova face à cidade de São Paulo, definida pela imponência, elegância e sobriedade de seus edifícios públicos. Ao lado dos projetos de edifícios que definiram o padrão não só das construções públicas na cidade, como também a própria noção de espaço público, houve certa preocupação de Ramos de Azevedo com questões de ordem urbanística. Se, do ponto de vista exclusivamente arquitetônico, Ramos de Azevedo se destacou como revolucionário, do ponto de vista urbanístico ele se manteve atado a uma concepção idílica e comunitária dos espaços públicos, um Camilo Sitte brasileiro, talvez.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> CARVALHO, M. C. W. de. “A arquitetura de...”, p. 9, passim.

<sup>12</sup> Ibidem, p. 12.

<sup>13</sup> SOUZA, L. A. F. “O processo de urbanização de São Paulo e os projetos de edificações de Ramos de Azevedo.” In: CIDADE, *Signos de um novo tempo. A São Paulo de Ramos de Azevedo*. Revista



A produção de Ramos de Azevedo não tinha nada de excepcional no que diz respeito ao fato de seguir um modelo europeu, nem este fato constituía qualquer traição às suas origens nacionais. Toda a arquitetura ocidental é baseada na história, e vivíamos um momento em que apenas recentemente os arquitetos estavam tendo uma formação de nível superior, via de regra, no exterior. Ao retornarem, traziam consigo o “estilo” aprendido na escola e o implantavam, até como forma de buscar igualdade em nossa incipiente emergência.

Nem por isso, no entanto, a arquitetura expressa por Ramos de Azevedo deixava de ser a transposição das idéias sobre a organização social, organização do trabalho, enfim, expressavam as relações sociais presentes naquele tempo. São padrões que respondem às necessidades da modernização que se experimenta. O que havia mudado em São Paulo não era apenas o material de construção (os tijolos substituindo a taipa de pilão). Tratou-se mesmo de uma mudança de método, que separa profundamente a cidade colonial e o entreposto rural, da cidade industrial que está se formando. A mudança na paisagem é radical. A cidade passa a ser marcada pelos signos deste novo tempo. A obra de Ramos de Azevedo é o retrato perfeito desta sociedade. A monumentalidade erudita, a necessidade de afastamento para a contemplação, a funcionalidade da obra e do entorno deixam claros os sinais preconizados pela arquitetura utilizada.

O espaço funciona como o repositório das criações materiais que refletem o que se passa na sociedade, mas não apenas isso, pois a permanência destas obras influencia a formação do espaço a ser construído, por força da representação que produzem nas consciências. Assim, a influência da arquitetura e de um estilo não se extingue na obra construída. Ultrapassa a intenção proposta pelo criador e atinge a todos pelo simbolismo presente na forma, na estrutura e na função.

## **2.2 Centro Histórico e Conflito: Intervenção X Preservação**

O crescimento das cidades, de um modo geral, ocorreu de maneira avassaladora desde a industrialização fazendo com que o tecido urbano fosse sendo

redesenhado de uma maneira tão rápida que se tornou difícil manter intactas muitas áreas com valor histórico, cultural, artístico ou arquitetônico em muitos lugares. A necessidade de produzir novos espaços para moradia, para comércio, serviços e indústria se aliou à ganância para a obtenção de lucro, fazendo com que toda a área urbana passasse a ser objeto de disputa. O centro histórico não escapou ileso a esta sanha insaciável dos novos momentos sociais e econômicos experimentados, o quadro que se desenhou desde logo foi a contraposição do desejo de preservação dos lugares históricos com a intervenção de caráter modernizador da cidade. Tudo isto é próprio da dinâmica da cidade que faz com que a reorganização interna permanente do espaço seja uma necessidade sempre presente. Sempre que surge uma nova ordem econômica é necessária uma nova ordem espacial que lhe seja correlata e, sob esta argumentação, se busca a transformação da cidade existente por intermédio da transformação ou substituição dos edifícios. Assim se coloca o problema do conflito existente na cidade que contrapõe o centro histórico, da cidade existente e plasmada, contra as intervenções clamadas pelas mudanças. O espaço resultado deste embate é o fruto das relações sociais de produção que se verificam na sociedade em um dado momento, fazendo valer ora um ora outro argumento, produzindo uma cidade que será a resultante deste sistema de forças.

Com a finalidade de estabelecer parâmetros para este conflito de interesses existe a imposição da norma legal. Pode-se dizer que em certo sentido toda a regulamentação urbanística visa justamente ajustar o embate entre estes dois opostos. A legislação que regulamenta a produção do espaço urbano não faz mais do que permitir a efetivação da adequação do espaço às novas realidades econômicas e sociais que surgem na sociedade. Daí a importância de que as leis reguladoras destes embates sejam elaboradas depois de uma ampla discussão e conscientização, sobretudo educadora, da importância do espaço preservado enquanto parte da história de uma sociedade. Como muito bem escreveu Fernández (1984).<sup>14</sup>

Un hombre sin memoria no existe, es un guiñapo fácil de manejar, uniforme e indiferenciado, sumiso. La capacidad de protesta y afirmación del ciudadano respecto a su patrimonio reside en su bagage cultural. No podemos negar nuestras raíces y existen

---

<sup>14</sup> CAMPESINO FERNÁNDEZ, Antonio J.. "Los centros históricos: análisis de su problemática." In: NORBA. *Revista de Geografía*. Vol. V. Cáceres: Universidad de Extremadura, 1984.

múltiples razones para entender el por qué deliberadamente se pretende crear una sociedad sin memoria, sin identidad, sin personalidad.<sup>15</sup>

A alusão do Autor é endereçada diretamente às classes dominantes que não exitam em mascarar as históricas reminiscências do povo que remetem à sua própria identidade, de maneira a produzir uma sociedade sem apego ao seu passado, sem história e sem causas para lutar. Seria conveniente se o espaço não fosse ele próprio portador destas lembranças que em muitos casos remetem o presente rarefeito a um passado comum, capaz de identificar as pessoas como cidadãos que caminham na mesma direção.

O patrimônio histórico não pode ser reduzido a um monumentalismo sem sentido. Sua real e verdadeira importância está na capacidade histórica e identitária que possui e, portanto, o centro histórico tem que ser visto como algo mais do que simplesmente uma obra de arquitetura singular e isolado. Até mesmo porque existe também importância na obra anônima que não se filia a uma determinada escola ou padrão, mas que igualmente tem valor por atestar sua integração econômica e social e compor no conjunto a cidade.

Ao analisar o caso espanhol Troitiño Vinuesa (1992)<sup>16</sup> aponta um movimento na evolução das idéias sobre a intervenção urbana que, até certo ponto, pode ser transposto para uma análise universal. O Autor identifica uma espécie de "movimento pendular" das idéias, que se verifica ou em direção a valorização da dimensão histórica ou das formas de intervenção, sendo que este movimento pode ser entendido a partir da evolução do pensamento científico e das mudanças sociais e culturais. O Autor atenta para o detalhe de que a conservação de um centro histórico significa o reconhecimento da existência de determinadas constantes morfológicas, tipológicas e estruturais no tecido urbano e que isto justifica a criação de instrumentos e programas de atuação capazes de proteger ou reconstruir a

---

<sup>15</sup> "Um homem sem memória não existe, é um trapo fácil de manejar, uniforme e indiferenciado, submisso. A capacidade de protesto e afirmação do cidadão referente a seu patrimônio reside em sua bagagem cultural. Não podemos negar nossas raízes e existem múltiplas razões para entender o porque deliberadamente se pretende criar uma sociedade sem memória, sem identidade, sem personalidade." CAMPESINO FERNÁNDEZ, Antonio J.. "Los centros históricos: análisis de su problemática." In: NORBA. *Revista de Geografía*. Vol. V. Cáceres: Universidad de Extremadura, 1984, p. 52.

<sup>16</sup> TROITIÑO VINUESA, Miguel Angel. *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámica urbana*. Madrid: MOPT, 1992.

relação original existentes entre a população e o cenário físico, ou dito de outro modo, entre as exigências sociais e econômicas, que mudam constantemente, e o ambiente construído.<sup>17</sup>

Hoje é possível se ter a certeza de uma evolução das idéias acerca da valorização dos centros históricos que ultrapassou a consideração de singularidades arquitetônicas e avançou em direção às dimensões históricas, culturais, históricas e simbólicas do espaço. A consideração que valoriza apenas as visões "museísticas" do espaço está fadada a ver triunfar apenas o monumentalismo de obras desprovidas de sentido, motivo pelo qual se deve buscar uma concepção de valorização que leve em conta o centro histórico como uma "realidade urbana viva e dinâmica que tem funções e significados específicos no marco da estrutura atual da cidade".<sup>18</sup> O centro histórico constitui verdadeiramente um espaço simbólico onde se pode identificar e diferenciar as cidades pois guarda a memória coletiva, conta a história de uma sociedade e o espaço por ela produzido.

Diante do inegável caráter monofuncional que caracteriza a maioria das centralidades existentes na cidade fora do centro, uma das características mais importantes do centro é justamente o caráter multifuncional que consegue manter. No centro convivem as atividades residenciais com as comerciais, religiosas, administrativas e tantas outras que existem na vida urbana. Ainda que do ponto de vista econômico possa existir uma perda do centro em relação à outras formas de centralidade não se pode deixar de reconhecer a grande riqueza que existe na multifuncionalidade associada ao centro.

Deste modo o centro da cidade é considerado como um marco importante para a construção da própria cidadania, da identidade e historicidade da sociedade. Sendo assim, as políticas que propõem alguma forma de revalorização do centro se utilizam em grande medida do reforço desta dimensão cultural e simbólica existente. Diante da tensão permanente que existe entre as mudanças sociais e os processos de adaptação da estrutura formal da cidade é preciso conduzir a dinâmica urbana de forma a tornar possível a captação das mudanças sem a destruição pura e simples do passado. No mesmo sentido, é preciso que os defensores do centro não façam desta luta uma luta isolada, pois é importante que conduzam esta busca como parte

---

<sup>17</sup> TROTIÑO VINUESA, Miguel Angel. *Cascos antiguos...*, p. 30 e segs.

<sup>18</sup> *Ibidem*, p. 39.

integrante de um processo que busca a recuperação geral da cidade e a diminuição das injustiças existentes.

Ainda seguindo Troitiño Vinuesa (1992) se verifica que o autor aponta alguns suportes nos quais se embasar para realizar uma análise geográfica dos centros históricos. O suporte metodológico deve observar os seguintes pilares: a) perspectiva histórica, com o fim de interpretar a dinâmica do centro, permitindo a análise das transformações necessárias; b) visão dinâmica da realidade urbana, que contemple a dimensão espacial dos processos econômicos e sociais; c) valorização da herança histórica e cultural da cidade do passado, que permita o entendimento da cidade enquanto memória coletiva e possibilite a adoção de políticas adequadas ao presente e respeitadas do passado; d) consideração do centro histórico como uma realidade viva e parte integrante da cidade atual, onde se verifique a ocorrência das rupturas e dos equilíbrios das estruturas morfológicas, sociais e econômicas.<sup>19</sup>

De qualquer forma o conflito não se resolve com facilidade, ainda mais porque não aparece de forma explícita na sociedade. Os dominantes se utilizam de artifícios os mais diversos para fazer com que suas ações não denunciem o real interesse que têm. A revalorização do centro aparece sempre como um movimento de defesa e proteção do patrimônio, e muito bem se adequa ao discurso que se contrapõe às mudanças que alteram o tecido urbano comprometendo sua historicidade. No entanto é preciso reconhecer que o uso ideológico deste argumento, que faz parecer que a preservação do centro histórico é um bem universal, para toda a sociedade, esconde interesses particulares, de uma classe dominante. Não se quer com isto denunciar toda a tentativa de preservação do patrimônio histórico como uma atitude que interessa somente à classe dominante. O que se quer é propiciar exatamente o contrário: que a revalorização do centro histórico possa ser apropriada por todos, ou pela grande maioria da sociedade, ou fazer, pelo menos, que este processo de conservação da cidade não seja usado como agente da exclusão social e espacial.

No entanto o movimento de revalorização dos preços do solo na área central pode muito bem ser explicado pela necessidade que tem a classe dominante de se apropriar das elevadas rendas diferenciais de localização nos centros urbanos. Só que via de regra o mais interessante para o aproveitamento do valor imobiliário deste

---

<sup>19</sup> TROITIÑO VINUESA, Miguel Angel. *Cascos antiguos...*, p. 44.

espaço melhor seria a construção nova sobre a terra arrasada do que o aproveitamento do velho estoque existente e deteriorado. Em outro sentido, quando a preservação pode representar em si uma valorização imobiliária pelo seu atributo simbólico, a mudança para usos mais competitivos e lucrativos é uma condição necessária para a revalorização. Assim o investidor capitalista imobiliário será favorável à conservação do patrimônio arquitetônico enquanto lhe convier a valorização simbólica associada ao bem. A construção de um imaginário baseado na própria história da cidade e que tenha como substrato formal os edifícios do centro mais do que um resgate cultural pode representar também uma valorização imobiliária. Cabe à sociedade, sobretudo na representação que se atribui ao Estado, e não ao Governo, zelar para que a preservação do centro histórico não se caracterize apenas por uma valorização imobiliária a partir do aproveitamento de melhorias no patrimônio construído que, ao invés de resgatarem a imagem e a identidade da cidade para uma apropriação da cidadania, a resgatem para a apropriação privada de investidores. A possibilidade de apropriação privada dos investimentos, públicos ou não, na preservação do centro só é possível pela transformação da imagem da cidade em uma mercadoria. A imagem do centro reificada é que pode ser apropriada privadamente pelo lucro obtido na valorização imobiliária.

Fernández (1984) também conclui que a mudança de usos do centro que faz surgir uma nova relação entre os aspectos formais-funcionais e residenciais é causa de valorização do centro. Porcessa-se uma transformação da estrutura econômica dos centros a partir da apropriação elitista dos espaços mais valorizados. O processo é indissociável:

Si los cascos antiguos poseen declaración monumental la intervención reviste estrategias más civilizadas y culturalistas, reutilizando edificios catalogados como residencia de lujo, apartamentos o 'casa antiguas' para sectores sociales de rentas elevadas, estudios o gabinetes de trabajo de profesionales del terciario superior o cuaternario.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> "Se os centros históricos possuem declaração monumental a intervenção comporta estratégias mais civilizadas e culturalistas, reutilizando edifícios catalogados como residência de luxo, apartamentos ou casas antigas para setores sociais de rendas elevadas, estúdios ou gabinetes de trabalho de profissionais do terciário superior ou quaternário." CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. "Los centros históricos: análisis de su problemática."..., p. 57.

O que se verifica mais comumente é que, dada a descaracterização funcional do centro original, na atualidade o centro é de todos, menos dos residentes. Concluindo, ainda com Fernández (1984), se pode verificar que sua análise segue também esta linha de raciocínio, uma vez que reconhece que após um período de depreciação do solo, verificado principalmente a partir dos anos 50 no caso de São Paulo, se verifica a degradação da área. No entanto novos usos propiciados originam a renovação, como uma postura radical de intervenção que procura eliminar os edifícios antigos construindo novas mercadorias. Não havendo alternativa se respeita os símbolos existentes no espaço e, mais do que isto, se procura uma valorização justamente a partir destes símbolos pela evocação do caráter identitário e imaginário que reportam. Entretanto, a rentabilidade do processo está apoiada na melhoria do *status* social da área e pressupõe, portanto, a expulsão dos residentes indesejáveis. Será a segregação socio-espacial que irá garantir uma apropriação monopolista do espaço central. Contrário a isso é que se preconiza para o centro uma recuperação integral, capaz de conferir ao centro seu valor de utilidade pública e não de consumo privado.<sup>21</sup> A revalorização da forma como um valor em si não resgata mais do que valores estéticos, esvaziados de conteúdo, estes bens valem como redutos onde os valores subjetivos podem ser ideologicamente incorporados para reverterem em uma valorização objetiva do espaço.

O centro deve estar submetido a critérios que garantam a apropriação por todos os cidadãos, aí então não haverá a injusta apropriação do espaço, ademais se for possível conseguir a recuperação de espaços vivos e vividos. Um dos mecanismos capazes de garantir este proceso será o controle democrático da gestão, que se apoie na divulgação de informações que despertem a consciência e a participação.

### **2.3 O Passado no Presente**

A preocupação com a preservação de bens culturais, sobretudo arquitetônicos, só conheceu alguma importância no Brasil após 1964. Desde então o patrimônio passou a ser visto a partir de sua relação com o desenvolvimento do

---

<sup>21</sup>CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. "Los centros históricos: análisis de su problemática."..., p. 58.

turismo. Interessado em fazer desta atividade um fator de desenvolvimento nacional o governo federal criou a Empresa Brasileira de Turismo (EMBRATUR) e o Conselho Nacional de Turismo<sup>22</sup>, com vistas à coordenação do turismo e do desenvolvimento econômico e cultural.

Os bens culturais estão protegidos por legislação federal e estadual, respectivamente nos Decretos-Leis no. 25/1937 e 149/1969, onde consta a definição de patrimônio histórico e artístico nacional como sendo o conjunto de bens móveis e imóveis existentes no país, cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico.<sup>23</sup> Dentre os imóveis protegidos pelo Poder Público encontramos uma variedade muito grande de tipologias, desde

"edificações singelas e monumentais, vilas de habitação popular, residências palacianas de refinada execução, logradouros e viadutos, capelas humildes e templos imponentes, marcos identificadores da intervenção humana na ocupação, estruturação e ordenação do espaço metropolitano."<sup>24</sup>

Inicialmente, entre 1937 e 1967, a preservação se preocupou principalmente com exemplares isolados, por conta do trabalho do então Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – SPHAN-, que foi instituído pela Lei no. 378 de 1936. Apenas alguns conjuntos foram tombados na Região Metropolitana de São Paulo. Mais recentemente a preocupação do SPHAN tem se voltado, sobretudo, para os conjuntos e planos de desenvolvimento de cidades históricas.

Em São Paulo a idéia de criação de um órgão voltado para a proteção do patrimônio paulista já pode ser observada desde 1930. No entanto o ambiente propício ao seu desenvolvimento só ocorreu a partir da consideração do patrimônio como objeto cultural do turismo. Em 1967 foi criada a Secretaria de Cultura, para onde foram transferidos órgãos até então dispersos, como o Serviço de Museus

---

<sup>22</sup> Decreto-Lei n. 55, de 18 de novembro de 1969.

<sup>23</sup> SÃO PAULO (Estado) Secretaria dos Negócios Metropolitanos. Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S. A. Secretaria Municipal de Planejamento. *Bens culturais arquitetônicos no município e na região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo: SNM/EMPLASA/SEMPA, 1984, Introdução, passim.

<sup>24</sup> AFONSO, Almiro e WILHEIM, Jorge. "Apresentação." In: SÃO PAULO (Estado) Secretaria dos Negócios Metropolitanos. Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S. A. Secretaria Municipal de Planejamento. *Bens culturais arquitetônicos no município e na região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo: SNM/EMPLASA/SEMPA, 1984, p. 9.



Históricos, a Pinacoteca, o Conselho Estadual de Cultura e o Arquivo do Estado. Neste mesmo ano, quando se promovia a discussão da nova Constituição Estadual, é que foi apresentada uma Emenda que previa a criação de um órgão de proteção ao patrimônio. Encaminhado à Assembléia Legislativa o projeto elaborado por uma comissão especial constituída para este fim se tornou a Lei 10.247, de 22 de outubro de 1968, que criou o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico que, no ano seguinte incorporou a responsabilidade sobre o patrimônio arqueológico, completando a sigla CONDEPHAAT, pela qual é conhecido. Várias vezes modificada, a composição do Conselho conta hoje com 25 membros, que representam as universidades estaduais, secretarias de Estado, igrejas e outros órgãos. No Decreto de 19/12/1969, que regulamenta a lei que criou o Conselho, está definido o patrimônio cultural do Estado como "o conjunto de bens existentes em seu território, que, pelo valor arqueológico, etnológico, histórico, artístico e paisagístico" merece a proteção especial do Poder Público.<sup>25</sup>

A ação de preservação do patrimônio se dá, juridicamente, por intermédio do tombamento. É pelo tombamento que se reconhece oficialmente que um determinado bem é portador de uma representação cultural, ou seja, que possui qualidades materiais e simbólicas que lhe conferem um novo valor, já que passa a integrar o patrimônio social. O tombamento representa a supremacia do interesse público sobre o privado e muitas vezes é visto apenas como cerceador do direito de propriedade, dado ao fato de que o proprietário de um bem tombado deve mantê-lo em bom estado de conservação. Quando da sua criação o tombamento guardava apenas o reconhecimento baseado na excepcionalidade e monumentalidade do bem, hoje já se estende a bens que possuem um significado cultural, afetivo ou constituem referências urbanas, ambientais e de memória.<sup>26</sup>

A administração pública, de um modo geral, por intermédio dos conselheiros dos órgãos preservacionistas, de técnicos, das câmaras e outros órgãos, foi primeiramente a grande responsável pelo encaminhamento de solicitações de tombamento pelo menos até o início dos anos 80. Foi o entendimento de que o meio ambiente e a memória da cidade estão relacionados com a melhora da qualidade de vida que fez com que aumentassem as solicitações encaminhadas individualmente,

---

<sup>25</sup> Apud AFONSO, Almiro e WILHEIM, Jorge. "Apresentação." ..., Op. cit., p. 11.

<sup>26</sup> CONDEPHAAT. *Patrimônio cultural paulista: CONDEPHAAT, bens tombados 1969 – 1998*. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 1998.

com uma participação muito grande de entidades civis. Assim o patrimônio preservado passou a ter também uma representatividade maior da multiplicidade social. No entendimento manifesto pelo CONDEPHAAT observamos que o

olhar preservacionista deslocou-se do monumento como representação de um passado distante da complexidade da sociedade urbano-industrial, no qual buscava-se resgatar o que era considerado autêntico na cultura paulista, para focar o passado como herança cultural em constante transformação, integrada ao presente e à melhoria da qualidade de vida.<sup>27</sup>

A preocupação com a recuperação de regiões mais deterioradas do centro demonstra o interesse em compreender o patrimônio a ser preservado como importante para a melhora das condições ambientais da cidade.

Em última análise o tombamento significa todo um conjunto de ações efetivadas pelo Poder Público com o fim de preservar, por intermédio da aplicação de uma legislação específica, todos aqueles bens que tenham valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também afetivo, impedindo, desta forma, que as características do bem sejam destruídas. O tombamento poderá ser efetivado pela União, quando age por intermédio do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), pelo governo estadual, quando por intermédio do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico (CONDEPHAAT), e pelas administrações municipais quando utilizam legislação específica ou a legislação federal em vigor. Em São Paulo o tombamento é regido pelas leis no. 10.032 de 27 de dezembro de 1985 (que criou o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP) e no. 10.236 de 16 de dezembro de 1996 (que introduziu alterações na lei original).

Ligado diretamente à Secretaria Municipal de Cultura o CONPRESP é um órgão colegiado cujas atribuições estão enumeradas na legislação.<sup>28</sup>

Desde 1974 a preocupação com a preservação de bens culturais de importância para a memória de São Paulo tem sido demonstrada de forma mais efetiva no âmbito municipal. Naquele ano, por iniciativa da Coordenadoria Geral de Planejamento, hoje Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA-, foi realizado

---

<sup>27</sup> CONDEPHAAT. *Patrimônio cultural ...*, Op. cit., p.15.

<sup>28</sup> Ver Anexo 23 Lei nº 10.032/1995 e 10.236/1986, apud DPH *Conpresp*. In: <http://www.prodiam.sp.gov.br/dph/>

um inventário dos bens arquitetônicos de interesse cultural e ambiental na área central da cidade. Este inventário foi utilizado para delimitar as áreas especiais denominadas Z8-200, que passaram a contar da legislação de uso e ocupação do solo municipal, Lei nº 8328/75. Logo depois, outras leis foram acrescentando outros exemplares a esta listagem de bens preservados.

A partir de 1983 o Departamento do Patrimônio Histórico (DPH), que é o órgão da esfera municipal competente e responsável pelos estudos e proposições que assegurem a manutenção dos suportes físicos da identidade cultural da cidade de São Paulo, começou a elaborar o Inventário Geral do Patrimônio Ambiental e Cultural Urbano de São Paulo (IGEPAC-SP). Trata-se de uma atividade que conta com a participação direta da Seção Técnica de Crítica e Tombamento e da Seção Técnica de Levantamento e Pesquisa, pertencentes ao DPH. Este inventário surgiu da necessidade de intervir no processo de transformação pelo qual passa a cidade, investigando e assegurando a preservação do patrimônio ambiental e cultural. Uma das finalidades do IGEPAC-SP é ser um meio de reconhecimento, documentação, proteção e divulgação dos bens a serem preservados.

Entre os objetivos do IGEPAC-SP encontramos:

- "1. Identificar o patrimônio ambiental urbano de interesse, muitas vezes camuflados na malha urbana, estratificada por restos de demolições ou escondidos atrás de anúncios que poluem o visual da cidade.
2. Constituir um acervo documental que subsidie a política de preservação do DPH e possibilite consulta pública.
3. Propor a preservação e a valorização desse patrimônio identificado através de projetos urbanísticos e arquitetônicos integrados, para manter a qualidade ambiental e garantir a memória física e ecológica.
4. Embasar o planejamento da cidade nas áreas a serem preservadas e naquelas sujeitas a projetos de renovação urbana.
5. Promover a divulgação sistemática de seu acervo através dos vários meios de comunicação.
6. Conscientizar, educar e sensibilizar a opinião pública sobre a necessidade e importância de preservação de seu patrimônio cultural."<sup>29</sup>

O inventário realizado procurou enfatizar o levantamento nos bairros onde a renovação urbana é mais iminente, sendo alvo aqueles bairros que apresentam maior interesse para a preservação por manterem o maior número de características originais ainda intactas. O IGEPAC-SP elegeu um perímetro de atuação abrangendo os bairros mais antigos de São Paulo, quais sejam: Liberdade, Bela Vista,

---

<sup>29</sup> Lei nº10.032/1995 e 10.236/1986, apud DPH. *IGEPAC*. In: <http://www.prodiam.sp.gov.br/dph/>.

Consolação, Cambuci, Santa Cecília, Moóca, Barra Funda, Bom Retiro, Sé, Pari, Brás, Belenzinho, Tatuapé, Penha, Lapa, Pacaembu, Ipiranga, Pinheiros, Aclimação, Jardim da Glória, Vila Mariana, Cerqueira César, Ibirapuera, Indianópolis, Vila Prudente e Santana. A metodologia seguida para o levantamento, que abrange desde a pesquisa histórica até o trabalho de campo e posterior complementação em registros próprios, é capaz de produzir um resultado final onde são identificadas "manchas" que contemplem áreas de interesse histórico e ambiental, conjuntos arquitetônicos, monumentos, traçados urbanos ou mesmo edifícios isolados que mereçam a preservação. Os resultados do trabalho são enviados ao CONPRES, com o objetivo de subsidiar as políticas de preservação do patrimônio e também as ações voltadas para a renovação urbana.

No que diz respeito a proteção estabelecida pelo município como objeto de planejamento é possível observar que se trata de uma questão recente. O zoneamento já estava previsto em vários instrumentos legais há bastante tempo, sendo que o mais conhecido era o Ato no. 663, de 10 de agosto de 1934, que estabelecia a Legislação de Zoneamento da cidade e código de obras. Por cerca de quase 40 anos esta foi a legislação que disciplinou o uso e a ocupação do solo, embora se restringisse apenas a alguns perímetros da cidade. Foi com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), instituído pela Lei no. 7.688/1971 que se propôs em 1972 uma legislação que previa a numeração de zonas e a delimitação de perímetros para todo o município de São Paulo, procurando estabelecer um equilíbrio entre as diferentes funções urbanas (habitação, trabalho, lazer e circulação).

Foi em 1975 que, por intermédio da Lei nº. 8.328, que o zoneamento passou a atuar efetivamente como um instrumento de preservação de bens culturais. A referida lei criou a Z8-200, estendendo o zoneamento à preservação de imóveis de caráter histórico, artístico, cultural e paisagístico. Assim o município pode definir como bens culturais um importante conjunto de imóveis de grande valor histórico para a cidade. Pela legislação a Z8 constitui uma zona de usos especiais, onde estão previstos prazos para o estabelecimento de regulamentação específica para cada um de seus perímetros. Esta classificação abriga alguns usos institucionais especiais (Aeroporto, por exemplo), assim como áreas total ou parcialmente não ocupadas.

Os imóveis enquadrados como Z8-200 estão submetidos às normas de uso e ocupação do solo da zona de uso que o circunda e além disto contam com o controle de qualquer tipo de intervenção. Tanto é assim que se tornou necessária a autorização para remembramento ou desdobro de lotes, demolições, reformas, reconstruções ou novas edificações nos imóveis preservados. A autorização de que trata a lei é fornecida pelo Departamento Normativo do Uso do Solo que analisa os pedidos individualmente, procurando manter as características arquitetônicas e ambientais dos bens preservados.

Em face da determinação do parágrafo 5º do artigo 1º da Lei 8.328/75 (Os usos permitidos em imóvel enquadrado na zona de uso Z8-200 são aqueles permitidos em zona de uso que o circunda ou, quando for o caso, no corredor de uso especial a que o imóvel seja lindeiro), é conveniente conhecer mais detalhadamente as características do zoneamento. A Secretaria Municipal de Planejamento disponibiliza as informações a este respeito como se verifica no Anexo 24.<sup>30</sup>

Cabe aqui destacar a Z8-200, que é a zona de preservação de imóveis de caráter histórico, artístico, cultural e paisagístico. Este zoneamento foi criado em 1975, por intermédio da Lei nº 8.328, quando se decidiu utilizar esta prática como instrumento de preservação de bens culturais. Com base neste zoneamento foi possível ampliar a preservação a bens de caráter histórico, artístico, cultural e paisagístico. Assim, o município teve a oportunidade de definir como bens culturais uma série de imóveis de grande valor histórico para a cidade de São Paulo, preservando sua memória.

### **2.3.1 Tipologia dos bens culturais arquitetônicos na região metropolitana de São Paulo**

Os bens culturais arquitetônicos preservados quando arrolados em uma listagem desprovida de qualquer sistematização não traduzem grande significado para a interpretação de sua importância. Por outro lado, quando se adota algum tipo de classificação se torna mais compreensível a sua análise e o entendimento de suas características no contexto histórico, cultural e social em que foi produzido e

---

<sup>30</sup> Ver Anexo 24. SEMPLA. Características das zonas de uso. In: <http://www.prodiam.sp.gov.br/sempla/zone.htm>.

também a justificação de sua preservação atual. Diversas classificações poderiam ser tomadas para a apresentação do rol de bens com os quais se pretende trabalhar, seguiremos aqui a que foi utilizada pelas equipes da Secretaria de Estado dos Negócios Metropolitanos (SNM), Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo (EMPLASA) e Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPPLA), quando da elaboração da listagem de bens culturais arquitetônicos no Município e na Região Metropolitana de São Paulo, em 1984.<sup>31</sup>

A classificação dos bens culturais situados na Região Metropolitana de São Paulo foi realizada de acordo com o significado histórico que apresentam os bens na formação urbana e regional paulista. Em função do enfoque deste trabalho serão destacados apenas os bens relativos ao Município de São Paulo e prioritariamente aqueles cuja localização se verifique nos bairros centrais. Para efeitos de apresentação cartográfica foi definida uma área específica do centro, suficientemente representativa dos fenômenos que se quer analisar. A apresentação se refere aos bens cuja localização enseja um maior envolvimento no processo de revalorização do centro da cidade. Possuem a localização e o valor simbólico que justificam sua inserção no processo de investimentos destinados a melhoria de sua apresentação e valorização intrínseca do bem e do entorno. Portanto são bens que merecem uma análise mais detalhada pela possibilidade de intervenção que suscitam e pelo valor histórico que possuem, ensejando sua inclusão no processo de revalorização do centro, ora analisado.

A classificação referente à Região Metropolitana de São Paulo, tratou de cada bem cultural como se fosse um fragmento da memória da cidade, mas também como um bem identificável por suas particularidades. De qualquer modo sempre se refere a bens que pertencem a um conjunto de circunstâncias gerais referentes ao processo de urbanização de São Paulo. Para efeito da classificação tipológica adotada se optou por evidenciar as características mais representativas do desenvolvimento urbano e regional, mas a atribuição de significado histórico representa a dinâmica do crescimento urbano tornando possível identificar as transformações dos bens associadas aos momentos de mudança que caracterizam a história. Portanto, cada bem cultural será observado como sendo portador de vários significados históricos acumulados. Quando se analisa a importância do bem

---

<sup>31</sup> SÃO PAULO (Estado) SNM. EMLASA. SEMPLA. *Bens culturais...* Op. cit. Passim.

enquanto marco de referência na produção não apenas do passado mas também da perpetuação de suas relações no presente esta significação histórica ganha maior importância.

Convém salientar que a metodologia utilizada distinguiu os bens culturais arquitetônicos da Região Metropolitana de São Paulo e do Município de São Paulo, adotando para cada área uma tipologia específica. Na primeira classificação, referente à Região Metropolitana de São Paulo, estão excluídos os bens localizados no Município de São Paulo e, por conseguinte, no Centro, objeto deste estudo. Entretanto, entendeu-se importante analisar esta tipologia a fim de compreender o contexto da análise teórica na qual se inserem os bens preservados no Município. Assim as tipologias consideradas para a Região Metropolitana de São Paulo são apresentadas adiante.

#### **A - Arquitetura de Aldeamentos**

Os aldeamentos são os domínios territoriais estabelecidos pelas ordens religiosas nos séculos XVI e XVII como modo de agregar a população indígena e como forma de organização da produção, em vista do domínio e organização do território colonial pelos portugueses.

Petrone (1995) insiste para o fato de que "a participação dos aldeamentos... não ficou limitada ao longo período em que existiram nessa condição, mas continuou, até quase os dias atuais, por intermédio de uma sua presença indireta".<sup>32</sup> O Autor está se referindo a permanência de certos traços característicos cuja presença denota a persistência de quadros do passado ainda no presente, e analisa a organização atual do espaço com base nesta constatação.

De fato os aldeamentos marcaram sobremaneira a presença dos jesuítas no Planalto de Piratininga. A principal edificação do aldeamento é o colégio jesuíta, que ficava de frente para o terreno onde se instalavam as casas indígenas. Muitos destes aldeamentos constituíram o embrião de vilas e cidades que se desenvolveram no futuro, como é o caso da própria cidade de São Paulo. Pode-se observar um padrão de implantação, arquitetura e organização espacial nestes assentamentos, assim como a localização e o sítio, sempre marginais dos rios que prescreveram a penetração no território paulista.

---

<sup>32</sup> PETRONE, Pasquale. *Aldeamentos paulistas*. São Paulo: EDUSP, 1995, p. 14.

São características deste padrão a escolha de sítios elevados no domínio da paisagem e debruçados sobre os corpos d'água; as construções organizavam-se ao redor do terreiro fronteiriço à igreja que agregava a casa paroquial. A arquitetura despojada e rústica denota a precariedade de recursos e o isolamento de uma sociedade empenhada na exploração e conquista do território, onde se insere a convivência estreita com o elemento indígena. Tais condições se refletem nos materiais de construção, na técnica construtiva, bem como na ornamentação escultórica e pictórica, distanciada da criação erudita dos europeus e forjadas nas condições inerentes ao ambiente colonial nos primeiros séculos, em estreito contato com o elemento indígena." <sup>33</sup>

Os bens arrolados nesta classificação são: Igreja de Nossa Senhora da Escada e Residência Anexa (Guararema), Igreja de Nossa Senhora do Rosário e Residência Anexa (Embu), Aldeia de Carapicuíba e Capela de São João Batista (Carapicuíba) e Aldeia Barueri (Barueri).

### **B - Arquitetura Civil Rural**

Esta classificação abrange as casas bandeiristas, ou seja, aquelas que constituíram propriedades doadas pela Coroa aos colonos portugueses no Planalto de Piratininga. São construções que se realizaram do final do século XVI e principalmente no século XVII. Além da ocupação garantida pelas ordens religiosas os colonos desempenharam um papel fundamental no domínio do território paulista, por intermédio dos movimentos das Entradas e Bandeiras realizaram importante rota de penetração no interior continental, explorando o interior.

Estas casa desta tipologia são edificações remanescentes destas propriedades coloniais representando uma importante estratificação da sociedade uma vez que estabeleceram uma nítida diferença com os índios escravos. A implantação destas residências sempre preferia um local de domínio sobre o espaço pois a partir dos topos elevados se tornava mais fácil a defesa contra os índios. O padrão arquitetônico foi garantido pelo uso da taipa de pilão, por meio do qual foi possível produzir exemplares de grande imponência e beleza, apesar da rusticidade do material utilizado. No entanto há uma certa identificação entre este tipo de arquitetura e aquela produzida nos aldeamentos, pois, em linhas gerais, guardavam os mesmo traços no que se refere à escolha do sítio, implantação da edificação e técnica construtiva.

---

<sup>33</sup> SÃO PAULO (Estado) SNM. EMPLASA. SEMPLA. *Bens culturais ...* Op. cit., p. 15.



Aqui aparecem os seguintes exemplares: Sítio do Padre Inácio (Cotia) e Sítio do Mandu (Cotia).

### **C - Arquitetura Civil Urbana**

Neste rol de construções estão incluídas as edificações públicas ou privadas que aparecem tanto individualmente quanto formando conjuntos ou mesmo compondo um núcleo urbano. Aqui a consideração do significado histórico será de grande valia para a análise proposta, uma vez que os elementos naturais e construídos que caracterizam o ambiente urbano integram este significado.

Assim, a classificação dos objetos da arquitetura civil urbana está intimamente relacionada com a atribuição do significado histórico. Sendo assim, vale dizer

Este compreende a identificação da arquitetura e da urbanização com os períodos que caracterizam o processo de desenvolvimento das relações econômicas, sociais e políticas. Arquitetura e urbanização são compreendidas como manifestações materiais deste processo, ou seja, como um conjunto de objetos construídos que conformam a organização e estruturação do espaço de maneira vinculada às diferentes fases do desenvolvimento econômico e social.<sup>34</sup>

Torna-se possível fazer uma leitura da cidade a partir destes elementos que permitem a recomposição da sua história. A aparente simultaneidade das relações sociais resta descoberta quando se torna possível interpretar os significados acumulados nos exemplares desta arquitetura.

Aqui aparecem os seguintes bens: Centro Antigo de Itapeçerica da Serra (Itapeçerica da Serra) e Casas da Praça da Matriz, números 9 e 19 a 25 (Santana do Parnaíba).

### **D - Arquitetura Religiosa Urbana**

Estão aqui relacionadas todas as construções relativas às igrejas, conventos e seminários das ordens religiosas estabelecidas em São Paulo. São exemplares posteriores ao século XVIII, quando tem início o estabelecimento de uma rede de cidades no Brasil. Estas edificações foram efetivadas pelas ordens que se sobrepuseram aos Jesuítas, como os Carmelitas e os Beneditinos.

---

<sup>34</sup> SÃO PAULO (Estado) SNM. EMPLASA. SEMPLA. *Bens culturais ...* Op. cit., p. 16.

São construções que se caracterizam pela simplicidade da construção de taipa que estabelece um nítido contraste com a riqueza da ornamentação interna, mais de acordo com a orientação européia.

Aparece nesta classificação o Convento e Igreja de Nossa Senhora do Carmo (Moji das Cruzes).

### **E - Arquitetura Religiosa Rural**

Nesta tipologia estão as capelas remanescentes das antigas propriedades rurais, principalmente do século XVII, quando foram muitas as doações de terras da Coroa Portuguesa aos colonos.

São estabelecimentos anteriores à organização da produção rural exportadora que se verificou a partir do século XVIII. A maioria dos exemplares desta tipologia guarda traços de assimilação de elementos de criação popular. Os modelos eruditos das casas bandeiristas sofrem uma adaptação popular, uma espécie de "recriação paulista dos cânones eruditos".<sup>35</sup>

Estão arrolados os seguintes bens: Capela de Nossa Senhora da Ajuda (Guararema), Capela de Nossa Senhora do Pilar (Ribeirão Pires) e Capela de Nossa Senhora da Conceição (Santana de Parnaíba).

### **F - Arquitetura de Ferrovias**

A arquitetura de ferrovias diz respeito as construções relativas ao sistema viário, aos equipamentos das estradas de ferro necessários ao seu funcionamento e manutenção, bem como os conjuntos de edificações que compõem as estações. Algum mobiliário e maquinário remanescente também pode ser acrescentado a este patrimônio. Estas construções devem ser analisadas juntamente com os elementos físicos e naturais incorporados pela ferrovia em função das necessidades do traçado. Como já se tem destacado as ferrovias constiyuiram elemento importante na estruturação urbana da região sudeste do Brasil, principalmente pelo estabelecimento da ligação das zonas produtoras com os portos marítimos.

Consta nesta categoria a Estrada de Ferro Perus – Pirapora (São Paulo e Cajamar).

---

<sup>35</sup> SÃO PAULO (Estado) SNM. EMPLASA. SEMPLA. *Bens culturais ...* Op. cit., p. 17.

### **G – Arquitetura Industrial**

A industrialização paulista foi responsável pela produção de uma variada arquitetura que recebeu características arquitetônicas diferenciadas em função do processo de desenvolvimento econômico de São Paulo. As instalações produtivas e as de apoio à produção constituem os exemplares desta tipologia.

Pertence a esta classificação os Fornos de Cal da Companhia Melhoramentos de São Paulo, Indústria de Papel (Caieiras).

### **H – Sítios Históricos**

Os sítios históricos são os locais onde os elementos naturais e construídos caracterizam a organização do território em momentos diferentes do processo de desenvolvimento paulista. São elementos representativos da organização e da estruturação espacial. Além dos elementos físicos e naturais estão incluídos aqui as construções públicas e particulares que definem a rede e o desenho das cidades.

São exemplos desta classificação: Centro Religioso de Pirapora (Pirapora do Bom Jesus), Serra do Mar (Santo André/São Bernardo do Campo/Cubatão).

### **I – Marcos de Referência**

Os marcos de referências são os elementos naturais ou construídos que indicam os locais representativos do processo de ocupação do território. Alguns marcos são resultado da intencionalidade de que assinalem determinados locais de importância para a história de São Paulo. Outros marcos são referências topográficas de estruturação do espaço que ao longo do tempo serviram de balizamento para a ocupação do território.

Aqui aparecem os bens: Vila de Paranapiacaba (Santo André) e Monumentos da Serra do mar (São Bernardo do campo e Cubatão).

#### **2.3.2 Bens preservados no município de São Paulo: A imagem do centro histórico**

A apresentação dos bens culturais arquitetônicos preservados no Município de São Paulo segue ainda o trabalho exaustivo realizado pela SNM, EMPLASA e

SEMPLA (1984)<sup>36</sup>, cuja metodologia é bem mais generosa na seleção do que o que dispõe a legislação, sobretudo no artigo 1º da Lei 8328/1975. É comum se encontrar imóveis de uma arquitetura esplendorosa ao lado de outros de menor mérito, segundo os padrões da época em que foram edificadas. Entretanto a seleção se justifica pelo fato de que a preservação garante também a manutenção das relações volumétricas compatíveis com os imóveis mais destacados, ou mesmo com o fim de garantir a composição de espaços urbanos que interessem preservar. Além do mais, convém lembrar a ressalva apresentada no sentido de que "essas construções de pouca importância, quando em conjunto, possuem, elas mesmas, valor intrínseco, pois ajudam a melhor compreender o quadro sócio-cultural que lhes deu origem".<sup>37</sup>

Os bens serão apresentados segundo a classificação tipológica que se definiu para o Município e foram cronologicamente ordenados, a fim de demonstrar a evolução da arquitetura paulista desde o século XVII até os dias atuais. Mais tarde se adotará uma outra metodologia de apresentação com vistas a evidenciar a análise proposta neste trabalho, onde será demonstrada a importância de certos bens como referenciais de um determinado marco.

A maior dificuldade na definição da tipologia se deu pelo fato de que muitos edifícios tiveram seus usos originais substituídos mais de uma vez, por isso se utilizou, na maioria das vezes, o uso original para a definição. Como os tipos não apresentam dificuldades para enquadramento são desnecessárias maiores explicações. Apenas no que diz respeito aos bens preservados de uso residencial, devido ao grande número de exemplares, se adotou uma divisão mais detalhada. Nessa tipologia são considerados Edifícios Residenciais Unifamiliares aqueles que apresentam esse uso como exclusivo ou predominante (como o da residência localizado na rua Roberto Simonsen, nºs. 112 e 114, onde o uso comercial é inferior a 50%), Edifícios Residenciais Multifamiliares aqueles que têm esse uso como predominante ainda que apresentem outros usos (como o Edifício Esther, na Praça da República, que possui lojas no térreo, pavimentos com escritórios e consultórios e os restantes de uso residencial) e ainda os Conjuntos Residenciais. Os Edifícios de Uso Misto são aqueles que possuem o uso residencial e o comercial em uma proporção aproximada de 50% de sua área para cada uso

---

<sup>36</sup> SÃO PAULO (Estado) SNM. EMPLASA. SEMPLA. *Bens culturais ...* Op. cit., p. 17.

<sup>37</sup> *Ibidem*, p. 95.

A tipologia adotada é a seguinte:

A – Edifícios Religiosos

B – Edifícios Rurais

C – Edifícios Residenciais Unifamiliares

D – Conjuntos Residenciais

E – Edifícios Residenciais Multifamiliares

F – Edifícios de Udo Misto

G – Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais

H – Edifícios Hoteleiros

I - Edifícios de Uso Administrativo

J – Edifícios Escolares

K – Edifícios Hospitalares

L – Cinemas, Conservatórios e Teatros

M – Museus e Pavilhões de Exposição

N – Edifícios de Uso Ferroviário

O – Edifícios de Uso Especial

P – Cemitérios, Mausoléus e Túmulos

A maior parte dos bens apresentados não aparece isoladamente mas integram o que convencionalmente se chama de "mancha". As manchas são "concentrações de exemplares arquitetônicos representativos, associados muitas vezes à trama viária a eles contemporânea e aos aspectos geomorfológicos a que o assentamento urbano teve de se conformar".<sup>38</sup>

As manchas sempre são representativas do ambiente urbano, seja pelo aspecto paisagístico ou por sua vinculação a determinado acontecimento histórico. A maior parte dos edifícios que compõem as manchas tem seus interiores liberados para as modificações que se fizerem necessárias. Alguns outros, em função da maior significação arquitetônica, admitem apenas conservação. Mesmo quando a demolição é autorizada nas edificações desprovidas de interesse a nova construção deverá observar as limitações urbanísticas na sua implantação, assegurando assim a manutenção paisagística a ser preservada. Como poderá ser observado tanto as manchas quanto os bens isolados têm uma maior ocorrência na Área Central,

---

<sup>38</sup> SÃO PAULO (Estado) SNM. EMPLASA. SEMPLA. *Bens culturais ...* Op. cit., p. 95.

justamente aquela que ao longo do tempo tem sido a mais suscetível às mudanças e transformações urbanas.

Como já se disse foi a Lei no. 8328, de 02 de dezembro de 1975, que estabeleceu os imóveis enquadrados na zona de uso Z8. Essa lei dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município, nas zonas de usos especiais Z8, cria novas zonas de uso, amplia zonas existentes, e dá outras providências. De acordo com a referida lei são as seguintes as Zonas de Uso Z8-200 e os respectivos imóveis enquadrados.

**"Z8-200.001** – Igreja Nossa Senhora da Boa Morte e adjacências. Esta mancha é a única que envolve construções de taipa de pilão do final do século XIX e construções que caracterizam o início deste, possuindo obras até das décadas de 20/30. É a única que ainda permite perspectivas semelhantes àquelas existentes no século passado, pois as alturas das edificações ainda permanecem baixas, deixando que a igreja, de alguns ângulos, domine a paisagem, principalmente para quem sobe a Rua Tabatingüera ou para quem transite pela Rua Conde de Sarzedas, na altura da Rua João de Carvalho. Nestas manchas a Prefeitura deverá estipular gabaritos máximos e preservar algumas construções de certo interesse a serem definidas, como por exemplo, as casas populares da Rua Tabatingüera, que presentemente servem de estacionamento de carros, deverão ser desapropriados para serem integrados à encosta do morro ainda livre. (Complementado pelas Leis nº 8.759/78, nº 8.769/78, nº 8.848/78, nº 9.719/84, nº 9.725/84, nº 9.768/84, nº 10.093/86, nº 10.739/89 e nº 10.759/89).

**Z8-200.002** – O pátio do Colégio e adjacências. Além de ser o local da fundação da Cidade, ainda existem nas adjacências outras construções de interesse: o antigo Beco do Colégio ao lado da Casa da Marquesa de Santos; uma perspectiva para a Praça da Sé emoldurada pelo sobrado azul de 1888 daquele logradouro ( nº 57); os edifícios de Ramos de Azevedo, o prédio da Bolsa de Mercadorias, antiga polícia e o prédio tombado de taipa de pilão, que pertenceu a Marquesa de Santos, último remanescente das construções particulares de taipa no Centro.

**Z8-200.003** – Prédios antigos da Praça do Patriarca e adjacências. Outro conjunto importante porque possui edifícios que vão desde 1881 até as décadas de 20/30. Engloba prédios das Ruas da Quitanda, São Bento e Líbero Badaró. Relação de prédios a preservar: Rua da Quitanda nº 133, construído em 1903, e 126, de 1910, projetado por G. Marmorat que estão vis-à-vis mantendo a antiga escala da rua. A seguir, vem o prédio 162 da mesma rua, ocupado pela casa Fretin, edifícios nºs 203 e 197 da Rua São Bento. Este último é da maior importância porque é de 1881 e está praticamente intacto, possuindo forros decorados, portas pintadas de modo raro, vidros lapidados de grande interesse documental etc. Depois vêm os prédios da Praça do Patriarca nºs 78 e 96, que se unem aos edifícios nºs 282, 326, 332, 346, 326, 452, e 488 da Rua Líbero Badaró; aliás, este último é o primeiro prédio de apartamentos de São Paulo, projeto de 1918, de Samuel das Neves, com a colaboração de seu filho Cristiano Stokler da Neves; encerra o conjunto o edifício América, antigo Martinelli.

**Z8 – 200.004** – O Largo Coração de Jesus, composto da Igreja e de casas do fim do século, especialmente o conjunto de sobrados de 1898. Casas de nºs 83, 81, 67, 65, 39, 37, 23 e 21 do Largo.

**Z8 – 200.005** – O edifício nº 111 da Rua Florêncio de Abreu, de 1884, e outro construído nos jardins do primeiro, de 1909, onde se instala a "Casa da Bóia". O sobrado de 1884, inclusive, deveria ser tombado com todos os seus pertences, porque é o único na cidade a manter de modo íntegro a sua decoração e equipamento, desde os quadros das paredes até o mobiliário e objetos do uso cotidiano; o pomar, anexo aos quintais do Mosteiro da São Bento, é precioso.

**Z8 – 200.006** – Conjunto formado pelo sobrado nº 237 e pelo armazém nº 229 da rua São Domingos. O primeiro, construção de 1889, guarda algum interesse arquitetônico dentro das linhas tradicionais alheias ao ecletismo do fim do século. O conjunto faz esquina com uma vila, cujo gabarito deverá ser mantido, se as casas não forem preservadas.

**Z8 – 200.007** – Importante conjunto de construções do final do século XIX na Avenida da Liberdade de nºs 330, 332, 350, 472, 468, 454, e 452. O sobrado de nº 350, datado de 1879, tem muito interesse, inclusive porque seu terreno posterior, em nível inferior à rua, exige uma adequação, tendo em vista as Avenidas 23 de Maio e Radial Leste-Oeste, que passam nas proximidades.

**Z8 – 200.008** – Edifícios da ladeira formada pela Rua Dr. Falcão nºs 143 e 151 e o da Rua Libero Badaró nº 137 que, segundo depoimento do arquiteto Cristiano das Neves, é o primeiro edifício feito na cidade com estrutura de concreto armado.

**Z8 – 200.009** – O que sobra da Praça da Sé antiga, do lado oposto à estação do Metrô, isto é, os prédios de nºs 42, 62, 96 e 108, além daqueles que fazem esquina com as transversais como as Ruas Barão de Paranapiacaba e Benjamim Constant.

**Z8 – 200.010** – Conjunto formado pelos prédios de nºs 348, 368, 370, 373, 375, 380, 382, 391, 394 e 407 da Rua Santa Ifigênia, incluindo o interessante palacete Helvétia e o palacete Lellis, na esquina com Rua Aurora nº 244.

**Z8 – 200.011** – Importante quarteirão da Rua Carlos de Souza Nazaré que contém obras alusivas à ação de imigrantes sírio-libaneses nas décadas de 20/30. Notar os importantes prédios: Palacete Paraíso, nº 301, Palacete São Jorge, nº 286, construído pelo rico imigrante Riskalah Jorge, aproximadamente em 1930, e o Palacete Nicolau Tabach nº 277.

**Z8 – 200.012** - Conjunto de duas casas do final do século XIX nas Ruas Doutor Cesário Mota Jr., nºs 83 e 95, esquina da Rua Santa Isabel.

**Z8 – 200.013** - Manchas formadas pelo São Paulo Center Hotel e prédios próximos, especialmente o que faz frente para o Viaduto Santa Ifigênia, nº 269. Nas proximidades Há o Hotel Avelar, na Av. Cásper Libero, nº 65, prédio de arquitetura precursora na cidade e o edifício J. Moreira, na mesma rua nº 134, ótimo exemplo de arquitetura art-decô.

**Z8 – 200.014** – Interessante conjunto de residências formando uma vila em estilo inglês vitoriano, executado no começo do século por engenheiro que trabalhou na construção da Estação da Luz. Rua Mauá, nºs 836, 842, 866, 872, 878, 886 e 892.

**Z8 – 200.015** – Interessante conjunto de edifícios comerciais do início deste século, situado na confluência da Rua Comendador Afonso Kherlakian com a Santo André. Na primeira rua, casas nºs 49, 58, 63, 92, 102, 118 e 120. Na segunda rua, casas nºs 248, 233 e seguintes.

**Z8 – 200.016** – Último quarteirão ainda íntegro da Avenida São João, que poderia ser preservado, englobando os prédios nºs 354, 324, 300, 288 até o Edifício dos Correios.

**Z8 – 200.017** – Mancha com edifícios de apartamentos pioneiros, com certo interesse, situados na confluência da Alameda Barão de Limeira com Praça Júlio Mesquita. Na primeira, prédios de nºs 44, 30 e 14. Na segunda, prédios de nºs 112, 108 e 90.

**Z8 – 200.018** – Mancha com velhos prédios comerciais e de escritórios nas Ruas Roberto Simonsen nºs 114, 108 e 91 e Venceslau Brás nºs 78, 67 e 93.

**Z8 – 200.019** – Mancha que ultimamente tem sido empregada publicitariamente como símbolo de São Paulo moderna, compreendendo os edifícios Itália, BRADESCO, COPAN, Hotel Hilton e prédios das três esquinas das Ruas Araújo com Major Sertório; envolve, também as confluências da Avenida Ipiranga com São Luís e Ipiranga com Epitácio Pessoa.

**Z8 – 200.020** – Importante mancha, com validade documental, composta de casas operárias construídas em 1907 pela Companhia Economizadora Paulista, na confluência das Ruas São Caetano com Cantareira, envolvendo as Ruas Economizadora, Dr. Luís Pisa, Euricles Félix de Matos Euricles Félix de Matos e Dr. Cláudio de Sousa.

**Z8 – 200.021** – Conjunto das estações de Estada de Ferro da Luz e Júlio Prestes, principalmente as antigas desta última, uma delas ocupada pelo DOPS; também devem ser incluídos os hotéis antigos que lhes fazem frente tanto na Rua Mauá com Av. Cásper Líbero como no Largo General Osório.

**Z8 – 200.022** – Conjunto de antigos palacetes, tendo como centro o Palácio dos Campos Elíseos. Notar as residências fronteiras, do outro lado da Avenida Rio Branco.

**Z8 – 200.023** – Mancha formada pelos primitivos edifícios da Rua Barão de Itapetininga de nºs 268, 242 e o de esquina com a Avenida Ipiranga.

**Z8 – 200.024** – Manchas constituídas por apartamentos contidos pelas Avenidas São João, Duque de Caxias e Alameda Barão de Campinas.

**Z8 – 200.025** – Conjunto de residências operárias na Baixado do Glicério, especialmente no fim da Rua dos Estudantes.

**Z8 – 200.026** – Conjunto de edifícios da Rua Álvares Penteado, próximo ao Largo do Café.

**Z8 – 200.027** – Casas populares típicas da Rua São Domingos de nºs 19, 21, 31 e 33.

**Z8 – 200.028** – Antigo Grupo Escolar Miss Brow, na Rua do Carmo nº 88, hoje ocupado por dependência da Secretaria da Agricultura.

**Z8 – 200.029** – Quartel do Batalhão de Guardas, no Parque D. Pedro II.

**Z8 – 200.030** – Edifício-sede do Instituto de Arquitetos do Brasil, à Rua Bento Freitas, esquina da Rua General Jardim.

**Z8 – 200.031** – Velha residência art-nouveau à Rua Vitória nº 595, de propriedade de Silvío Sampaio Moreira.

**Z8 – 200.032** – Residência de 1902, que foi da família Mello Freire, à Rua Major Diogo nº 353.

**Z8 – 200.033** – Edifício art-decô J. Moreira, à Av. Cásper Líbero nº 134.

**Z8 – 200.034** – Edifício comercial-residencial de 1892 da Rua Florêncio de Abreu nº 217.

**Z8 – 200.035** – Edifício nº 427 da Rua Florêncio de Abreu.

**Z8 – 200.036** – Edifício situado na esquina da Rua Paula Sousa, esquina da Rua Florêncio de Abreu, onde residiu o presidente Washington Luiz.

**Z8 – 200.037** – Edifício comercial-residencial de 1915, à Rua Paula Sousa nº 370.

**Z8 – 200.038** – Pequena residência art-nouveau, à Rua Aguiar de Barros nº 67.

**Z8 – 200.039** – Edifício comercial Saldanha Marinho, um dos primeiros arranha-céus modernos de São Paulo, construção de 1930, em estilo art-decô, sito à Rua Libero Badaró nº 39.

**Z8 – 200.040** – Igreja da Santo Antonio, na Praça do Patriarca, uma das últimas construções de taipa de pilão da cidade. Seu frontispício, no entanto, é de tijolos, do final do século XIX.



- Z8 – 200.041** – O prédio do século XIX que compõe o velho e tradicional Largo do Café, que se prolonga pela Rua do Comércio, Largo do Café nº 14.
- Z8 – 200.042** – Rua Quintino Bocaiúva nº 22, antiga Rádio Record, Rua Quintino Bocaiúva nº 176, a Casa das Arcadas, tradicional prédio paulistano.
- Z8 – 200.043** – Rua Riachuelo nº 115, sede do DAE.
- Z8 – 200.044** – Edifício do Conservatório Dramático e Musical de São Paulo, à Avenida São João nº 269.
- Z8 – 200.045** – O primeiro cinema racionalmente projetado em São Paulo, o Art-Palácio, pelo arquiteto Rino Levi, Av. São João nº 407, fronteiro com o Largo do Paçandu.
- Z8 – 200.046** – *Alterado pelo quadro 8C, anexo à Lei nº8.769/78.*
- Z8 – 200.047** – Residência do final do século XIX, pertencente ao antigo Partido Social Progressista, à Alameda Barão de Limeira nº 238.
- Z8 – 200.048** – Belo e bem cuidado projeto de edifício de apartamentos, à Alameda Barão de Limeira nº 145, esquina com Rua General Osório.
- Z8 – 200.049** – Pequena residência popular com armazém no rés-do-chão, à Rua general Osório nº 438.
- Z8 – 200.050** – Igreja dos Aflitos, que exige a adequação da área envoltória.
- Z8 – 200.051** – Edifício da Livraria do Pensamento, à Rua Rodrigo Silva nº 85.
- Z8 – 200.052** - Sede do Banco Lavra, Rua 15 de Novembro nº 194.
- Z8 – 200.053** – Sede do Banco Francês Italiano, Rua 15 de Novembro nº 213.
- Z8 – 200.054** – Sede do Banco Noroeste, Rua 15 de Novembro nº 251.
- Z8 – 200.055** – Edifício Século XIX, Rua 15 de Novembro nº 250.
- Z8 – 200.056** – Sede do Banco Francês-Brasileiro, Rua 15 de Novembro nº 268.
- Z8 – 200.057** – Sede do Banco Itaú, Rua 15 de Novembro nº 336.
- Z8 – 200.058** – Prédio da Rua 15 de Novembro nº 307, esquina da Rua do Comércio.
- Z8 – 200.059** – Prédio art-decô do Banco São Paulo, à Rua 15 de Novembro nº 347, com fundos para a Rua São Bento.
- Z8 – 200.060** - Velho sobrado da Praça da Sé nº 57, datado de 1888, que compõe a “mancha” e formada pelas construções do Pátio do Colégio.
- Z8 – 200.061** – A parte fronteira, que restou do incêndio, do edifício do Teatro Paramount.
- Z8 – 200.062** - O Teatro Municipal.
- Z8 – 200.063** - O Edifício Glória, na Praça Ramos de Azevedo.
- Z8 – 200.064** – Antiga Assembléia Legislativa, no Parque D.Pedro II.
- Z8 – 200.065** – O edifício América, antigo Martinelli.
- Z8 – 200.066** – Edifício “Dei Ouro para o Bem de São Paulo”, Rua do Tesouro nº29.
- Z8 – 200.067** – Igrejas de São Francisco e da Ordem 3ª , que ainda ostentam taipas dos primeiros séculos.
- Z8 – 200.068** – Igreja de São Gonçalo Garcia, à Praça Doutor João Mendes.
- Z8 – 200.069** - Edifício Guatapará, à Rua Barão de Itapetininga nº120.
- Z8 – 200.070** – Edifício art-nouveau da Escola de Comércio Álvares Penteado.
- Z8 – 200.071** – *Alterado pelo quadro 8C, anexo à lei nº8.769/78.*
- Z8 – 200.072** - Edifício Esther, projetado por Álvaro Vital Brasil, o primeiro edifício de arquitetura moderna do centro da cidade, na Avenida Ipiranga, esquina de 7 de Abril, fronteiro a Praça da República.
- Z8 – 200.073** – Prédio atrás do Edifício Esther, à Rua Gabus Mendes.
- Z8 – 200.074** – Antigo Colégio Alemão da Rua Olinda, hoje Praça Franklin Roosevelt.

- Z8 – 200.075** – O “Mercado Velho”, a Rua da Cantareira, esquina Avenida Mercúrio.
- Z8 – 200.076** - Edifício de Antigo Hotel Esplanada, hoje escritório do Grupo Votorantim.
- Z8 – 200.077** – Igreja de Nossa Senhora da Paz, à Rua Glicério.
- Z8 – 200.078** - Edifício Guataparazinho, Rua 24 de maio nº105.
- Z8 – 200.079** – Cemitério da Colônia Paulista, em Colônia Paulista.
- Z8 – 200.080** – Viaduto do Chá.
- Z8 – 200.081** – Viaduto Boa Vista.
- Z8 – 200.082** – Viaduto Santa Ifigênia.
- Z8 – 200.083** –Largo da Memória.
- Z8 – 200.084** –Praça da República.
- Z8 – 200.085** – Largo do Arouche, a parte autorizada.
- Z8 – 200.086** – A Igreja de São Bento.
- Z8 – 200.087** – Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos, no Largo do Paiçandu.
- Z8 – 200.088** – Residência no Largo do Arouche nº360.
- Z8 – 200.089** – Residência popular, à Rua Abolição nº227.
- Z8 – 200.090** – Colégio Estadual, Rua Major Diogo nº200, Antigo Hospital, Século XIX.
- Z8 – 200.091** – Antigo Seminário da Luz, hoje Igreja de São Cristóvão, à Avenida Tiradentes, onde ainda existem paredes de taipa, da primitiva construção.
- Z8 – 200.092; Z8 – 200.093; Z8 – 200.094** – *Alteradas pelo quadro 8C, anexo à Lei nº8.769/78 – pág.84.*<sup>39</sup>

O Apêndice D, Bens Arquitetônicos Preservados no Município de São Paulo, apresenta a relação dos bens preservados no Município de São Paulo. Estão classificados de acordo com a tipologia que os caracterizam, identificados pelo nome pelo qual são conhecidos e seguidos do endereço referente à sua localização. Este quadro contém a totalidade dos bens descritos no levantamento que se está utilizando como base.<sup>40</sup> Trata-se de um universo de elementos onde se retrata o presente. Ali não estão distinguidos os períodos e, portanto, não se vislumbra, logo a primeira vista, as relações sociais que estavam envolvidas na sua produção. Há uma profusão de estilos. Os elementos aparecem simultaneamente como se fizessem parte do mesmo momento temporal. É preciso que a análise, baseada na teoria, elabore uma explicação.

O Quadro 17 "Manchas e Respectivos Bens", contém o número da mancha e o seu nome (tomado de empréstimo dos acidentes geográficos, logradouros, ou bens mais relevantes que a elas estão incorporados), logo depois estão listados todos os bens preservados contidos no interior da mancha. Os números se referem aos bens descritos no Apêndice D. A numeração utilizada para a identificação das

<sup>39</sup> Lei 8.328, de 02 de dezembro de 1975.

<sup>40</sup> SÃO PAULO (Estado) SNM. EMPLASA. SEMPLA. *Bens culturais ...* Op. cit., passim.

manchas foi estabelecida segundo o percurso de uma espiral imaginária que tem seu início no sítio urbano original da fundação da cidade (Pátio do Colégio) e se desenvolve no sentido horário em direção a áreas cada vez mais periféricas. Esta metodologia foi adotada pela equipe responsável pelo levantamento que está sendo seguido.<sup>41</sup> As respectivas manchas também aparecem localizada no mapa do Apêndice B.

Quadro 17 – Manchas e respectivos bens

<b>Nº</b>	<b>Nome da Mancha</b>	<b>Números dos Bens Preservados</b>
01	Pátio do Colégio	24, 25, 49.115, 116, 117, 120, 123, 124, 128, 131, 140, 145, 146, 150, 158, 164, 187, 232, 233, 245
02	Praça da Sé	138, 148, 154, 161, 162, 189
03	Centro Velho	88, 119, 121, 127, 132, 134, 142, 143, 147, 152, 171, 172, 173, 174, 175, 176
04	Rua Quintino Bocaiúva	125, 163, 166
05	Praça do Patriarca	9, 27, 122, 126, 137, 141, 149, 153
06	Largo de São Francisco	2, 87, 165, 196, 228
07	Vale do Anhangabaú	76, 129, 136, 151, 188, 242, 246
08	Avenida São João	11, 86, 139, 182, 188, 207, 210
09	Centro Novo	159, 160, 184, 208
10	Praça da Republica	96, 67, 130, 135, 144, 190, 137
11	São Paulo Moderna	101, 102, 167, 168, 169, 170, 177, 186
12	Largo do Arouche	33, 234
13	Barão de Campinas	80, 81
14	Alameda Barão de Limeira	42, 79, 89, 90, 91, 92
15	Rua Santa Ifigênia	75, 77, 94, 95, 111, 112
16	Viaduto Santa Ifigênia	78, 93, 98, 99, 100, 183, 240
17	Rua Florêncio de Abreu	12, 26, 29, 30, 105, 181
18	Rua Comendador Afonso Kherlakian	106, 107, 108, 109
19	Rua Carlos de Souza Nazaré	82, 83, 84, 85
20	Várzea do Rio Tamandateí	13, 63, 212, 219, 225, 227
21	Boa Morte	5, 43, 48, 73, 74, 110, 197
22	Baixada do Glicério	65, 66, 67
23	Avenida da Liberdade	103, 113, 118
24	Bela Vista	28, 46, 70, 114, 157, 203
25	Campos Elísios	32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57
26	Largo Coração de Jesus	7, 41, 61, 193, 236
27	Sorocabana	185, 216, 217, 218
28	Politécnica	191, 195
29	Luz	10, 178, 179, 180, 194, 201, 215, 222, 235
30	Mosteiro da Luz	3, 68, 69

<sup>41</sup> SÃO PAULO (Estado) SNM. EMPLASA. SEMPLA. *Bens culturais ...* Op. cit., passim.

31	Jardim Marqueza de Ytu	72
32	Vila Economizadora	64
33	Vila Itororó	71
34	Praça Amadeu Amaral	205, 223, 238
<b>Nº</b>	<b>Nome da Mancha</b>	<b>Números dos Bens Preservados</b>
35	Rua Treze de Maio	239
36	Avenida Paulista	213, 241
37	Faculdade de Medicina	199, 200
38	Sítios	18, 20
39	Vila Brasil	244
40	Parque da Independência	23, 211, 230, 243
41	Instituto Butantã	226

Fonte: SÃO PAULO (Estado) Secretaria dos Negócios Metropolitanos. Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S. A. Secretaria Municipal de Planejamento. *Bens culturais arquitetônicos no município e na região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo: SNM/EMPLASA/SEMPILA, 1984.

A descrição das manchas pode ser verificada adiante:

**"01 – Pátio do Colégio** – Comporta bens agrupados em torno do local onde de deu o assentamento inicial da vila quinhetista. Testemunha uma ocupação multissecular: desde o trecho de taipa do antigo colégio jesuítico e o Solar da Marquesa – o edifício urbano mais velho da cidade – até prédios comerciais das primeiras décadas do século .

Bens preservados Componentes, nºs: 24, 25, 49, 115, 116, 117, 120, 123, 124, 128, 131, 140, 145, 146, 150, 158, 164, 187, 232, 233, 245.

**02 – Praça da Sé** – Engloba Imóveis remanescentes da antiga praça e o Palácio da Justiça. É flagrante, porém, a ausência da pequena igreja dos terceiros carmelitanos, edifício colonial internamente intacto.

Bens Preservados Componentes, nºs: 138, 148, 154, 161, 162, 189.

**03 - Centro Velho** – É composta principalmente por edifícios comerciais, erigidos desde os últimos anos do século XIX até a terceira década do século XX. Conserva também o traçado urbano da vila colonial, apesar das intervenções urbanísticas freqüentes no início do século.

Bens Preservados Componentes, nºs: 88, 119, 121, 127, 132, 134, 142, 143, 147, 152, 171, 172, 173, 174, 175, 176.

**04 – Rua Quintino Bocaiúva** – Agrega edifícios comerciais dessa rua e das proximidades.

Bens Preservados Componentes, nºs: 125, 163, 166.

**05 – Praça do Patriarca** – Agrupa imóveis comerciais e a Igreja de Santo Antônio, localizado naquele logradouro e outros edifícios nas imediações.

Bens Preservados Componentes, nºs: 9, 27, 122, 126, 137, 141, 149, 153.

**06 – Largo de São Francisco** – É constituído por imóveis situados no antigo largo e vizinhanças, testemunhando vários momentos na ocupação daquele logradouro.

Bens Preservados Componentes, nºs: 2, 87, 165, 196, 228.

**07 – Vale do Anhangabaú** – Tem por objetivo preservar elementos essenciais à manutenção daquele ambiente urbano. Não está todavia completa. Marcos importantíssimos ainda não estão listados, Tais como o edifício da antiga Light, Típica Arquitetura americana, o ex-Edifício Matarazzo, em estilo totalitário, e, em frente ao Correio, o neocolonial de

Ricardo Severo. Também os jardins subsistentes do Parque do Anhangabaú devem ser objeto de preservação.

Bens Preservados Componentes, nºs: 76, 129, 136, 151, 188, 242, 246.

**08 – Avenida São João** – Envolve edifícios comerciais, juntamente com a Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos, no Largo do Paissandu, e o próprio Correio, partícipe também da Mancha do Vale do Anhangabaú.

Bens Preservados Componentes, nºs: 11, 86, 139, 182, 188, 207, 210.

**09 – Centro Novo** – Apresenta bens arquitetônicos que atestam a expansão do centro comercial ocorrida nas primeiras décadas do século XX.

Bens Preservados Componentes, nºs: 159, 160, 184, 208.

**10 – Praça da República** – Além da própria praça, congrega imóveis nela localizados e outros situados nas proximidades.

Bens Preservados Componentes, nºs: 96, 97, 130, 135, 144, 190, 237.

**11 – São Paulo Moderna** – Compreende edifícios construídos nas décadas de 50 e 60, importantes na caracterização da cidade na segunda metade do século XX.

Bens Preservados Componentes, nºs: 101, 102, 167, 168, 169, 170, 177, 186.

**12 – Largo do Arouche** – Além do próprio logradouro, provido de frondosa vegetação, compreendia uma antiga residência, infelizmente demolida em outubro de 1983.

Bens Preservados Componentes, nºs: 33, 234.

**13 – Rua Barão de Campinas** – É composta de imóveis residenciais multifamiliares da década de 20.

Bens Preservados Componentes, nºs: 80, 81.

**14 – Alameda Barão de Limeira** – Agrupamento de edifícios residenciais predominantemente multifamiliares construídos na década de 20.

Bens Preservados Componentes, nºs: 42, 79, 89, 90, 91, 92.

**15 – Rua Santa Ifigênia** – É constituída por pequenos edifícios abrigando atividades comerciais e residenciais.

Bens Preservados Componentes, nºs: 75, 77, 94, 95, 111, 112.

**16 – Viaduto Santa Ifigênia** – Além do próprio viaduto; envolve outros bens localizados nas imediações.

Bens Preservados Componentes, nºs: 78, 93, 98, 99, 100, 183, 240.

**17 – Rua Florêncio de Abreu** – Preserva alguns imóveis localizados naquela rua. Muitos Outros deveriam ser acrescentados a essa mancha.

Bens Preservados Componentes, nºs: 12, 26, 29, 30, 105, 181.

**18 – Rua Comendador Afonso Kherlakian** – Compreende imóveis de uso misto construídos nas primeiras décadas do século XX.

Por lapso da Lei nº 8.328/75, a maioria dos bens selecionados não está preservada.

Bens Preservados Componentes, nºs: 106, 107, 108, 109.

**19 – Rua Carlos de Souza Nazaré** – Compõe-se de imóveis residenciais multifamiliares; construídos nas primeiras décadas do século por imigrantes de origem levantina.

Bens Preservados Componentes, nºs: 82, 83, 84, 85.

**20 – Várzea do Tamanduateí** – Agrupa basicamente grandes edificações ao longo do Rio Tamanduateí, testemunhando a ocupação, em várias épocas, das margens daquele rio.

Bens Preservados Componentes, nºs: 13, 63, 212, 219, 225, 227.

**21 – Boa Morte** – Abrange imóveis preservados e lotes sob controle de gabarito em função da Igreja de N.Sra. da Boa Morte.

Bens Preservados Componentes, nºs: 5, 43, 48, 73, 74, 110, 197.

**22 – Baixada do Glicério** – Está composta por vilas de aluguel para classes trabalhadoras, construídas no início do século.

Bens Preservados Componentes, nºs: 65, 66, 67.

**23 – Avenida da Liberdade** – Preserva imóveis sobretudo em função do mais antigo edifício eclético ora existente na cidade.

Bens Preservados Componentes, nºs: 103, 113, 118.

**24 – Boa Vista** – Engloba imóveis de várias épocas, típicos daquele bairro.

Bens Preservados Componentes, nºs: 28, 46, 70, 114, 157, 203.

**25 – Campos Elísios** – Abrange vários palacetes erguidos no primeiro bairro aristocrático da cidade,, entre o final do século XIX e o começo do XX.

Bens Preservados Componentes, nºs: 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 50, 51, 52, 53.

**26 – Largo Coração de Jesus** – Atinge os lotes que dão para aquele logradouro e outros nas imediações, preservando edifícios ou controlando o gabarito das construções que vierem a ser erigidas, em função do conjunto arquitetônico formado pelo Santuário e Liceu Coração de Jesus.

Bens Preservados Componentes, nºs: 7, 41, 61, 62, 193, 236.

**27 – Sorocabana** – Composta por edifícios de várias épocas, pertencentes à antiga Estação Sorocabana, e por hotel estabelecido nas proximidades.

Bens Preservados Componentes, nºs: 185, 216, 217, 218.

**28 – Politécnica** – É constituída por duas instituições de ensino criadas no primeiro período republicano e estabelecidas naquela área ao norte da cidade.

Bens Preservados Componentes, nºs: 191, 195.

**29 – Luz** – Compõe-se de bens que assinalam diversas fases de ocupação daquela área, assim como: o Jardim da Luz, cuja origem remonta a fins do século XVIII, o Seminário Episcopal, de meados do século XIX, e a Estação da Luz, da passagem do século (substituindo outra estação mais antiga), principal vetor da rápida urbanização da região no último quarto do século XIX.

Bens Preservados Componentes, nºs: 10, 178, 179, 180, 194, 201, 215, 222, 235.

**30 – Mosteiro da Luz** – Inclui todo o grande terreno remanescente da antiga chácara das concepcionistas, com os edifícios do convento, cemitério e da casa da administração do Museu de Arte Sacra, de fins do século XIX. Abrange ainda conjuntos residenciais do início do século, estando os demais lotes da quadra sob o controle de gabarito.

Bens Preservados Componentes, nºs: 3, 68, 69.

**31 – Jardim Marquês de Ytu** – Pitoresca vila residencial para a classe média.

Bem Preservado Componente, nº: 72." <sup>42</sup>

O Apêndice B "Concentração de Manchas e Bens Isolados no Município de São Paulo", apresenta a localização das manchas e sua relação com os limites dos distritos Sé e República. É significativo que a maior ocorrência de manchas se

<sup>42</sup> SÃO PAULO (Estado) *Bens culturais...*, Op. cit., p.118-151.

verifique no Centro, evidenciando a importância do Centro no contexto da preservação da imagem da cidade de São Paulo.

O conjunto dos bens tombados em São Paulo (v. Apêndice D) mostra claramente a grande confusão que pode ser a análise da paisagem se pautada em critérios puramente formais. Mais uma vez se exige uma outra lógica, a dialética, capaz de entender este conjunto como o resultado de um processo dinâmico e que guarda em si as relações sociais que o produziu. Na paisagem construída, materializada como produto do trabalho, é possível identificar estilos e, fundamentalmente, datas. As datas serão explicativas dos distintos tempos históricos do presente. Aqui começa um desvendamento que já não vê a paisagem apenas como forma, como objeto pronto e acabado. Pode-se, assim, investigar as diferentes temporalidades do presente, decompondo o real para além da aparência. Cada prédio tem uma história, ou faz parte de um período, ou é resultado de determinadas percepções de mundo, enfim, no conjunto é possível perceber a coexistência de tempos desiguais.

## **2.4 Datando Reminiscências**

A decomposição da realidade nos mostra que o presente é constituído de uma sobreposição de passados. Vale dizer, diversos momentos diferentes foram materializados na paisagem e persistem no presente de uma maneira simultânea. Esta aparência do presente ao ser decomposta é que nos mostra as distintas gêneses dos processos que produziram o espaço atual. Se agora aparecem lado a lado imóveis do passado que se confundem quanto à origem no tempo e nas relações sociais não significa que não tenham tido processos originários distintos. Os imóveis do Brasil colonial foram produzidos sob a influência de relações distintas daqueles produzidos no período imperial e no republicano. É preciso distinguir a gênese dos processos para compreender a sua evolução e desmistificar a aparência do presente. Não se pode confundir as relações sociais que produziram o Pátio do Colégio original com as que produziram a sua réplica atual, e muito menos com as relações que produziram os prédios do entorno, de outra temporalidade

completamente distinta. Apesar da existência atual aparentemente contemporânea guardam processos genéticos diferentes.

A relação dos bens preservados em São Paulo é uma descrição dos imóveis que, no presente, representam a sobrevivência de formas arquitetônicas produzidas por distintas relações sociais do passado. Ao descrever apenas quais são os imóveis protegidos se está apenas indicando um conjunto de bens que, no presente, apresentam uma aparente simultaneidade. Todos se parecem, em um primeiro momento, por serem indistintamente antigos e se confundem porque não revelam a coexistência de tempos desiguais presentes hoje no mesmo espaço. No entanto ao identificar a gênese da produção destas formas se torna possível verificar as diferenças das relações sociais que lhes deram origem. Em São Paulo, de modo bastante generalizado se pode identificar pelo menos três processos bastante distintos na gênese das relações que produziram as formas do espaço atual.

Em primeiro lugar estão as relações sociais de produção próprias do período que compreende a Colônia e o Império, desde 1554 até 1889\*. É certo que neste longo período é possível identificar relações sociais bastante díspares que poderiam justificar a separação em momentos específicos. No entanto, para uma caracterização genérica se pode reconhecer este período como o que foi consagrado com maior ênfase a uma relação de exploração do território nacional e, mesmo sob o Império, a dependência de processos externos era muito significativa. Destacam-se as Bandeiras e Entradas que desbravam o sertão e garantem a São Paulo um importante status de entreposto comercial, durante a fase colonial. Durante o Império é notável a influência da cafeicultura, da ferrovia e do imigrante no desenvolvimento da cidade, a instalação da Faculdade de Direito é uma nota importante pelo caráter essencialmente urbano que é capaz de oferecer à cidade.

Logo depois se pode vislumbrar um outro período em que as relações possuem uma lógica diferente, marcada pelo caráter agrário e comercial da exploração do território. É quando se forma uma importante aristocracia rural fortemente sustentada pela produção agrícola, cujo enriquecimento será fundamental para o domínio das relações na sociedade. Este período se estende desde 1889 e segue até 1930, mais especificamente de 1870 até 1929.

---

\* A bem da verdade, o período pode ser encerrado em 1869, pois a partir desta data novas relações vão marcar a sociedade, apesar de o Império persistir até 1889.



Em terceiro lugar se verifica a derrocada da aristocracia fundamentada no modelo anterior e se assiste ao triunfo de uma classe dominante surgida na cidade e fundamentada na produção industrial, fundando um período em que são nítidas as influências urbanas e industriais em toda a produção social. É um período que se inicia em 1930 e segue até nossos dias.

Para a produção da imagem do espaço do centro de São Paulo o período reputado como o mais importante foi justamente o segundo. Neste há maior destaque para a formação de uma imagem que ficará associada indissolivelmente à cidade: a monumentalidade e imponência da paisagem produzida pela orientação eclética da arquitetura urbana. A grande maioria dos bens culturais arquitetônicos preservados no centro da cidade pertencem a este período, tanto por ser maior o número de exemplares que resistiram às transformações urbanas, quanto por ser mais significativa a influência na formação de uma imagem para o centro. O caráter histórico que se quer ver recuperado, a revalorização que se busca pela recuperação de imóveis de grande impacto visual e paisagístico está intimamente associada aos bens produzidos neste período. Trata-se justamente do período em que se destaca a produção do escritório de Ramos de Azevedo e isto impõe uma marca indisfarçável à fisionomia do centro de São Paulo.

Outra característica a salientar neste período é justamente o fato de que a produção do espaço urbano da cidade consegue retratar com precisão a opulência e a dominância social da classe urbano-industrial sobre o restante da sociedade. Pode-se dizer que a paisagem produzida neste período reproduz fielmente as relações sociais de produção vigentes. A imponência do estilo concorda com a imponência da classe dominante que o produz, assim como seu caráter monumental tenta traduzir a grandiosidade das suas realizações. O apogeu social encontra ressonância nas manifestações estilísticas das formas arquitetônicas e Ramos de Azevedo é o maior porta-voz desta classe que se mostra rica e poderosa. O apogeu do centro como lugar de comércio e de concentração de serviços os mais diversos é também o apogeu desta classe. Aqui se corrobora a tese de que esta classe produziu um centro, à sua imagem e semelhança, para a satisfação de suas necessidades. E as alterações que se processam na sociedade refletem na paisagem quase que diretamente, de maneira que a decadência deste modelo de relações de produção redunde na decadência do próprio centro como o lugar

preferido por esta classe. O centro vai sendo apropriado por outros setores da sociedade que, sob novas relações sociais de produção transformam o centro e mantém a dominação, com uma nova aparência.

Há uma enorme gama de bens arquitetônicos de outros períodos que estão igualmente preservados e possuem valor artístico, cultural e arquitetônico também muito importante. Entretanto, não traduzem com exatidão a imagem do centro de São Paulo como o fazem os bens do período caracterizado pela produção do escritório de Ramos de Azevedo. Estes elementos são capazes de conferir uma identidade ao centro, uma particularidade que o torna distinto de todos os outros centros. A imagem do centro de São Paulo está muito bem representada por estes bens. São eles que permitem ao forasteiro o reconhecimento da singularidade da cidade em relação às demais.

O processo que se observa no presente e que busca resgatar os valores históricos do centro encontra eco justamente na necessidade daquela classe dominante em recuperar o seu prestígio. Neste sentido a classe de maior poder aquisitivo quer voltar ao centro, mas ao seu centro. Lugar onde se possa encontrar a monumentalidade, a imponência, a dominação das formas atestando a dominação daqueles que são seus proprietários. Recuperar o centro hoje deixa transparecer uma tentativa de retomar padrões que já foram vigentes no passado, sob a lógica de relações sociais que foram ultrapassadas, mas que, na essência continuam existindo. Agora não se trata mais da importância econômica da classe agrário-comercial, mas de uma outra que, igualmente poderosa, deseja impor seus princípios de organização espacial e estética urbana aos demais. A "limpeza" das ruas, livre do comércio ambulante, a recuperação de imóveis monumentais ao arripio das relações que se desenvolvem no dia-a-dia indicam claramente o desejo de imposição de padrões estabelecidos por setores dominantes da sociedade.

Os imóveis preservados servem muito ao interesse daqueles que desejam ver expresso na paisagem do centro padrões de dominação que estão presentes também nos estilos preservados. Nesse sentido os imóveis do período em que atuou Ramos de Azevedo e, sobretudo, a produção de seu escritório, é um exemplo valiosíssimo. Recuperar estes imóveis é recuperar também a imagem a eles associada: a dominação social e espacial. Ainda mais quando a recuperação está ligada também a uma recuperação imobiliária que transcende aos próprios imóveis

preservados, pois recupera o valor de toda área a ele relacionada. A manutenção da importância do centro em uma versão menos popularizada significa a vitória dos interesses de uma parcela da sociedade que é justamente aquela que tem melhor poder aquisitivo, significa a preservação e perpetuação de imóveis que dão destaque a um consumo de alto padrão e que afasta necessariamente as classes populares. Um centro assim só pode servir ao propósito da burguesia que deseje viver cercada pelo luxo, imponência e beleza de um estilo que segrega, porque afasta. A gênese das relações sociais de produção que deram origem a este espaço está na sociedade agrário-comercial que durante muito tempo produziu para si um centro rico e que espelhava o seu domínio sobre a cidade. Recuperar estes imóveis com o objetivo de fazer retornar aquela atmosfera de domínio, pelo afastamento das classes populares, é perpetuar relações de domínio social e espacial. A recuperação dos bens preservados deve ter um outro sentido, que resgate o passado e preserve sua história mas sem repetir necessariamente o domínio que existiu. A apropriação do espaço central e dos bens preservados pelas classes populares não constitui em demérito social ou espacial, muito pelo contrário, pode significar o resgate de uma produção que outrora serviu a um propósito explícito de dominação para uma causa em torno da liberdade e da produção de um novo espaço, onde as formas não tenham que servir exclusivamente para aumentar as injustiças existentes na sociedade.

O trabalho que está sendo apresentado analisa os bens preservados em detrimento de outros exemplares presentes na paisagem da cidade. Muitos outros imóveis no centro de São Paulo possuem representatividade e significado que justificariam uma análise no mesmo sentido da que está sendo feita. No entanto, a escolha dos bens preservados é justificada principalmente pelo fato de que as características do bem já ensejaram um reconhecimento que o distingue dos demais, justamente a preservação que lhe é imposta. O que não significa dizer que outros bens não possam ser portadores destas mesmas idéias. Ainda o fato de se tratar de um universo bastante amplo a distinção imposta pela preservação ajuda a qualificar o objeto da análise. Por fim, outros bens, na maioria dos casos, sofreram descaracterizações tão significativas que já não podem ser identificados como representantes legítimos de um período ou de um estilo, problema que por vezes afeta até mesmo os bens preservados. Além do mais a pesquisa de campo

comprovou que as características de estilo ou representatividade destes imóveis é mesmo melhor que a de qualquer outro bem que se pudesse escolher. Outro aspecto a salientar é que, orientado pelo trabalho de campo que constituiu no reconhecimento dos imóveis para possibilitar a sua descrição e caracterização, o caráter simbólico que estes bens evocam é, de fato, bastante significativo.

## **2.5 Os Grandes Marcos da História Paulistana**

As reminiscências que hoje ainda marcam a paisagem de São Paulo podem ser analisadas sob dois aspectos diferentes. Em primeiro lugar se buscou dar ênfase a formação do centro propriamente dito, estudando o período que viu nascer a cidade. Durante o longo período que transcorreu desde 1554 até 1929 São Paulo teve seu espaço central conformado pelas inúmeras relações que ali se desenvolveram. A cidade custou muito a avançar para além das fronteiras originais que haviam sido delimitadas pela proteção da colina. O espaço produzido no centro foi sendo o repositório das relações sociais, não no sentido de que nele se desenvolveram os usos da cidade simplesmente, mas no sentido de que guardou em sua forma as influências da sociedade que o produziu. Em segundo lugar se analisa o espaço que foi se formando para dar sustentação a uma outra cidade, maior, mais pujante e insaciável devoradora de espaços. Trata-se de uma sociedade que conheceu a riqueza e utilizou seu poder, político e econômico, para fazer valer sua expansão.

Via de regra se está acostumado a fazer referência apenas aos elementos destacados da paisagem, em função de sua monumentalidade ou beleza. No entanto, é preciso não esquecer que outros espaços foram sendo produzidos ao longo do tempo, mas que não lograram sucesso em permanecer até os dias do presente por não possuírem as melhores técnicas e materiais. De qualquer modo, vale a lembrança de que ao lado desta cidade monumental, de estilos requintados e de palácios de uma suntuosidade quase aviltante também estiveram as vilas operárias, as casas de subúrbio, e tantas outras formas menos duradouras. O injusto nesta lógica de preservação daquilo que é opulento está no fato de que, invariavelmente, estes outros atores, excluídos da história é que foram os

responsáveis pela produção material. Quem construiu o Teatro Municipal? E a Estação Júlio Prestes? Ou o recém recuperado prédio dos Correios no Anhangabaú? Foram apenas os arquitetos que esculpiram seus nomes na pedra? Será que não contaram com o trabalho árduo e cansativo de outros profissionais? Pedreiros, serventes, marceneiros e todos os outros não tiveram um lugar garantido na preservação da memória urbana. De qualquer modo é sempre importante ter presente o fato de que a história que se está contando, assim como a paisagem construída que restou, é a história e a paisagem dos dominantes. As formas de apropriação deste espaço pelas camadas mais populares precisam ser contadas de outra forma,, para que se perceba o sangue e o suor dos escravos e libertos empobrecidos, e se possa pensar em uma cidade que seja não apenas o reflexo dos ricos, mas o lugar de todos.

## **2.5.1 A formação do centro histórico de São Paulo**

### **2.5.1.1 A cidade entreposto comercial do final do século XIX: do escravismo à pobreza urbana**

O sistema colonial representa a ultrapassagem do último e decisivo passo na instauração da ordem capitalista que pressupunha ainda, de um lado, ampla acumulação por parte da camada empresária, e de outro, expansão crescente do mercado consumidor de produtos manufaturados, pré-requisitos que são gerados no âmbito da economia de mercado.<sup>43</sup> A colonização do novo mundo é peça de um sistema, instrumento da acumulação primitiva. É mesmo um processo histórico concreto de constituição do capitalismo e da sociedade burguesa

Durante mais de três séculos, da sua fundação em 25 de janeiro de 1554 até o final do século XIX, São Paulo não exerceu mais do que as funções de entreposto comercial de seu modesto núcleo urbano. Somente no século XX é que vai se tornar a pujante centralizadora de uma economia regional propiciando tornar-se uma

---

<sup>43</sup> Considera-se a colonização como um sistema ou o conjunto das relações entre as metrópoles e suas respectivas colônias, num dado período da história da colonização. Trata-se do Antigo Sistema Colonial da etapa mercantilista, verificado na Época Moderna, entre o Renascimento e a Revolução Francesa. Portanto, um processo específico, inserido dentro do fenômeno mais geral de ocupação da Terra pelo homem. A forma mercantilista de colonização é a que dá sentido à colonização europeia deste período. Cf. NOVAIS, Fernando A. *Portugal e Brasil na crise do antigo sistema colonial (1777-1808)*. São Paulo: HUCITEC, 1979.

cidade de máxima importância regional. A Figura 7 ilustra bem os rudimentos da formação urbana de São Paulo, evidenciando os primeiros caminhos. A Figura 8 nos dá uma mostra bastante esclarecedora de como era a região do planalto e a colina que serviu de sítio para a instalação da cidade.

COREL

Figura 7 – São Paulo primeiros caminhos

ARQUIVO COREL

ARQUIVOS 02 Arquivo 05 Figura 08

Figura 8 – São Paulo Maquete da Vila Colonial



O Colégio fundado pelo padre Anchieta foi o principal elemento aglutinador do povoamento inicial, consolidado sob a tutela da moral e da religião jesuíta. Desde o início, estabeleceu-se o contato com o litoral, através de um comércio primitivo bastante incipiente, Ainda ao findar o século XVI São Paulo de Piratininga não passava de um acanhado núcleo demográfico e econômico, formado à porta do interior ainda desconhecido. Aliás, um caso único, pois se firmara como um foco organizado fora do litoral.

A função nova recebida durante o século XVI foi a de ser o centro irradiador das incursões que se faziam ao interior. As Bandeiras contribuíram em muito para o desenvolvimento urbano de São Paulo, sendo causa de ascensão política durante o seiscentismo, uma vez que era crescente a fama dos sertanistas, de forma que passou a ser sede da capitania de São Vicente em 1681 e em 1711 já era elevada à categoria de cidade. A decadência econômica, decorrente do declínio do bandeirismo, possibilita o início de uma função comercial mais significativa, fosse por sua ligação com o Rio de Janeiro ou por suas trocas com o Brasil meridional, de onde vinham os mueres que abasteciam as lavouras e minerações da época.

Até o final do século XVIII o núcleo original não se estendeu muito além do inicial: “estava confinado na área aproximadamente triangular, delimitada pelos cursos do Tamanduateí e do seu afluente o Anhangabaú, sem atingir ao Norte a confluência destes dois rios.”<sup>44</sup> Em 1794 foram contados 9.359 habitantes, na cidade que apresentava um casario simples, com poucos sobrados, nas pouco mais de doze ruas que perfaziam o perímetro urbano.

Somente no século XIX é que começa a manifestar-se algum sinal de crescimento econômico, garantido pela atividade comercial. A capital da província fornecia mercadorias para o interior, contando com uma importante retaguarda agrícola que lhe dava respaldo. Em 1836 a cidade contava com 21.933 habitantes incluindo as freguesias suburbanas. A função de entreposto comercial, situado entre o porto de Santos e a zona agrícola do interior ainda era predominante. A indústria se restringia à modesta atividade necessária para o seu funcionamento (carpinteiros, sapateiros, ferreiros, alfaiates, oleiros, ourives, marceneiros, seleiros entre outros). A instalação da Academia de Direito, criada em 1827, foi que deu uma configuração

---

<sup>44</sup> SILVA, Raul de Andrada e. “São Paulo nos tempos coloniais.” In: AZEVEDO, Aroldo (org.) *A cidade de São Paulo. Estudos de geografia urbana*. Volume II. A evolução urbana. São Paulo: AGB / Cia. Ed. Nacional, 1958, p. 38.

nova à cidade neste período, criando uma cidade acadêmica, de função cultural, que marcou de tal maneira o desenvolvimento urbano que fica difícil separar a história de uma, a cidade, e outra, a academia. A Segunda metade do século XIX vai conhecer uma dinâmica diferente, capaz de diferenciar a cidade a partir deste momento baseado em três fatores fundamentais: a expansão cafeeira, a multiplicação das estradas de ferro e o surto de imigração européia.<sup>45</sup>

O quadro apresentado no Apêndice C, elenca os bens arquitetônicos preservados, constantes da listagem do Apêndice D, produzidos durante o período considerado, ou seja, entre 1554 e 1869. São os bens de construção mais remota existentes em São Paulo e retratam bem o período em que foram produzidos. São testemunhos de uma época já distante, mas por sua permanência, se misturam na contemporaneidade do presente. Assim identificados podem ser analisados separadamente como produtos próprios de determinadas relações sociais, e não se confundem com os outros elementos presentes na paisagem, de outros tempos, de outras relações.

#### 2.5.1.2 A expansão do café e a industrialização da cidade (1870 – 1929): ricos e pobres marcam seus territórios.

Este período constitui por excelência a afirmação de São Paulo. Da riqueza provinda do café se configura a necessária acumulação para a produção industrial, base para o desenvolvimento posterior. Este período se reporta ao final da ordem escravista do Império e também à passagem para o trabalho assalariado da República nascida da oligarquia agrário comercial instalada como dominante até então. É uma época fundada em uma contradição fundamental: a aristocracia rural promove a valorização do café, cuja produção gera excedentes capazes de fazer surgir uma burguesia urbana, e o desenvolvimento desta na cidade irá comprometer justamente a dominação imposta pela oligarquia rural.

O desenvolvimento paulistano, a partir de 1870, comporta o trinômio café, ferrovia imigrante. O desenvolvimento do complexo cafeeiro em São Paulo, será o responsável pela matriz de desenvolvimento urbano paulista. A partir da cultura do

---

<sup>45</sup> MATOS, Odilon de. "São Paulo no século XIX." In: AZEVEDO, Aroldo (org.) *A cidade de São Paulo...* Op. cit., p. 67.

café será exigida a formação de uma série de segmentos urbanos que propiciará a diversificação da economia urbana industrial e também agrícola. Trata-se de uma acumulação capitalista diversificada, embasada na implantação de estradas de ferro, que penetram o interior do estado facilitando o transporte, e a utilização de máquinas de beneficiamento do café; a imigração organizada, que facilita a formação de um mercado de trabalhadores; e o fracionamento das terras mais velhas do café, que permite o surgimento de uma agricultura de alimentos capaz de promover a substituição de importações. Significa dizer que o capital cafeeiro, ao se expandir, desdobrou-se em múltiplas faces: não somente café, mas também, estradas de ferro, bancos, eletricidade, comércio, indústria e outros.”<sup>46</sup>

Quanto mais se ampliava a atividade cafeeira mais funções iam sendo criadas na cidade para dar vazão às necessidades da reprodução da economia, bem como pelas alterações na estrutura produtiva. Crescia o número de bancos, escritórios, oficinas, o comércio atacadista, o comércio de exportações e o comércio de importações. O nascimento da indústria paulista se localiza entre 1886 e 1913, com um crescimento significativo durante os anos 20 do século XX. A partir de 1868 se dá a incorporação do sistema São Paulo-Santos no sólido negócio cafeeiro, com a ligação ferroviária que se estabelece ligando o planalto ao porto.

O crescimento populacional se dá em larga escala e o crescimento econômico se baseia na indústria. Entretanto, as cidades brasileiras de um modo geral não comportavam ainda a infra-estrutura e a oferta de serviços exigidos pelo modelo que se instalava, isto fez surgir uma gama muito grande de serviços desqualificados que são importantes para o funcionamento do sistema, pois seu crescimento não capitalista (baseado na remuneração baixa) não compete com o crescimento industrial. A cidade que vai sendo produzida reflete bem a ordem que se instala. Andrade (2001) capta com precisão este momento:

Proliferando-se horizontalmente no espaço da cidade, aqueles milhares de pequenos serviços desqualificados e pouco capitalizados, por vezes praticamente artesanais, precocemente imprimiram à paisagem urbana uma fisionomia espraiada e desordenada. Era esta, no entanto, a forma necessária para que se concentrasse os parcos excedentes disponíveis unicamente para a realização da acumulação industrial incipiente. Na

---

<sup>46</sup> ARAÚJO, Maria de Fátima Infante. “Os cem últimos anos na história da cidade e a formação da grande São Paulo.” In: SÃO PAULO (Estado) *São Paulo no limiar do século XXI.* V. 5, Cenários da urbanização paulista, Documento básico. São Paulo: SEADE, 1992, p. 23.

desordem aparente das formas da cidade presidia a *ordem específica* da lógica capitalista de seu desenvolvimento em um país como o Brasil.<sup>47</sup>

A industrialização da sociedade se fundamentava na substituição da mão-de-obra escrava pela do branco livre e assalariado. O imigrante europeu pobre veio dar vazão à crescente demanda por trabalhadores livres que ainda eram confundidos com escravos nas relações de trabalho, dada a proximidade com aqueles tempos. A imigração em número muito superior à capacidade de aproveitamento da mão-de-obra nas lavouras do café fez crescer a população desempregada. Na cidade o mercado de trabalho também era bastante limitado, forçando grande parte dos imigrantes a se estabelecerem em negócios próprios ou a viver de trabalhos temporários.<sup>48</sup>

O crescimento da cidade, desde o início, esteve limitado pelas dificuldades de transposição do Vale do Tamanduateí, e a construção da estrada de ferro Santos-Jundiaí, que aproveitava o vale, reforçou esta dificuldade. A cidade, ainda no início do século, apresentava-se como que dividida em duas. A metade a leste do Vale do Tamanduateí/EFSJ foi ocupado basicamente por camadas populares da população, que lá encontraram terrenos mais baratos e planos. Em direção ao oeste se instalou a elite e a classe média paulistana, que formarão os primeiros bairros da burguesia. As áreas industriais vão se localizar junto às ferrovias, já que o traçado das estradas de ferro serviu para estruturar o espaço e valorizar áreas próximas. As ferrovias conferiram uma vocação suburbana a muitas áreas da cidade, desenvolvendo, no entorno das estações, tanto povoamentos quanto uma forte polarização industrial. A demarcação espacial entre os bairros da elite e os bairros operários se tornava bastante evidente

Em 1920 a Grande São Paulo abrigava 16% da população do estado, com uma estrutura ocupacional que iria ser a tônica de seu futuro: 6% das pessoas ocupadas trabalhavam no setor primário, 41% no setor secundário e 36% no terciário, enquanto o estado e o país mostravam uma forte concentração no setor primário (59% e 67%, respectivamente.. Em 1928, dois terços dos operários do estado estavam empregados na indústria da capital.

---

<sup>47</sup> ANDRADE, Júlia Pinheiro. *Da cultura da intervenção à intervenção da cultura: Consenso e gentrificação nas novas estratégias de revalorização do centro histórico de São Paulo*. Trabalho de Graduação Individual. São Paulo: FFLCH, 2001, p. 52.

<sup>48</sup> Cf. ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo*. São Paulo: FAPESP/Studio Nobel, 1997, apud ANDRADE, Júlia Pinheiro, idem.

A década de 20 foi a responsável por lançar as bases da sociedade urbano-industrial que se desenvolverá altamente concentrada em São Paulo e seus arredores, tendo se esboçado ali o perfil de cidade grande que se desenvolverá nos anos seguintes. Foi neste período que se observaram importantes mudanças que tiveram papel decisivo nas transformações que viriam a ocorrer a partir da crise de 1929: os bancos nacionais se desenvolveram sobrepujando os de capital estrangeiro (situação que se manteve até 1960); as ferrovias já contavam com 89% de seu sistema instalado; reformulações no Estado brasileiro como resposta às reivindicações do operariado; as modificações na agricultura com a ampliação da fronteira para o noroeste, diversificando a produção, com o desenvolvimento do algodão e da cana-de-açúcar.

O quadro apresentado no Apêndice E, elenca os bens arquitetônicos preservados no município de São Paulo constantes da listagem geral do Apêndice D. Aqui estão arrolados apenas os bens produzidos durante o período entre 1870 e 1929, a fim de caracterizar o principal marco na formação da imagem do Centro. Os bens descritos são representativos deste período, espelham bem em suas formas as relações que os produziram, conseguem atestar em sua aparência as suas concepções. O monumentalismo, a imponência, o luxo e a grandiosidade são as principais características que ressaltam destas formas. A maior parte delas atesta o fausto do período.

Há que se destacar neste período, a importante contribuição do escritório de Ramos de Azevedo e seus colaboradores, como já se salientou anteriormente. Passaram pelo seu escritório muitos projetos, mas principalmente, é importante salientar, passaram por ali os projetos arquitetônicos mais significativos deste período e mais representativos para a imagem de São Paulo. Não há exagero em afirmar que o Centro de São Paulo possui a “cara” que lhe deu Ramos de Azevedo. Tanto quanto Barcelona é marcada por Gaudi ou Lisboa pelo Marques de Pombal, por exemplo, São Paulo também o é por Ramos de Azevedo. Agora se torna visível a distinção que se pode estabelecer entre os bens produzidos neste período, no anterior e no que lhe sucederá: cada qual possui uma característica, uma orientação, mais especificamente se pode dizer que cada qual foi produzido sob a lógica de relações sociais diferentes. Este período, da expansão do café e industrialização da

cidade, é o definidor do marco principal da cidade, da formação da imagem do Centro, cuja referência se apóia na obra de Ramos de Azevedo.

## **2.5.2 Os Caminhos para Além do Centro**

### **2.5.2.1 A metrópole industrial e a industrialização restringida (1930 – 1955)**

Com a ocorrência da crise de 29 tornou-se visível a possibilidade de desenvolvimento de uma formação industrial mais ampla no Brasil. São Paulo consolida sua posição de liderança no cenário nacional, a partir de sua dinâmica própria, marcada pela sua capacidade de acumulação de capital, assimilação de progresso técnico e diversificação da estrutura produtiva. A partir de então não interessava mais o predomínio dos interesses regionais, pois havia a necessidade de integrar o mercado nacional, a partir do desenvolvimento da indústria, antes dos demais setores.

No primeiro momento a integração do mercado nacional não gerou uma crise de concorrência entre as diversas regiões do país, ainda que fosse grande o desnível de produtividade verificado. Somente nos anos 50 é que a modernização das indústrias do Sudeste e do Sul liquidaram as mais antigas no Nordeste. Assim, o processo de integração do mercado nacional trouxe uma importante expansão das atividades industriais em quase todo o país, acentuando-se a concentração em São Paulo. A agricultura também conhece neste período um desenvolvimento, em São Paulo, superior ao próprio crescimento da população. A diversificação agrícola e a expansão do cultivo do algodão e de cana-de-açúcar vão compensar parte da crise agrícola provocada pela crise do café.

A indústria teve um papel fundamental na recuperação da economia paulista após a crise de 29. O parque industrial foi ampliado, modernizado e teve uma estrutura bastante diversificada se formando, com a perda de peso dos ramos tradicionais. A população urbana também conheceu índices de crescimento que refletem a consolidação da rede de cidades do estado de São Paulo, mas também dá origem à excessiva concentração metropolitana da cidade de São Paulo. Entre 1920 e 1940 a cidade teve um acréscimo absoluto de população de 720 mil habitantes, exercendo forte pressão na expansão urbana e periférica da cidade.

As ferrovias permanecem ainda como os grandes eixos de desenvolvimento, pelo menos até os anos 40, principalmente pelas suas qualidades intrínsecas: pelo fato de ainda não se admitir grande indústria longe de ferrovia; pela existência de um trinômio ferrovia/terrenos grandes, planos e baratos/água fluvial em grandes extensões; o fato das ferrovias percorrerem as principais zonas industriais da cidade, contribuindo para a atração e fixação dos operários nas proximidades das estações e também por haver pequena participação das classes mais abastadas no processo de suburbanização, que se houvesse, seria através do automóvel, provavelmente.<sup>49</sup> Somente nos fins dos anos 40 é que a circulação rodoviária se intensifica. As auto-estradas provocam uma importante alteração na localização industrial, com a instalação de fábricas à margem das principais rodovias (Dutra e Anchieta).

Nos anos 60 o processo de metropolização estava fortemente delineado, já era um fenômeno configurado, que concentrava quase metade da população urbana do estado e 37% de toda a população estadual. A verticalização, até 1939, era tipicamente central e predominantemente terciária, com edifícios residenciais apenas em alguns bairros próximos ao centro. Após 1940 os arranha-céus despontam como saída pela elevação dos preços do solo urbano e são principalmente residenciais, conferem à cidade uma fisionomia “americanizada” em substituição à fisionomia “européia” da época do café.

A integração do mercado nacional reforça a concentração industrial em São Paulo. Visto que setores novos, para se implantar, exigiam no local de sua instalação um sistema financeiro organizado, mercados de trabalho mais estruturados e maior base industrial e de infra-estrutura, além do mercado propriamente dito. Portanto a melhor localização se daria na Grande São Paulo. Esse processo, sob o comando do grande capital, se desenvolve integrando o mercado nacional, concentrando ainda mais a produção industrial assim como a produção de serviços no estado de São Paulo, sobretudo na Região Metropolitana de São Paulo. Quanto mais avançava a industrialização novos e sofisticados setores iam se formando, reforçando cada vez mais o processo de concentração dessas atividades na metrópole industrial.

---

<sup>49</sup> LANGENBUCH, Juergen Richard. *A estruturação da grande São Paulo. Estudo de geografia urbana*. Rio de Janeiro: FIBGE, 1971, p. 140 e segs.

O quadro apresentado no Apêndice F caracteriza os bens arquitetônicos preservados no município de São Paulo, constantes da listagem do Apêndice D, produzidos no período iniciado em 1930 quando se forma a metrópole industrial de São Paulo.

#### 2.5.2.2 Industrialização e milagre: a industrialização pesada (1956-1970)

A partir de 1956 até 1962 o Brasil conhece um investimento maciço organizado através do Plano de Metas, de tal ordem que altera o padrão de acumulação de capital da economia brasileira com a implantação da indústria pesada de bens de produção, instalada principalmente na Região Metropolitana de São Paulo. A integração do mercado nacional sofre uma alteração profunda, marcada pela dominação do processo de acumulação de capital em escala nacional. A partir de 1960 a integração do mercado não se dava apenas pelo fluxo de comércio, mas também e principalmente pelas diretrizes gerais do processo de acumulação de capital reprodutivo do país. São Paulo se torna, verdadeiramente, o eixo da economia nacional. As decisões de investimento (“onde”, “quando”, e “em que setor”), passaram a ser centralizadas no pólo, que domina a dinâmica de acumulação nacional, sediado na região da Grande São Paulo.

As alterações na estrutura industrial deram um novo significado à urbanização e à própria sociedade. Com o surgimento de novas e grandes empresas há uma alteração também na estrutura social que torna-se mais diversificada principalmente pela gama de novos empregos industriais que surge. A estrutura social torna-se cada vez mais complexa provocando transformações na forma de vida, nos padrões de consumo e nas atividades urbanas. Surgem novas formas de comercialização em acordo com as mudanças promovidas pela massificação e pela alteração dos hábitos de consumo. O setor terciário moderniza-se e especializa-se ganhando uma expressão nova, pois passa a atuar também como uma matriz desse processo de urbanização em escala nacional.

Durante o “milagre” brasileiro reforça-se a concentração industrial em São Paulo, além de acentuar-se o caráter de complementaridade industrial e agrícola das economias das demais regiões do país. Por outro lado, do ponto de vista social há



um aprofundamento dos baixos níveis de vida da população num processo cada vez mais crescente de concentração de renda.

A Região Metropolitana de São Paulo, neste período, é a sede e o suporte do processo de industrialização nacional, altamente concentrador de população, de produção e de emprego. Em 1970, São Paulo concentra cerca de 15% da população urbana brasileira, 36% do emprego industrial e 43% do valor de transformação industrial do país. Ao mesmo tempo, a diminuição da importância do Rio de Janeiro, que perde também a sede do governo, coloca definitivamente São Paulo e sua região metropolitana como o centro dinâmico do novo padrão de acumulação do capitalismo brasileiro que se desenvolveu a partir do Plano de Metas. O “milagre” econômico brasileiro consagra ainda mais a importância de São Paulo.

### 2.5.2.3 A crise dos anos 70 e 80

O conjunto de reformas introduzidas pelo Plano de Metas foi responsável pelo avanço da industrialização e da modernização conservadora da agricultura assim como criou as condições necessárias para o ingresso do Brasil no comércio nacional. A economia brasileira, no início dos anos 70, apresentava excepcionais taxas de crescimento, mas também manifestava alguns sintomas de uma crise futura. O Brasil atrela sua estratégia de desenvolvimento ao financiamento externo, anunciando um endividamento impossível de ser pago no futuro. O II Plano Nacional de Metas já procura promover a desconcentração industrial da Grande São Paulo, melhorando o desempenho de outras regiões, mas principalmente no interior de São Paulo. Em que pese a modernização do capitalismo nacional, os anos 70 produziram além de uma extrema mobilidade social uma acentuada concentração da renda. Há um aprofundamento da miséria social brasileira, que não é mais apenas rural, mas também urbana.<sup>50</sup>

Ao entrar na década de 80 o Brasil toma contato com a mais grave crise econômica e social de sua história. A crise financeira internacional e a elevação da taxa de juros anunciavam as consequências do endividamento externo.

---

<sup>50</sup> ARAÚJO, Maria de Fátima Infante e PACHECO, Carlos Américo. “A trajetória econômica e demográfica da metrópole nas décadas de 70-80.” In: SÃO PAULO (Estado) *São Paulo no limiar do século XXI*. V. 5, Cenários da urbanização paulista, Documento básico. São Paulo: SEADE, 1992, passim.

Refém das contradições de uma política econômica ortodoxa e das pressões dos credores internacionais, o país sofreria as conseqüências de uma recessão sem precedentes. Entre 1980 e 1983, o PIB caiu à taxa anual de 1,2% e o produto industrial à taxa média anual de 4%; no mesmo período, a dívida externa cresceu, atingindo 81 bilhões de dólares e o PIB *per capita* caiu 3,7% ao ano. A redução no ritmo de atividade econômica provocou a maior elevação do desemprego já observada no país, com fortes impactos na região metropolitana de São Paulo – sua maior concentração industrial e terciária.

Pela primeira vez a indústria da Região Metropolitana de São Paulo cresceria abaixo da média nacional, com um visível deslocamento de parte das atividades secundárias para a periferia nacional e para o interior do estado de São Paulo. A diversificação das atividades terciárias começa a tomar impulso. A crise da década de 80 atingia, assim, o principal centro industrial do país, promovendo a estagnação do seu produto industrial. No entanto, a mesma crise, serviu para concentrar no território metropolitano uma parte significativa das transformações mais dinâmicas do terciário. A base industrial não é mais a tônica da economia paulistana.

Para Araújo, a cidade de São Paulo observa uma polarização de seu parque industrial, com dois perfis distintos:

De um lado, estabelecimentos relativamente antigos, montados ao longo dos períodos de maior crescimento da cidade e por vezes localizados em áreas muito valorizadas, mas sem perspectivas de ampliação. De outro, segmentos industriais mais novos, em que predominam plantas comparativamente menores, com maior requisito tecnológico, menor impacto ambiental e, por vezes, necessidade de situar-se próximas aos mercados finais.<sup>51</sup>

A tônica da década de 80 foi a restrição da localização industrial. As expansões ocorridas se deram, principalmente em outros municípios. Em São Paulo, ficaram mesmo os escritórios centrais, a indústria de alta tecnologia não poluente, segmentos da velha indústria de bens de consumo, os grandes parques editoriais e gráficos, etc. Tudo isto faz parte das transformações que conduzem São Paulo a um comando crescentemente transferido para o terciário.

---

<sup>51</sup> ARAÚJO, Maria de Fátima Infante e PACHECO, Carlos Américo. “A trajetória econômica e demográfica...”, p.76 – 77.

A evolução da estrutura ocupacional da Região Metropolitana de São Paulo foi afetada significativamente no período. Na década de 70 é visível a participação da indústria na geração de novos postos de trabalho. Já entre 70 e 80, o setor secundário contribuiu com 48% dos novos empregos criados e coube ao terciário 52% deste total. Da crise nasce uma transformação que garante a sobrevivência da metrópole como detentora da hegemonia nacional. Um papel que continua, embora com uma nova caracterização.

#### 2.5.2.4 A nova dinâmica espacial da indústria paulista. Os anos 90

Já a partir dos anos 70 se torna evidente o processo de formação de “deseconomias de aglomeração” na metrópole paulista. A excessiva concentração industrial garantida pelo crescimento experimentado pela região foi também a causa do colapso urbano-industrial em que se transformava São Paulo. O movimento relativo de descentralização das indústrias localizadas na Região metropolitana de São Paulo se dá em direção tanto do interior paulista como em direção a outros estados da federação. Enquanto a metrópole perdia posição relativa o interior melhorava a própria participação no setor industrial.

De acordo com Mendes, observa-se que :

Entre as causas dessa descentralização merece destaque o esvaziamento populacional do campo. O mesmo processo de mudança no aparelho produtivo paulista, que deu base à capitalização da agricultura, criou condições para um notável crescimento da implantação de estabelecimentos industriais no interior. O crescimento muito intenso e rápido da metrópole passou a apresentar estrangulamentos na sua capacidade de responder às necessidades das novas unidades produtivas e do contingente populacional que, ao encontrar condições adequadas no interior do Estado – urbanização dinâmica, força de trabalho, boa rede de comunicações – para lá se deslocaram, levando consigo o impulso do crescimento urbano decorrente do desenvolvimento industrial.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> MENDES, Auro Aparecido. *Implantação industrial em Sumaré: Origens, agentes e efeitos. Contribuição ao estudos da interiorização da indústria no estado de São Paulo*. Rio Claro: UNESP, 1991, (Dissertação de Mestrado), p. 37. A respeito do processo de interiorização da indústria em São Paulo, consultar, também NEGRI, Barjas. *A interiorização da indústria paulista. (1920-1980)*. \_Coleção Economia Paulista, V 1, N. 2, A interiorização do desenvolvimento econômico no estado de São Paulo (1920-1980), São Paulo: SEADE / FECAMP, 1988.

A descentralização não ocorre para todo e qualquer lugar, indistintamente, mas privilegia o entorno metropolitano, em um raio de aproximadamente 150 Km a partir de São Paulo, atingindo as regiões de Campinas, Vale do Paraíba, Litoral e Sorocaba.

No entanto, é conveniente salientar que a descentralização em curso não significa um esvaziamento econômico potencial das indústrias no estado de São Paulo, o que se pode observar, na observação de Azzoni, é que o poder de mando, o efeito catalisador, os serviços essenciais, continuam, na verdade, ainda concentrados na metrópole. Trata-se de um espraiamento das unidades produtivas, por uma área geográfica mais extensa que já é ocupada historicamente pela indústria nacional.<sup>53</sup>

Pelo que se analisou, é possível concluir que o processo de localização industrial que ora se processa deverá ser responsável por uma maior concentração das unidades produtivas no entorno metropolitano de São Paulo, num raio máximo de aproximadamente 250 Km. Desta maneira, poderão continuar vivendo de um “ambiente” industrial, localizando-se nos principais eixos de transporte (rodovias Anhanguera, Bandeirantes, Washington Luiz, Via Dutra, Castelo Brando, entre outras), sem precisarem suportar o peso das deseconomias geradas no espaço metropolitano propriamente dito. A tendência de deslocamento do parque industrial, todavia, não é seguida pelo deslocamento do poder de gerenciamento da empresa em si, necessariamente. Permanece na capital, sobretudo, o poder decisório das empresas, que por sua vez usufruem de um ambiente altamente especializado para a realização do gerenciamento.

#### 2.5.2.5 O espaço do terciário metropolitano

Quanto ao desenvolvimento econômico no período iniciado a partir dos anos 70, como se observou, a característica principal foi a da interiorização. Assim ocorreu com a indústria, através da chamada desconcentração industrial. O que se pode verificar com relação ao setor terciário é que esta interiorização se deu em uma escala bem menos intensa. A PEA no setor em 1970 era de 46,2%, tendo se

---

<sup>53</sup> Apud MENDES, Auro Aparecido. *Implantação industrial ...*, Op. cit., p.47-8.

reduzido para 42,3% em 1980, enquanto a industrial baixou de 48,7% em 1970 para 41,4% em 1980, e a PEA urbana era de 46,4% em 1970 e ficou em 40,8% em 1980.

Em outro sentido, pode-se observar uma maior concentração relativa na metrópole dos serviços pessoais mais sofisticados, bem como dos serviços produtivos, que concentram um conjunto de segmentos diretamente vinculados às atividades especializadas, assim como o marketing e a consultoria, entre outros.<sup>54</sup>

Todas as inovações do setor terciário, verificadas nos anos 70 e 80, serviram para aumentar a centralidade do setor, principalmente em decorrência dos processos de modernização que lançaram o terciário metropolitano. A adoção de novas tecnologias informacionais, por exemplo, foi preponderante para colocar São Paulo na cadeia de fluxos de abrangência internacional.

### **2.5.3 A Cartografia do Passado na São Paulo do Presente**

O mapa apresentado no Apêndice G “Bens Culturais Arquitetônicos no Município de São Paulo de Acordo com o Período de sua Produção” mostra a localização dos bens culturais arquitetônicos preservados no centro de São Paulo. Ali, pode-se observar a maior concentração existente em torno do sítio original da cidade. São todos bens que aparecem simultaneamente agora. São exemplos eloqüentes da imagem de São Paulo. Atestam seu passado. Este mapa corresponde à visualização, no presente, da coexistência de diferentes tempos. O destaque gráfico apenas separa os bens históricos dos demais, mas permanece indistinta a lógica que presidia a sociedade quando produziu cada um daqueles bens. É uma visão amplificada do que se pode ver observando a paisagem indiferenciada de nossos tempos.

Neste mesmo mapa se pode observar também, os bens identificados de acordo com o período em que foram produzidos. Comporta a distinção dos bens produzidos nos períodos entre 1554 e 1869; entre 1870 e 1929; e, a partir de 1929. Conseqüentemente se torna possível identificar as relações sociais que produziram

---

<sup>54</sup> ARAÚJO, Maria de Fátima Infante; DINIZ FILHO, Luís Lopes; e BESSA, Vagner de Carvalho. “O terciário metropolitano.” In: SÃO PAULO (Estado) *São Paulo no limiar do século XXI*. V. 6, Cenários da urbanização paulista, A região administrativa da Grande São Paulo. São Paulo: SEADE, 1992, p. 99.

estes bens. O mapa apresenta a relação dos bens analisados. São todos bens que possuem significativa importância na formação da imagem do centro, dado ao seu poder simbólico. Também são estes bens os reais objetos das propostas de intervenção para a revalorização do centro, haja vista, justamente o seu significado. O presente nos apresenta estes bens de maneira simultânea, indiferenciada. A decomposição metodológica utilizada tem por objetivo diferenciar estes bens, de modo a demonstrar as distintas datas de suas produções, evidenciando assim a natureza de distintas épocas e, conseqüentemente, de distintas relações de produção envolvidas na sua produção.

O mapa do Apêndice G “Bens Culturais Arquitetônicos no município de São Paulo Produzidos sob a Influência de Ramos de Azevedo”, busca evidenciar a importância destacada daquele arquiteto na construção da imagem do centro. Os bens aparecem divididos de acordo com os períodos selecionados, mostrando a importância do período entre 1870 e 1929 na formação do espaço urbano.

O mapa apresentado no Apêndice G permite o estabelecimento de relações entre a imagem de São Paulo e a influência do escritório de Ramos de Azevedo e seu colaboradores. Agora é possível visualizar um período específico, e dentro do período a produção de um escritório. Assim se decompõe o presente, tornando nítida sua relação com um passado específico, onde o produto foi gerado.

Os mapas dos apêndices G e H e os quadros dos apêndices C, E e F representam o resultado de uma pesquisa que visou justamente fazer a identificação das diferentes datações da paisagem no presente. A partir desta diferenciação é que se torna possível a identificação de diferentes momentos e diferentes relações responsáveis pelo espaço produzido.

Esta decomposição permite a identificação singularizada daqueles bens que se mostram de maneira simultânea no espaço. Acaba com a simultaneidade do presente e nos revela a gênese dos processos envolvidos. O período posto em destaque, tal seja, o da produção sob a lógica das relações agrário-comerciais possui características bastante definidas. A prevalência destes bens atesta o caráter dominante daquelas características. Deste modo o espaço do centro deixa de ter uma aparência invariável. A realidade agora é composta também por desencontro de tempos.

**CAPÍTULO III**  
**CONSTRUINDO O VIRTUAL**

Figura no verso:

Fonte: CARVALHEIRO, Marcos In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Urbs*. Ano I, nº 7. Abr – mai. 1998, p. 98.



## 1 O Espaço do Comércio e o Comércio do Espaço: O Centro como Mercadoria

Abandonado à ação das forças de mercado o centro das cidades experimentou sua destruição nos últimos anos do século passado, graças à fuga das atividades de comércio, serviços, habitação e lazer para a periferia, motivada pelo aumento do valor da terra, do trânsito e dos custos com transportes na área central, aliado a uma oferta de terrenos mais baratos e adequados nas áreas periféricas. Além disto o aumento na mobilidade individual e mudanças na economia interna das cidades contribuíram para o movimento em direção às periferias. O resultado imediato foi que os centros formados nas periferias passaram a atrair consumidores com maior possibilidade de mobilidade em função de seus rendimentos superiores. O centro tradicional ficou assim dependente de um tipo de consumidor local e mais pobre e as periferias viram surgir novas formas de expressão da centralidade. Na esteira destes acontecimentos se verifica uma diminuição considerável da atividade comercial nos centros tradicionais com uma conseqüente diminuição das atividades e das atrações no centro.

Tornou-se imperioso encontrar uma solução para as grandes áreas dos centros tradicionais que passaram a ser abandonadas e ocupadas por uma população segregada socialmente. Essas tentativas que se confundem, invariavelmente, com uma revitalização do e para o comércio instalado no centro, às vezes assumem um caráter que reforça a segregação, seja pela expulsão dos "indesejáveis" habitantes do centro (camelôs, mendigos e gente de rua), ou pela proposta "elitizada" das mudanças preconizadas. Alguns estudos enfocam esta preocupação<sup>1</sup>.

É necessário analisar as relações existentes entre o comércio (forma e estrutura de distribuição, técnicas de venda, localização e hábitos de consumo, por exemplo), e o espaço produzido para a realização desta função para compreender a dinâmica das localizações de pessoas e atividades no interior do espaço urbano. As mudanças que se experimenta no presente provocam profundas alterações nas maneiras de compreender esta relação. Tanto se verificam ações tendentes a

---

<sup>1</sup> CHAMPION, A. G. and DAVIES, R. L. *The future for the City Centre*. Londres: Academic Press, 1983. PAGE, S. and Hardyman, R. Place marketing and town center management, a new tool for urban revitalization. In *Cities*, 13 (3), 153 – 164, s/l: s/e, 1996. BARATA SALGUEIRO, Teresa. "Novas formas urbanas de comércio." In: *Finisterra*, XXIV: 151 – 217, 1989.

dinamizar o comércio do centro da cidade quanto ações que preconizam, na verdade, o comércio do próprio centro.

### 1.1 O Comércio do Centro

O centro e o comércio estão indissociavelmente unidos. Apesar de todos os usos existentes concomitantemente é a existência do comércio que melhor representa a imagem do centro. É evidente que o centro é mais do que um centro comercial, não se qualifica apenas pelo comércio varejista, no entanto se perder a sua capacidade de atração enquanto lugar do comércio dificilmente consegue sobreviver. Além do mais, entre nós brasileiros e fundamentalmente em São Paulo, falar do centro é sempre trazer à tona um embate presente em nossas cidades entre o comércio dito tradicional e o comércio informal. Enfim, o comércio é uma imagem recorrente no centro. De outra forma, esta consideração nos remete necessariamente à consideração do consumo como um elemento importante para a compreensão do espaço central. Neste sentido, é importante analisar a contribuição apresentada por Cachinho (2001)<sup>2</sup> sobre os caminhos que tem seguido a Geografia do Consumo a fim de contextualizar este enfoque neste trabalho. Esta retomada teórica está diretamente relacionada com a intenção de caracterizar a produção do espaço urbano enquanto mercadoria colocada à disposição do consumo. É evidente que a Geografia do Consumo tem se ocupado, prioritariamente, do estudo do consumo enquanto relacionado com mercadorias tradicionais, vale dizer, aquelas que habitualmente se voltam para a satisfação de necessidades ou desejos. O espaço, visto como produto, não guarda as mesmas características deste tipo de mercadoria, no entanto a análise teórica que se pretende fazer permite utilizar os conhecimentos de pelo menos uma parte dos estudos nesta área a fim de avançar para uma discussão nova: a mercantilização do espaço.

Em seu artigo Cachinho (2001) procura traçar uma narrativa da Geografia do Consumo. Tarefa bastante difícil considerando a variedade de perspectivas teóricas e metodológicas que envolvem as investigações deste temário, bem como também é

---

<sup>2</sup> CACHINHO, Herculano. *Geografia do consumo. Rotas exploratórias e novas linhas de rumo*. Lisboa: (mimeo), 2001.

difícil estabelecer um campo disciplinar específico para a análise das abordagens existentes sobre o consumo. Atento a estes fatos, o autor resolve

restringir o itinerário apenas às áreas de investigação mais directamente ligadas à discussão do papel económico e cultural do consumo. Isto é, com as perspectivas preocupadas com a forma como os produtos, os serviços e os lugares comerciais, uma vez criados, se transformam em mercadorias e através do valor de uso e do valor simbólico se tornam objectos de consumo.<sup>3</sup>

Esta perspectiva adotada pelo autor é justamente o que aproxima sua análise deste trabalho, posto que aqui se está tratando efetivamente desta transformação que se dá com a imagem do centro da cidade, tratada como mercadoria. Ao se adotar uma postura de resgatar valores para a área central pautados nos ícones do passado histórico cuja representação pode ser obtida pela reverência à arquitetura preservada, o que se está fazendo é exatamente a utilização da imagem histórica do centro, de seu passado envolto em um *glamour* próprio de outra época e acessível, como bem se sabe, sempre a uma parcela da sociedade apenas, a chamada burguesia. Sobretudo esta perspectiva de análise é identificada quando se verifica a utilização de prédios de valor histórico para a reconversão em lugares do consumo, como é evidentemente o caso do *Shoppinhg Light*. Ali o que se verifica não é apenas a criação de um lugar para o comércio, mas a partir da encenação publicitária e da explícita propaganda envolvendo o aspecto histórico e arquitetônico do imóvel, se verifica também a transformação da própria imagem do lugar comercial em uma mercadoria. O espetáculo no qual é convertido o imóvel, como se pudesse realmente resgatar a aura mística que envolve o passado no qual foi criado, comprova a intenção de transformar o próprio lugar em uma mercadoria e, seguindo além, são utilizados recursos metafóricos (da escrita) e metonímicos (do discurso) que buscam fazer da imagem associada àquela estrutura também uma mercadoria: "o passado está de volta ao centro", dizia o folheto publicitário promocional das lojas do centro comercial logo após sua inauguração, fazendo uma alusão direta à imagem suscitada pelo imóvel, como símbolo mesmo de um imaginário social. Resgatam-se aqui as idéias apresentadas por Lefèbvre

---

<sup>3</sup> CACHINHO, *Geografia do...*, p. 2.

(1991) que nos fala da linguagem como veículo do imaginário e explicitamente do modo como age e atua a publicidade:

A publicidade não fornece apenas uma ideologia do consumo; uma representação do 'eu' consumidor, que se satisfaz como consumidor, que se realiza em ato e coincide com sua imagem (ou seu ideal). Ela se baseia também na existência imaginária das coisas, da qual ela é a instância. Ela implica a retórica, a poesia, sobrepostas ao ato de consumir, inerentes às representações.<sup>4</sup>

A publicidade como um fenômeno de linguagem assume uma parte do papel da ideologia, qual seja o de encobrir, dissimular, ultrapassar a realidade e as relações de produção. E não se trata de uma ação presente apenas no discurso elaborado explicitamente com este objetivo, se trata também de uma retórica que não é apenas verbal, mas também material. A arquitetura de reconversão, que transforma espaços de usos distintos para o comércio, é um discurso objetivo, uma espécie de retórica das coisas, uma vez que utiliza os simbolismos coletivos e a imaginação individual (imaginário social) como linguagem. Como negar a carga ideológica presente na imagem utilizada pelo Shopping Light? E a utilização do próprio imóvel como objeto de retórica, portanto de linguagem e de ideologia?\*

Retomando Cachinho, verificamos que o Autor adota justamente a perspectiva de considerar o imaginário social como um conceito-chave a ser investigado para ancorar o estudo. Concebe o imaginário social como sendo "um sistema de símbolos necessários à vida em sociedade."<sup>5</sup> Segundo o Autor "é através destes e mais concretamente da representação dos seus significados, que os seres humanos se ligam ao mundo em que vivem e lhe conferem um sentido."<sup>6</sup> Considerando o consumo como "um sistema dinâmico plenamente moldado por um conjunto de agentes (os consumidores, os comerciantes, os produtores ...), objectos (mercadorias, estabelecimentos), lugares e relações"<sup>7</sup> analisa ainda mais dois elementos para a interpretação desse sistema: os indivíduos-consumidores e o espaço. Assim é que estabelece um roteiro para interpretação das variações ao longo do tempo referentes aos estudos do consumo na geografia.

---

<sup>4</sup> LEFÈBVRE, Henri. *A vida cotidiana no mundo moderno*. São Paulo: Ática, 1991, p.100.

\* A respeito do Shopping Light serão feitas outras considerações específicas no item 1.4.1, adiante.

<sup>5</sup> CACHINHO, op. cit., p. 3.

<sup>6</sup> Idem.

<sup>7</sup> Idem.

Expondo resumidamente o pensamento do Autor se pode dizer que ele propõe um esquema para a representação da evolução da explicação geográfica do consumo. Constrói um sistema de eixos cartesianos que cruza e opõe a ênfase ao indivíduo às estruturas sociais de um lado (eixo das abscissas), e de outro lado a objetividade à subjetividade (eixo das ordenadas). Deste modo em cada quadrante se coloca uma perspectiva geográfica com uma forma específica de considerar os três elementos propostos para a análise: os indivíduos-consumidores, o espaço e o consumo.<sup>8</sup>

A combinação que enfatiza a busca da objetividade com o enfoque no indivíduo é representada pela Nova Geografia, onde o consumo é entendido como um processo econômico, o espaço é abstrato e geométrico e os indivíduos orientam sua conduta por mecanismos econômicos. Em outra perspectiva pautada ainda no indivíduo mas com ênfase para a subjetividade encontramos a Geografia Humanista, quando o consumo é visto como um processo psico-social e simbólico, o espaço é entendido como um mundo vivido, um sistema de lugares com conteúdo, e o consumidor tem seu comportamento referido ao consumo entendido dentro de um processo global intersubjetivo, onde são levados em conta os sentimentos, valores e outras manifestações da existência humana. Na consideração que combina a subjetividade com os grupos sociais se identifica a presença da Etnogeografia - para usar a expressão cunhada por Claval (1992)<sup>9</sup> -, de forte embasamento cultural, nos valores sociais e nas identidades territoriais, onde o consumo é um processo sócio-cultural, o espaço é o território e o consumidor é um verdadeiro ator onde o consumo é uma manifestação simbólica e "comunicacional". O interesse pela objetividade e o enfoque nas coletividades humanas é a característica da Geografia Marxista, onde o consumo é um processo sócio-econômico, o espaço uma produção social e o consumidor considerado de forma isolada deixa de ter importância para se dar mais importância à classe social.

A análise que faz Cachinho é profusamente rica e aprofundada em cada uma das variantes apresentadas com uma listagem bastante exaustiva de estudos filiados a uma ou outra das perspectivas. No entanto, nos interessa reter com maior atenção as transposições das dicotomias apresentadas, para seguir o caminho

---

<sup>8</sup> Cf. CACHINHO, Idem, *passim*.

<sup>9</sup> CLAVAL, Pierre. "Champ et perspectives de la Geographie Culturelle", In: *Geographie et cultures.* No. 1, p29, s/l, 1992, apud Cachinho, H. *Ibidem*, p. 13.

proposto que aponta mesmo para a direção a ser seguida pela geografia no estudo do consumo. A partir das considerações próprias da pós-modernidade, da afirmação da produção flexível e do esfacelamento do capitalismo organizado, Cachinho procura superar os itinerários apontados pelas abordagens tradicionais. Mesmo sem poder identificar uma teoria pós-moderna aponta o fato de terem estas novas perspectivas em comum o fato de "serem profundamente críticas em relação ao projeto da modernidade e à capacidade libertadora da ciência moderna, a qual baseando-se em exclusivo na racionalidade, procura alcançar a grande verdade no mundo das evidências e na análise dos factos". Deve-se destacar ainda a propriedade de deslocar "o centro da sua atenção da produção para o consumo, desenvolvendo em torno desta categoria conceptual, da identidade dos consumidores, do espaço e do lugar uma profunda reconceptualização".<sup>10</sup>

A conclusão aproxima o pensamento de Cachinho da posição defendida por Baudrillard (1968, 1972)<sup>11</sup> para quem o consumo deixou de ser, na sociedade moderna, uma prática material para se transformar na organização das coisas em um mero processo de fabrico de significados. O objeto só é considerado um produto de consumo quando se transforma em um signo com significado no sistema de objetos-signos, afinal as mercadorias são consumidas mais pela sua diferença significativa do que propriamente por sua materialidade.<sup>12</sup>

Nestas perspectivas que começam a brotar no presente a espacialidade ganha uma nova conotação, como se verifica:

A sua produção envolve sempre uma relação dialética de contingência entre as pessoas e os lugares, as estruturas sociais, as comunidades territoriais e os sistemas locais e globais. Este processo aplica-se tanto ao espaço real, territorializado, feito de 'lugares reais', isto é, que são significativos para os indivíduos e os grupos que neles inscrevem as suas práticas do quotidiano, como ao hiper-espaço topológico, organizado em torno de 'não-lugares', (...) isto é, lugares que são uma criação da tecnologia e da sociedade de consumo global, que embora não passando de simulacros de lugares reais ou imaginados são tidos pelas pessoas como autênticos, ou que pelo menos são vividos e sentidos enquanto tal.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> CLAVAL, Pierre. "Champ et...", In: *Geographie et...*, apud CACHINHO, Ibidem, p. 17.

<sup>11</sup> BAUDRILLARD, Jean. *Le système des objets*. Paris: Denoel-Gouthier, 1968. BAUDRILLARD, Jean. *Pour une critique de l'économie politique du signe*. Paris: Gallimard, 1972.

<sup>12</sup> Cf. CACHINHO, op. cit., p. 18, passim.

<sup>13</sup> Ibidem, p. 18-9

Aqui se pode incluir a produção do espaço para o consumo e também o consumo do espaço enquanto mercadoria. Na verdade o espaço reconvertido em seu uso, alterada a sua função original é também um simulacro, embora não seja explicitamente percebido enquanto tal. Mas já não guarda relação funcional nem uma teleologia original, estando desqualificado em sua realidade sendo transformado em algo que não era. Via de regra o que se mantém agregado a este espaço é a penas sua imagem, agora utilizada, como dissemos, enquanto recurso de linguagem, uma retórica objetiva, para expressar valores subjetivos que se incorporam ao espaço conferindo-lhe uma nova significação. A revalorização do centro guarda muito desta lógica: o aproveitamento da imagem e de seu valor simbólico como retórica para expressar uma ideologia que mascara a realidade. Sobretudo quando bens arquitetônicos preservados são reconvertidos em lugares de comércio executam esta tarefa, são simulacros de lugares reais ou imaginados, que são sentidos e vividos como reais, incorporando objetivamente a carga que lhe assegura o sentido subjetivo do imaginário.

O movimento de revalorização do centro desfruta de vantagens se pautando nesta lógica de reprodução do espaço, transformando lugares em arremedos do que foram, mas sem deixar de aproveitar o significado histórico que carregam. Poderíamos considerar isto apenas como um fenômeno de comunicação associado à produção do espaço, ou a sua re-produção para manter o sentido original aqui proposto, no entanto é mais do que isto. Ao incorporar valores subjetivos que subsistem no símbolo e no imaginário, os bens são valorizados objetivamente, ainda mais quando a recuperação dos bens preservados se utiliza explicitamente do caráter histórico contido no imaginário. Assim esta valorização além de subjetiva, cultural e histórica ganha conotações mercadológicas, no caso específico da lógica do mercado imobiliário. Um imóvel cuja recuperação tem o sentido de preservação da memória que lhe é subjacente ganha o sentido de investimento imobiliário. A ação recuperadora do imóvel deixa de ser apenas um trabalho técnico e cultural para atingir a condição de um empreendimento imobiliário. E, por fim, a efetiva preservação do bem além do sentido histórico e cultural adquire um sentido de valorização objetiva, o que vale dizer lucro imobiliário. Daí ser bem mais adequado e evidente chamar a este processo todo de revalorização do centro, já que outros interesses, por acaso, existentes em processos semelhantes, revitalização,

gentrificação, renovação, entre outros, não contam com este elemento definidor como o mais evidente, qual seja, a agregação de valor pela incorporação de um componente antes avaliado apenas subjetivamente.

Não se pode atribuir a todo o processo um sentido específico de obtenção de lucro imobiliário, no entanto, de forma genérica, é uma lógica inegável. A recuperação do centro pautada na sua imagem histórica incorporará aos bens preservados, e a toda área de modo indireto, um valor subjetivo, traduzido objetivamente na valorização imobiliária dos imóveis. Assim as estratégias das quais lançam mão os atores envolvidos têm que ser mistificadas ideologicamente, de modo que não seja explicitado o interesse particular e concreto de uma parcela da sociedade que tem interesse direto nesta valorização. Ainda mais se consideramos que, como temos demonstrado ao longo do estudo, é evidente que há uma burguesia francamente prejudicada com a desvalorização imobiliária do centro. A classe burguesa que "perdeu" o centro com a produção de outras formas de expressão de centralidade, encontra neste processo de revalorização do centro um objetivo para incentivar o retorno ao centro de um padrão de consumo perdido em função de todas as alterações sociais e espaciais que se verificaram na cidade ao longo do tempo. A revalorização do centro é a revalorização imobiliária do centro e a recuperação do capital imobilizado nos bens existentes no centro da cidade. Não é a toa que tantos se unam em favor deste processo e se utilizem tão francamente de múltiplos recursos para fazerem valer seus interesses. No caso, evidentemente, interesses de classe dominante. É o que justifica a luta de comerciantes e toda sorte de proprietários imobiliários que desejam o retorno do centro ao *status quo ante*, o de hegemonia social e espacial na cidade.

O processo de revalorização não se resume a este aspecto apenas, mas é o que se quer ressaltar neste estudo. Há também considerações de ordem histórica, social, econômica, política, cultural, enfim, de todas as ordens. Contudo, esta tese de que a imagem do centro está sendo transformada em uma mercadoria serve mesmo para demonstrar a persistência das formas capitalistas de produção do espaço: a sobrevivência do capitalismo. E mais, comprova também as mutações que transformam o capitalismo em um sistema econômico que preserva a sua essência: *mutatis mutandis* há a re-produção das relações sociais de produção, cuja gênese pode ser identificada e muito bem caracterizada, explicitando a tendência à re-



produção da hegemonia existente na sociedade ou pelo menos as práticas utilizadas para torná-la efetiva.

É novamente Lefèbvre (1991) quem fundamenta este pensamento quando afirma:

As relações sociais constitutivas (estruturadas-estruturantes), isto é, as relações de produção e de propriedade que subordinam a sociedade a uma classe (chamada burguesia), à qual atribuem a gestão dessa sociedade, pouco mudaram, a não ser em função da estratégia de classe (a consolidação do cotidiano).<sup>14</sup>

No que diz respeito ao aspecto cultural a lógica presente também necessita ser desvendada e seu sentido precisa ser afastado do sentido normalmente viciado pela ideologia. Nesta perspectiva Andrade (2001)<sup>15</sup> apresenta uma interpretação extremamente perspicaz do papel que a cultura desempenha no processo de revalorização urbana e, melhor ainda do modo como a cultura é utilizada para justificar este processo ajudando a encobrir os interesses de classe. Certamente se trata de um trabalho que se insere com profundidade entre os estudos que se dedicam a discutir criticamente o processo de re-produção do espaço do centro de São Paulo, sobretudo com ênfase para a revalorização em curso. Cabe sempre lembrar que este processo está em andamento e conta com pouco mais de dez anos de realização sistematizada, sendo sempre difícil obter um distanciamento capaz de propiciar análises que escapem à influência devastadora da ideologia dominante.

A proposta da Autora é de mostrar como se passou da perspectiva anterior em que a cultura das intervenções urbanas atuava de maneira abrangente sobre as áreas degradadas, transformando radicalmente o espaço urbano, para uma cultura muito mais pontual e específica, identificada como uma "intervenção cultural", tratada como uma estratégia de revalorização nova, própria de uma obsolescência programada ligada à indústria cultural. Atenta às nuances do processo em andamento Andrade não se deixa enganar quanto à natureza das novas estratégias,

---

<sup>14</sup> LEFÈBVRE, Henri. *A vida cotidiana no mundo moderno...*, p. 122.

<sup>15</sup> ANDRADE, Julia Pinheiro. *Da cultura da intervenção à intervenção da cultura: Consenso e gentrificação nas novas estratégias de revalorização do centro histórico de São Paulo.* (Trabalho de Graduação Individual apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo) São Paulo: (mimeo), 2001.

identificando que a origem das idéias não corresponde à "base material sobre a qual elas vêm deitar raízes".<sup>16</sup>

A questão da importância da imagem e sua apropriação pelo processo de revalorização do centro é evidentemente explicada no mesmo sentido em que se está entendendo a transformação desta imagem em mercadoria, ou a mercantilização da imagem do centro, como se tem dito, pelo que a Autora afirma:

Posto que os processos de legitimação social numa sociedade antagônica necessariamente mascaram conflitos, pode-se supor que: colado ao lugar de consumo, o consumo do lugar se autonomiza das relações materiais que lhe dão suporte e aparece como um valor social universalizado já pela imagem que o legitima, a reapropriação cultural "da identidade da cidade por toda uma sociedade".<sup>17</sup>

É mesmo este o papel da ideologia que além de tornar universal o valor da imagem que utiliza também a abstrai da realidade concreta responsável pela produção material. Não se está tratando aqui do fetiche nem da alienação especificamente que de igual modo produzem um efeito que desvinculam as relações sociais de produção e o produtor do produto, mas mais diretamente da apropriação ideológica de um significado presente na imagem para sua utilização como elemento de valorização objetiva de um bem. Como já se disse antes, a transformação de uma realidade particular e concreta pela ideologia faz parecer que o processo de revalorização do centro seja um processo universal e abstrato de toda a sociedade e não um interesse particular e concreto da classe dominante.

De fato a utilização ideológica da imagem dos bens tem se tornado cada vez mais evidente e cada vez mais importante no processo de re-produção do espaço. Com efeito, a cultura deixou de ser apenas um suplemento, incorporado ao consumo passou a ser mesmo um dado do capitalismo atual. Arantes (1998) citada por Andrade (2001) explica com clareza este desenvolvimento:

(...) a ideologia foi passando do discurso para as próprias coisas, transformadas numa rede infinita de significações intercambiáveis, a "animar" um mercado cada vez mais exigente e diferenciado. De *supplément d'âme*, a cultura parece ter se transformado num ingrediente indispensável da governabilidade (que nada tem a ver com cidadania ou legitimidade democrática), numa nova modalidade de falso gasto público (na acepção keynesiana do termo). O cultural como "animação", sem alma

---

<sup>16</sup> ANDRADE, Julia Pinheiro. *Da cultura da...*, p. 1.

<sup>17</sup> *Ibidem*, p. 36.

por certo, tornou-se o grande fetiche de nossos dias. Sabemos faz tempo que nada está fora do alcance da febre do consumo, muito menos a cultura e seu prestígio, mas agora o próprio ato de consumir apresenta-se sob aparência de um gesto cultural legitimador, na forma de bens simbólicos – como se disse à exaustão: de imagens ou de simulacros. É a forma-mercadoria no seu estágio mais avançado, como forma publicitária. O que se consome é um estilo de vida e nada escapa a essa imaterialização que tomou conta do social.<sup>18</sup>

É neste sentido que a cultura se torna uma forte justificativa para as intervenções de revalorização do espaço urbano, com amplo apoio da sociedade que vê no movimento um movimento próprio da sociedade como um todo. Os processos subjacentes, de exclusão, segregação, expulsão, e inclusive gentrificação, entre outros, são encobertos pelas motivações culturais que justificam as intervenções. Nesta empreitada em nome da cultura, o Estado e o privado se unem como parceiros, sob o beneplácito de todos, cuja visão da realidade foi turvada pela ideologia. A funcionalidade da cultura em favor do mercado e da administração pública fez com que ela se transformasse em um instrumento plenamente eficaz de realização de políticas públicas, beneficiando a burguesia dominante em detrimento do restante da sociedade.

Quando a preservação e a revalorização, como as que estão em voga desde os anos 1990, se pautam mais na forma arquitetônica e na concepção estética do bem, na sua imagem, do que na sua base material, conseguem extirpar do bem a sua imagem. Conferem assim um outro sentido à preservação, que perde o seu conteúdo político e a própria gênese histórica que guardava as relações sociais de produção. A imagem ganha autonomia sobre as formas e passa a ser entendida independentemente destas. Neste momento a apropriação ideológica da imagem é facilitada e ela pode ser tratada de maneira autônoma como uma mercadoria cujo valor é agregado objetivamente na forma de valor imobiliário, de imagem associada à forma, produto da própria linguagem, discurso objetivado. Seabra (1995) se refere a este processo quando da formação do centro histórico, ao destacar a institucionalização da imagem:

É assim que nasce o centro histórico, objetivação da memória como institucionalidade. É preciso preservá-lo, preservar seus monumentos, dizê-

---

<sup>18</sup> ARANTES, Otilia. *Urbanismo em fim de linha e outros estudos sobre o colapso da modernização arquitetônica*. São Paulo: Edusp, 1998, apud ANDRADE, Júlia Pinheiro, op. cit. p. 37.

los símbolos, redescobrir, datar pórticos, igrejas ... O centro só é histórico quando a cidade foi pelos ares.<sup>19</sup>

A memória, valor subjetivo da cultura, passa a ser apropriada como um valor objetivo do capital. Mercantilizada pode ser objeto de transação comercial, agregada ao bem do qual se desprende enquanto objeto cultural. A imagem do centro de São Paulo é utilizada pela publicidade como um elemento valorativo dos imóveis aos quais se vinculam. Em nome da memória e da imagem subjacente em cada bem preservado se propõe a sua revalorização, o seu restauro, que se aproveita do valor simbólico como elemento de valorização objetiva.

Este desprendimento da imagem de sua forma objetiva está em acordo com a produção de um espaço que não guarda necessariamente nenhuma relação com a identidade do lugar. Trata-se de uma imagem produzida como simulacro da realidade e, portanto, sem o comprometimento com o passado histórico, com as relações sociais de produção geneticamente responsáveis pelo produto ou mesmo com a funcionalidade objetiva do bem. É uma imagem produzida enquanto forma de comunicação, linguagem, mas que se passa entre pessoas. Nos aproximamos da idéia exposta por Debord (1992) quando se refere ao espetáculo:

Toute la vie des sociétés dans lesquelles règnent les conditions modernes de production s'annonce comme une immense accumulation de *spectacles*. Tout ce qui était directement vécu s'est éloigné dans une représentation.<sup>20</sup>

São imagens que se destacam dos objetos e seguem como que um caminho autônomo, independente, de modo que não se estabelece mais um reatamento desta unidade perdida. A consideração parcial da realidade, onde a imagem se destaca do objeto, cria um mundo à parte, um pseudo-mundo, onde a inversão concreta da vida surge como espetáculo. Trata-se agora de uma visão do mundo objetivada. Retoma-se Debord:

Le spectacle, compris dans sa totalité, est à la fois le résultat et le projet du mode de production existant. Il n'est pas un supplément au monde réel, sa décoration surajouté. Il est le coeur dell'irréalisme de la société réelle. Sous

<sup>19</sup> SEABRA, Odete. *Memória, cidade e paisagem*. São Paulo: s/l, (mimeo), 1995, apud ANDRADE, Júlia Pinheiro, op. cit., p.57

<sup>20</sup> "Toda a vida das sociedades, nas quais reinam as modernas condições, se anuncia como uma imensa acumulação de espetáculos. Tudo o que era diretamente vivido transformou-se numa representação." DEBORD, Guy. *La société du spectacle*. Paris: Gallimard, 1992, p. 15.

toutes ses formes particulières, information directe de divertissements, le spectacle constitue le *modèle* présent de la vie socialment dominante. Il est l'affirmation omniprésente du choix *déjà fait* dans la production totale des conditions et des fins du système existant. Le spectacle est aussi la *présence permanente* de cette justification, en tant qu'occupation de la part principale du temps vécu hors de la production moderne.<sup>21</sup>

Nesta "sociedade do espetáculo" na qual estamos submersos, a força da imagem adquire um valor significativo, uma vez que a linguagem do espetáculo se estabelece por intermédio dos signos da produção dominante, que na verdade é mesmo o objetivo desta produção. A utilização destas imagens transforma a concepção que se tem da realidade haja vista que adquirem um *status* autônomo. É assim que a imagem pode ser utilizada como vetor de um interesse particular, incorporando os valores próprios de uma parcela de classe e repassados para a sociedade como sendo de todos. O espetáculo é uma das principais produções da sociedade atual, um reflexo da produção de coisas, embora não seja exatamente um reflexo dos seus produtores. Sob este padrão de produto a sociedade se transformou assim como o sentido de dominação da vida social. Como salienta Debord:

La première phase de la domination de l'économie sur la vie sociale avait entraîné dans la définition de toute réalisation humaine une évidente dégradation de L'être en avoir. La phase présente de l'occupation totale de la vie sociale par les résultats accumulés de l'économie conduit à un glissement généralisé de l'avoir au paraître, dont tout "avoir" effectif doit tirer son prestige immédiat et sa fonction dernière. En même temps toute réalité individuelle est devenue sociale, directement dépendante de la puissance, façonnée par elle. En ceci seulement qu'elle *n'est pas*, il lui est permis d'apparaître.<sup>22</sup>

Debord avança em sua análise explicando que a origem do espetáculo está justamente na perda da unidade do mundo, este fato é que conduz à abstração de todo trabalho. Há a alienação do produtor de seu produto e o espaço do mundo

<sup>21</sup> "O espetáculo, compreendido na sua totalidade, é, ao mesmo tempo, o resultado e o projeto do modo de produção existente. Ele não é um complemento do mundo real, sua decoração sobreposta. Ele é o coração do irrealismo da sociedade real. Sob todas suas formas particulares, informação direta de diversão, o espetáculo constitui o modelo presente da vida socialmente dominante. É a afirmação onipresente da escolha já feita na produção total das condições e dos fins do sistema existente. O espetáculo é, também, a presença permanente desta justificação, enquanto ocupação da parte principal do tempo vivido fora da produção moderna." DEBORD, Guy. *La société...*, p. 17-8.

<sup>22</sup> "A primeira fase da dominação da economia sobre a vida social, tinha acarretado, na definição de toda realização humana, uma evidente degradação do ser em ter. A fase presente da ocupação total da vida social pelos resultados acumulados da economia conduz a um deslocamento do ter ao aparecer, no qual todo ter efetivo deve tirar seu prestígio imediato e sua função última. Ao mesmo tempo, toda realidade individual torna-se social, diretamente dependente da potência, formada por ela. Somente nisto que ela não é, lhe é permitido aparecer." *Ibidem*, p. 22.

aparece como estranho a quem o produz. O espetáculo corresponde a uma fabricação concreta da alienação. "Le spectacle est le *capital* à un tel degré d'accumulation qu'il devient image".<sup>23</sup> No entanto, mesmo submetidos a este domínio da imagem e do espetáculo, não se pode esquecer a presença da sociedade neste processo, como principal força atuando na produção e no consumo: "Le spectacle n'est pas un ensemble d'images, mais un rapport social entre des personnes, médiatisé par des images".<sup>24</sup> Na verdade o espetáculo é uma outra face do capital, ou o equivalente geral abstrato de todas as mercadorias.

A imagem do centro pode ser vista então como um espetáculo, que se descola de sua realidade objetiva e material e passa a ter uma existência autônoma e independente. Nesta nova modalidade do real a imagem se transforma e passa a expressar apenas uma parte do todo, mas tende a se mostrar como se fosse mesmo a totalidade. Trata-se de trabalho alienado, afastado de seu criador, onde o produtor não se reconhece. Esta forma espetacular da realidade prima pela aparência e, portanto, se valerá de todas as formas de expressão que valorizem a imagem. Apropriada ideologicamente pela burguesia a imagem se põe a serviço da dominação. Transformada em espetáculo passa a ser uma representação, um simulacro da realidade. Assim a imagem adquire uma representação tal que a afasta cada vez mais da realidade objetiva em que foi gerada, perde o contato com as relações sociais de produção que lhe deram origem: volta-se contra os criadores. Na sociedade do espetáculo a aparência (o "parecer") é mais valorizada do que o "ser" e o "ter" e, deste modo cada vez mais o espaço produzido sob a lógica espetacular se afasta de sua origem. O centro de São Paulo em geral, e os bens preservados que se busca valorizar, se submetem a esta lógica, sendo re-produzidos como espetáculo, como imagem desprendida dos objetos: apropriação ideológica de uma parcela de classe. Esta lógica, presente no movimento de revalorização do centro faz com que a imagem utilizada sirva para a re-produção de um espaço que serve aos interesses dos dominantes, vale dizer da burguesia que patrocina o processo. Desta forma a revalorização se traduz muito mais em um processo que produz a exclusão e a segregação do que propriamente a apropriação para a maioria. O

---

<sup>23</sup> " O espetáculo é o capital a um tal grau de acumulação que torna-se imagem." DEBORD, Guy. *La société...*, Ibidem, p. 32.

<sup>24</sup> "O espetáculo não é um conjunto de imagens, mas uma relação social entre pessoas, mediatizado por imagens." Ibidem, p. 16.

possível, ainda não realizado, aponta possibilidades diferentes de apropriação garantindo, da mesma forma, uma valorização para o centro cuja motivação essencial não seja especificamente imobiliária.

## 1.2 O Comércio no Centro

Por outro lado, o comércio no centro tem se mostrado um importante aliado nos processos que buscam provocar na área central uma alteração na sua dinâmica. As intervenções no comércio conseguem provocar modificações importante seja na estrutura urbana, na circulação e atratividade e, sobretudo, na própria imagem do centro. Não raro, uma área requalificada do ponto de vista comercial transforma vários indicadores urbanos, alterando completamente o espaço quanto à sua composição social, forma, estrutura e função.

Encontrar soluções fáceis para o problema complexo da revalorização do centro de uma cidade não é, com certeza, uma tarefa simples. O dinamismo do comércio e de todas as relações correlatas, o crescimento urbano sempre progressivo e toda uma variada gama de fatores que intervém sobre o desenvolvimento e o crescimento urbano apresentam um funcionamento bastante dinâmico, dialético e praticamente imprevisível. As soluções que devem ser tentadas são sempre soluções contingenciais, relativas a um caso específico e particular, não podendo ser aplicáveis plenamente em outros casos. Isto porque as especificidades de cada situação criam possibilidades infinitas de soluções. Mais ainda, a interveniência de fatores estritamente localizados, como o valor histórico de uma determinada área, só pode ser avaliada a partir de considerações específicas. Entretanto, é possível reconhecer também, algumas formas de comportamento comuns, que se mostram como tendências tanto de relações de oferta e consumo quanto de produção espacial. Assim acontece com as novas formas do comércio e com o comportamento respectivo dos consumidores. Deste modo, algumas padronizações tornam-se possíveis e habilitam à generalizações.

Uma das generalizações possíveis no que diz respeito às novas formas do comércio diz respeito ao que se está chamando de sua espetacularização, ou seja, a tendência observável em transformar todas as formas de comércio em alguma

variante do espetáculo, entendido também como espetacularização da mercadoria. Neste sentido, a mercadoria é apresentada sob a ótica de um espetáculo, de uma relação entre o que ela é e o que ela pode parecer. Vende-se mais a imagem da mercadoria do que a própria mercadoria em si. O que ela proporciona em termos de imagem, de significado, de valor simbólico é por vezes mais importante do que sua própria utilidade. É a lógica do "parecer".

Para este tipo de mercadoria as formas de comércio tradicional não oferecem as mesmas possibilidades de exposição que as novas formas que foram criadas em consonância com esta nova apresentação dos produtos. O *shopping center* é a melhor forma de apresentação destes produtos. Ali a mercadoria é mostrada dentro de um jogo cênico, de uma estrutura lúdica e de uma concepção imaginária capaz de salientar a importância simbólica que possui. A loja é concebida como uma estratégia para criar necessidades a partir de um determinado produto. O espaço que se cria é um espaço fantasioso, irreal. Não possui vínculos com o local imediato, mas com uma lógica que está presente em todos os lugares: o consumo.

Do ponto de vista pragmático, estas alterações observáveis na sociedade, sob a ótica da concepção teórica do comércio, produz realidades materialmente específicas. Os fatores que provocam as modificações na estrutura comercial são amplamente conhecidas, tais como a mudança nos hábitos de consumo, ocasionada pelas alterações dos padrões de mobilidade, pela mudança na concentração de população nas grandes cidades e por outras tantas que provocaram a fatal transformação das formas comerciais. Em qualquer caso, todas estas determinantes conduziram, via de regra, para a criação dos hipermercados e dos *shoppings centers*, como novas formas comerciais. Balsas (1999),<sup>25</sup> analisando o caso português, afirma que os novos estabelecimentos tiveram boa aceitação pelos consumidores, em face de colocarem uma oferta muito variada de produtos a preços inferiores, em que um único local de compra e um ambiente confortável e limpo, se tornam mais do que uma necessidade, o resultado num ato de lazer. Todas estas constatações conduzem à inevitável necessidade de alteração da forma de comércio tradicional do centro, para competir com as novas formas de comércio e as novas atratividades desenvolvidas por estes centros comerciais.

---

<sup>25</sup> BALSAS, Carlos José Lopes. *Urbanismo comercial em Portugal e a revitalização dos centros das cidades*. Lisboa: Ministério da economia / Gabinete de Estudos e Prospectiva Económica, 1999.



A viabilidade dos centros das cidades passa a ser considerada a partir da sua viabilidade como centro comercial, ou, dito de outro modo, o comércio no centro passa a ser utilizado como um instrumento de planejamento urbano capaz de assegurar a vitalidade das áreas centrais. Ainda que não esteja completamente esclarecida a relação existente entre as novas formas comerciais e a degradação do centro das cidades, a possibilidade de que o contrário, ou seja, sua revalorização esteja intimamente ligada à sua viabilidade comercial, parece ser amplamente aceita. Assim as políticas de planejamento urbano colocam o urbanismo comercial, como uma peça importante na capacidade de intervenção sobre as áreas centrais degradadas, ou em processo de degradação.

De um modo geral podem ser identificadas algumas estratégias comuns que visam a recuperação dos centros urbanos, em que pese as diferenças existentes entre as cidades. Balsas (1999), analisando diversos exemplos, arrola dois importantes conceitos básicos, citados por Paumier (1988), que considera centrais a todas as intervenções no centro das cidades:

Criação de um mercado diversificado – O centro das cidades deve possuir uma variedade de usos complementares entre si, numa área suficientemente compacta, de modo a permitirem movimentos pedonais que criem um ambiente social interessante e que suportem actividades económicas lucrativas.

Criação de um local de qualidade – O centro das cidades deve possuir uma estrutura e um edificado urbano que propicie uma actividade pedonal confortável, adequada, visualmente interessante e segura.<sup>26</sup>

Ainda segundo Balsas, apontamos a seguir a análise que fez sobre os *Business Improvement Districts*, para o caso dos Estados Unidos da América, e o dos *Towns Centre Management Schemes*, para o caso da Inglaterra, como tentativas de revitalização do comércio do centro das cidades.

As áreas chamadas de *Business Improvement Districts* – BID - (“Áreas de Desenvolvimento Económico”), podem variar desde pequenas ruas comerciais até extensas áreas centrais, que são formadas e controladas por proprietários numa área específica. O objetivo principal é garantir mecanismos através dos quais os proprietários possam contribuir financeiramente para serviços adicionais nas áreas públicas que envolvem seus edifícios. São, portanto, organizações privadas sem fins

---

<sup>26</sup> PAUMIER, Cyril. *Designing the successful downtown*. Washington D.C.: Urban Land Institute, 1988, apud BALSAS, *Urbanismo...*, p. 69.

lucrativos diretos, que podem cobrar uma taxa a todos os proprietários comerciais de uma determinada área, com o objetivo de apresentar melhorias nas áreas públicas do entorno. Com efeito, os BID geralmente oferecem serviços que complementam os serviços públicos existentes, tornando o centro das cidades mais competitivos em relação às áreas mais modernas produzidas na cidade.

Por seu turno, o *Town Centre Management Schemes* – TCM – (“Gestão dos Centros das Cidades”), procura encontrar uma estrutura organizacional que permita o estabelecimento de parcerias e cooperação entre os setores público e privado, com a finalidade de melhorar ou preservar a qualidade dos centros. Os TCM se baseiam em práticas de planejamento tradicional e em atividades promocionais, complementadas por iniciativas específicas voltadas para a segurança, manutenção e "agradabilidade" dos espaços públicos em áreas comerciais.

Novamente recorre-se a Balsas para analisar alguns casos em execução.<sup>27</sup> Na Europa Ocidental e na América do Norte, com a mesma preocupação de revitalizar áreas comerciais, estão em curso programas desta natureza.

O *Main Street Program*, em execução em mais de 850 cidades de 34 estados dos Estados Unidos da América, busca ajudar as comunidades locais a desenvolverem uma determinada estratégia de revalorização comercial integrada, que seja capaz de estimular o desenvolvimento econômico dentro de um contexto de preservação histórica. Em linhas gerais a intervenção busca fazer do centro um meio agradável e atrativo que estimule os visitantes a voltarem ao centro. Baseia-se na atuação em quatro grandes áreas. A primeira área é a reestruturação econômica, que visa fortalecer a base econômica existente, valendo-se da captação de novos investimentos. Isto para fazer com que o centro seja efetivamente uma área competitiva, contando com atividades econômicas distintas das tradicionalmente existentes como forma de diversificação da base econômica. A segunda área é a da organização, que deve ser responsável pela coordenação da estratégia de revitalização e buscar a cooperação dos diversos atores envolvidos. A organização deve ter a preocupação de que todas as ações dos participantes se orientem pela mesma visão de futuro para a área. Em terceiro lugar, deve ser considerada a promoção, cujo objetivo é a divulgação da área, a partir da divulgação das potencialidades e das condições de receptividade para novos investidores. A área

---

<sup>27</sup> BALSAS, *Urbanismo comercial...*, p. 58 e segs.

em questão deve apresentar-se como aprazível para todos. Por fim, a última área é a do design, cujo objetivo deve ser o de melhorar a aparência física da área a ser revitalizada. Aqui entra em tela a questão da recuperação de edifícios históricos e formas de gestão do espaço público e privado. (BALSAS, Idem)

No mesmo sentido, e também nos Estados Unidos da América, um outro programa investe na revalorização comercial, baseado em quatro áreas distintas. Em primeiro lugar refere-se aos melhoramentos públicos cuja idéia básica é a de que as zonas comerciais devem no seu todo ser atrativas aos consumidores. Neste sentido deve-se ter cuidados com o mobiliário urbano de modo geral, com certa padronização que o torne identificável e cuja localização seja conveniente. Todos os outros elementos do ambiente urbano devem dar uma idéia de conjunto e uniformidade. Em segundo lugar está o regulamento de design especificamente para as fachadas de edifícios. O argumento vai no sentido de que os consumidores buscam áreas limpas, seguras, agradáveis e estimulantes. O realce das características externas dos edifícios, que os valorizem, deve ser privilegiado. Depois, deve se considerar a área do financiamento, ou seja, a maneira pela qual se vai viabilizar economicamente a iniciativa. Há que se buscar financiamentos específicos, tal como nas reabilitações de ordem habitacional. A quarta área é a gestão do investimento. Preconiza-se uma gestão centralizada, principalmente pelo grande número de agentes e entidades envolvidos que, necessariamente, devem partilhar de um objetivo comum. (BALSAS, Ibidem)

Balsas também analisa um outro programa, cuja metodologia utilizou para o estudo de caso que realizou em Portugal. Trata-se do programa conhecido como a matriz dos "4 As". É um programa que também parte da atuação em quatro áreas identificadas como críticas para o sucesso do centro das cidades e que são, portanto, elementos chaves no processo de revitalização comercial. A primeira área é a acessibilidade, entendida como a facilidade de se chegar ao centro, cujo objetivo principal é o de permitir a mobilidade e a criação de ligações acessíveis. Via de regra o espaço central não permite uma concentração muito grande de automóveis, em crescimento constante, motivo pelo qual se deve priorizar meios alternativos de transporte para estas áreas. Os transportes públicos devem ser priorizados e evitada a circulação de todo o trânsito pelo centro. Em segundo lugar está a área da atração, que é o motivo que leva os consumidores até o centro. Deve-se

proporcionar diversidade e manter sempre opções para o deslocamento e a permanência no centro. Trata-se de atividades para manter a área central viva, mesmo durante a noite e nos finais de semana. Em terceiro lugar está a área da animação/beleza local entendida como o grau de "agradabilidade" do centro. É importante manter as características históricas do centro e recuperar os aspectos de beleza da área. Em quarto lugar deve se considerar a área da ação, ou seja, a execução mesmo das propostas efetivadas. Na verdade a ação compreende a organização, a gestão, os recursos e a promoção da área. Trata-se aqui de levar a cabo as iniciativas, através de estratégias de implementação do que foi preconizado.<sup>28</sup>

Deste modo, também é preciso considerar de maneira muito forte a participação do comércio na área central. Quando o que se busca é uma alternativa para o quadro de abandono que a área central apresenta, a revitalização comercial e o estabelecimento de uma política comercial urbana, ou seja, "pensar o comércio pelo comércio, pelos consumidores e pela cidade",<sup>29</sup> são importantes para definir a maneira como o comércio deverá participar da produção do espaço.<sup>30</sup> É preciso pensar no comércio no centro antes de pensar no comércio do centro, como forma de evitar que a transformação lúdica da paisagem central seja também indutora de segregação e exclusão.

### **1.3 A revalorização urbana como espetáculo: o processo se universaliza**

São Paulo não está só neste processo de "espetacularização" das intervenções urbanas. De resto é um movimento generalizado pelos efeitos da globalização. Cidades que desejam se inserir nas "vitrinas" do mundo precisam ter a imagem do espetáculo por excelência: a mercadoria. Muitos estudos já evidenciam esta tendência apresentada pelos urbanistas como solução imediata para a

---

<sup>28</sup> Cf. BALSAS, *Urbanismo comercial...*, Idem, p. 58, passim.

<sup>29</sup> BARATA SALGUEIRO, Teresa. *Do comércio à distribuição. Roteiro de uma mudança*. Oeiras: Celta, 1996, p. 31.

<sup>30</sup> O "urbanismo comercial" ainda não encontra uma definição consensual, mas certamente se refere "à integração do comércio com o ordenamento do território no planeamento do crescimento e transformação urbana, na dupla vertente das orientações sobre o desenvolvimento da actividade comercial, por um lado, e uso do comércio como instrumento da acção urbanística, por outro". BARATA SALGUEIRO, *Ibidem*, p.30.

"degradação" dos espaços centrais, sobretudo quando possuem um valor histórico a ser revalorizado. O processo de mercantilização do espaço parece se aplicar de igual modo em todos os lugares, ora travestido de uma maneira ora de outra, mas sempre encoberto pela ideologia, disfarça o caráter mercantilista em inúmeras facetas que privilegiam a estética, a cultura ou a memória do lugar.

Oliveira (1999)<sup>31</sup> ao analisar o projeto RIO CIDADE segue na mesma direção ao apontar a transformação do cidadão em consumidor, reconhecendo a transformação do espaço urbano em mercadoria. O Autor, preocupado em estudar a questão da cidadania, utiliza Macintyre (1994)<sup>32</sup> para salientar o modo como o consumo deforma a idéia de cidadania:

O cidadão como consumidor é um cidadão divorciado de um concerto (*sic*) para o bem-estar geral, tendo atenção somente para os seus direitos e atividades de consumo e não para os deveres apropriados para o cidadão.<sup>33</sup>

A preocupação é desviada para as questões próprias da defesa de direitos (do consumidor), perdendo o enfoque da cidade enquanto lugar de reprodução da vida e de exercício da cidadania.

Também Oliveira identifica que este tipo de intervenção não constitui uma opção totalmente nova, haja vista que em muitas ocasiões foram efetivadas propostas com vistas a recuperar algum tipo de imaginário social passado. No Rio de Janeiro a história urbana é marcada pelas intervenções que buscam melhorar o quadro de "desordem social" para recompor o discurso de origem da cidade. No cenário atual, em que as cidades estão competindo diretamente, independentes dos Estados Nacionais e buscam por todos os meios aumentar o seu poder de atração, os governos locais anseiam por "vender a cidade", aquilo a que Borja chamou de "mercadotecnia".<sup>34</sup> Seguindo Mongin (1995),<sup>35</sup> aponta a possibilidade de que

---

<sup>31</sup> OLIVEIRA, Márcio. *Rio de Janeiro: Cidade e cidadania em questão*. (Tese de doutoramento apresentada ao programa de Pós-Graduação em Geografia do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo). São Paulo: PPGG/DGEO/FFLCH/USP, 1999.

<sup>32</sup> MACINTYRE, Alasdair. Apud CLARKE, Paul Barry. *Citizenship*. London/Boulder/Colorado: Pluto Press, 1994, p. 24.

<sup>33</sup> Idem, p. 24, apud OLIVEIRA, Márcio, op. cit., p. 70.

<sup>34</sup> BORJA, Jordi e FORN, Manuel de. "Políticas da Europa e dos estados Unidos para as cidades." In: *Espaço & Debates*. São Paulo: Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos, (39): 33-47, 1996, apud OLIVEIRA, Márcio, op. cit., p. 151.

<sup>35</sup> MONGIN, Olivier, *Vers la troisième ville?* Paris: Hachette, 1995.

Estariamos caminhando em direção a uma "terceira cidade", distinta do burgo medieval e da cidade burguesa projetada no século XIX. Esta trajetória estaria conduzindo as cidades a uma espécie de *ville-paysage*, organizada para aqueles que não vivem a urbanidade no seu cotidiano. Estas cidades estariam preferencialmente voltadas para o consumo, para a diversão e para diferentes formas de reprodução do capital. Entretanto, a cidade estaria correndo um outro risco, o de perder o seu "passante" – o *flâneur* de Baudelaire -, aquele que não quer da cidade apenas os seus monumentos, mas que quer experimentá-la. Com efeito, a cidade pode ter o seu humanismo roubado por paisagens standartizadas, numa nova versão de cidades museus.<sup>36</sup>

E bem isto o que acontece com a preocupação demasiada em transformar o espaço urbano em um jogo cênico. Há uma ruptura com a história e a cultura local, um ato deliberado em desvincular uma imagem espetáculo da sua base material. Importam a representação, o significado e a remissão a uma imagem que por sua vez remeta ao consumo.

As cidades passam a valer pelo que apresentam no presente como atributos de uma grande mercadoria. (...) Neste quadro confunde-se o cidadão como consumidor, o cliente, o usuário de bens e serviços em geral. O mercado transforma direitos em serviços, deveres cívicos em serviços de proteção ao cliente e códigos de consumidores, criando necessidades e determinando possibilidades.<sup>37</sup>

É uma visão meramente empresarial da cidade, administrada como se fosse um *shopping center* a cidade precisa ser mostrada como uma mercadoria em exposição, onde a imagem é significativamente importante. É neste sentido que Oliveira (1999) encaminha seu raciocínio também, concluindo que no Rio de Janeiro as estratégias do RIO CIDADE convergem no sentido de dotar a cidade de uma qualidade urbana estética e de infra-estrutura, que atuem diretamente sobre a imagem da cidade, de maneira que ela possa ser vista como um "produto" competitivo no mercado. Trata-se de um plano que articula um pragmatismo muito mais próximo de uma visão operacional e empresarial do que propriamente de uma idealização de cidade. Neste sentido a cidadania se esvai, substituída pelos mecanismos do consumo onde o cidadão passa a ser, verdadeiramente um consumidor, inclusive da imagem do espaço urbano.

---

<sup>36</sup> OLIVEIRA, *Rio de Janeiro: Cidade e...*, p. 155-6.

<sup>37</sup> Idem.

A imagem da cidade como um *shopping center* a céu aberto também é tratada por Costa (1999)<sup>38</sup> ao analisar as novas formas do comércio e o processo de revitalização verificado em Recife. A Autora aponta que a intervenção se direcionou explicitamente a este fim, chegando a nomear as ruas objeto do projeto com nomes de *shoppings centers*. A tendência de desenvolvimento do comércio em Recife apontava justamente para a confirmação de que o centro tradicional ficaria limitado ao comércio destinado às parcelas mais populares da sociedade. Justamente para contrariar esta tendência o projeto de revitalização incluiu em seu ideário a criação das chamadas "ruas shoppings".

O projeto de revitalização criou o "Camelódromo do Cais de Santa Rita" (Projeto Beliscada) e o "Camelódromo da Avenida Dantas Barreto" (Projeto Shopping-lô), como formas comerciais que se assemelham propositadamente aos *shoppings centers* tradicionais, só que, nestes casos, destinados a acolher vendedores ambulantes que comercializam produtos populares. Mas foi além, criou também as ruas shoppings Nova, Imperatriz e Duque de Caxias. Estas ruas receberam um tratamento semelhante àquele conferido aos *shoppings centers*, qual seja, a criação de área de estacionamento, vigilância específica, isolamento de área e praça de alimentação. Entretanto o que se observou na prática realizada em Recife foi mesmo a consolidação do afastamento das classes de alto poder aquisitivo do centro como local de consumo comercial. Mesmo a mimetização buscada pelas "ruas shoppings" não conseguiu alterar a dinâmica comercial da área.<sup>39</sup>

De qualquer forma a situação relatada evidencia a mesma lógica de transformação do espaço urbano em uma mercadoria, onde o "parecer" se sobressai como elemento importante da "espetacularização" à qual se submeteu a área de comércio do centro de Recife. No caso específico estas novas formas comerciais competem ainda com os verdadeiros *shoppings centers* existentes na cidade. Mas a busca de um modelo que se assemelha a esta forma comercial que de maneira exemplar coloca a mercadoria como o centro da atenção, evidencia o papel que tem a imagem como retórica capaz de externar um discurso voltado para a revalorização

---

<sup>38</sup> COSTA, Kátia Ribeiro. A "shoppinização" do centro comercial de Recife e suas "ilhas sociais". In: VI SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA (Anais). Presidente Prudente: Associação dos Geógrafos Brasileiro / Universidade Estadual Paulista, 1999.

<sup>39</sup> Apud idem, passim.

espacial. Novamente o apoio é buscado em uma solução que ignora a história da cidade, ou a transforma em um simulacro. Se primeiramente o *shopping center* procurou ser uma imitação da forma da cidade, reproduzindo ruas, praças e bancos em um bucolismo cenográfico admirável, agora o contrário é que se verifica: a rua imita o *shopping center*. Reflete uma maneira de tentar competir com uma forma comercial que organiza a atividade mercantil, que faz da mercadoria o centro das atenções, enfim, que transforma o consumo em espetáculo.

Também em Florianópolis a preocupação com a revalorização do centro adotou uma lógica muito parecida com as que se observou até aqui, privilegiando muito mais a imagem do que propriamente o resgate de valores culturais e históricos da sociedade. O "Projeto Patrimônio Vivo" tem explicitamente o objetivo de recuperar e revitalizar o centro histórico de Florianópolis, com vistas a realizar plenamente as funções de comércio, turismo e uso cotidiano. Não se restringe apenas aos aspectos lúdicos da imagem para o comércio uma vez que prevê a restituição ao centro de "sua ambiência agradável, atraindo moradores e turistas para seu convívio".<sup>40</sup> De qualquer forma trabalha com a idéia de que a recuperação do patrimônio imobiliário será capaz de promover uma revitalização da área central: "revitalizar o nosso centro histórico para que ele possa vir a ser um dos principais cartões postais da nossa cidade".<sup>41</sup> O espetáculo do espaço, ou melhor dito o "espaço-espetáculo", não está ausente, a tendência é manifesta. Há que se avaliar o sentido de promover intervenções que transformem a cidade em um ambiente cenográfico. Só haverá validade neste tipo de proposição se não estiver associado a esta alternativa a expulsão ou a segregação de parcelas minoritárias e desfavorecidas da população. Caso contrário, guardará sempre o estigma do "higienismo" e da "limpeza" da cidade, seja a que título for. Não se pode deixar de levar em conta que, via de regra, os chamados "cartões postais" são destituídos de elementos "desagradáveis", que "enfeiam" a paisagem. Como se trata de uma imagem, onde a visão é o mais importante dos sentidos, é comum nestes casos o afastamento de tudo e de todos que se contrapõem à boa imagem do lugar. Sendo assim a sociedade utiliza o espaço como um indutor da segregação.

---

<sup>40</sup> CIDADHIS. *Revitalização do centro histórico de Florianópolis. Projeto patrimônio vivo*. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina / Centro Tecnológico (Departamento de Arquitetura e Urbanismo) / Núcleo de História, Cultura e Desenho da Cidade, 1999, p.2.

<sup>41</sup> Idem.



Outro caso analisado foi o de Porto Alegre, onde também existe um “Programa de Revitalização do Centro”. De colaboração público-privada o programa busca “melhorar a paisagem urbana e a qualidade de vida na área central”.<sup>42</sup> O programa tem entre seus principais objetivos um processo de qualificação visual da cidade, evidenciando também a sua preocupação com a cidade enquanto espetáculo, enquanto espaço capaz de emitir uma linguagem adequada ao sentimento de bem estar. Procura se livrar da imagem de descaso:

Atropelado pela miséria, pela recessão econômica, pela violência urbana e por omissões do poder público, o centro foi se transformando, nas últimas décadas, em um triste retrato da capital gaúcha, capaz de espantar porto-alegrenses e turistas. Durante a noite, é considerado um dos lugares mais sórdidos e perigosos da cidade.<sup>43</sup>

A listagem das cidades pode ser continuada quase à exaustão para exemplificar o fato de que a preocupação maior dos projetos de revalorização de centros urbanos está na recuperação de uma imagem para a cidade, na maior parte dos casos uma imagem bucólica e romântica. Foi o que se verificou também no Pelourinho, em Salvador, que foi um dos primeiros grandes projetos de revalorização a ser executado no Brasil. Este projeto incentivou a revalorização do casario da rua do Bom Jesus, em Recife, tornando aquela área uma grande alternativa para investimentos em entretenimento. Logo João Pessoa seguiu as capitais do nordeste. A recuperação do Porto do Capim e seu entorno direcionou os investimentos para a cultura. Em Fortaleza a iniciativa seguiu o mesmo rumo. A prefeitura decidiu construir um centro cultural entre os antigos armazéns da zona portuária. Maceió atraiu investimentos com a isenção tributária, que já possibilitou a instalação de um centro de ensino superior. Neste caso uma referência que caberia em qualquer dos casos relatados:

O negócio não pode morrer. A diversificação das atividades é o segredo para tornar o bairro dinâmico e viável economicamente. A força da história e o glamour da arquitetura garantem o resto.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. *Programa de revitalização do centro. Catálogo*. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 1999, p. 8.

<sup>43</sup> ZERO HORA. “Centro será recuperado com ajuda da iniciativa privada”. *Geral*. 110 jan 1999, s/p.

<sup>44</sup> ADEODATO, Sérgio. *Identidade redescoberta*. Revista época, 06 set 1999.

A utilização do espaço central como local para o desenvolvimento de atividades turísticas também é uma alternativa posta costumeiramente para os que lidam com a questão urbana, principalmente com a revitalização de áreas "degradadas". O chamado "turismo cultural", que enfatiza o valor da interpretação histórica\*, se baseia no fato de que pesquisas apontam as características culturais de um lugar como fator importante para gerar atratividade.<sup>45</sup> Costa (1995) acredita que o centro de São Paulo possui potencial suficiente para promover o turismo como forma de promover uma reversão positiva na área central, mais eficaz do que as propostas que buscam apenas o embelezamento dos imóveis. O turismo assim considerado seria capaz de "constituir-se em fator de resgate da identidade original do paulistano".<sup>46</sup>

O Pelourinho, em Salvador, serve novamente de exemplo para a análise dos processos de revalorização em curso. Objeto de amplo investimento com vistas a promover a limpeza, reforma e pintura do patrimônio arquitetônico assim como a atração de atividades comerciais e culturais, a região foi adquirindo um novo perfil para o turismo. A revalorização imobiliária foi alcançada.

Antes da reforma do Pelourinho, uma casa de tamanho médio, com até quatro pisos, em estado razoável de conservação, podia ser comprada por 20.000 dólares. Hoje os casarões maiores e já restaurados valem até dez vezes mais.<sup>47</sup>

A questão social foi equacionada de maneira simples: "o centro histórico de Salvador era reduto de marginais, mendigos, travestis e prostitutas",<sup>48</sup> salienta a reportagem, "aos poucos, o pelourinho está se tornando um bairro residencial. Artistas, intelectuais, arquitetos (...) estão se mudando para lá".<sup>49</sup> A gentrificação é um efeito muito evidente neste processo de revalorização urbana e evidencia o benefício que estes processos provocam para as camadas mais ricas em detrimento da solução que alcançam as camadas mais pobres.

---

\* A interpretação histórica se destina a fornecer informações relativas a importância histórica ou cultural de um determinado bem.

<sup>45</sup> RITCHIE, J. R. B. & ZINS, M. "Culture as determinant of the attractiveness of a tourism region. *Annals of Tourism Research*. Winsconsin, v.5, n. 2, p. 252-67, abr / jun, 1978, apud COSTA, Flávia Roberta. "Recuperação do centro da cidade de São Paulo e sua importância para o turismo e lazer urbano." *Turismo em análise*. São Paulo, s/l, 1995.

<sup>46</sup> COSTA, Flávia Roberta. *A "shoppinização" do...*, p. 42.

<sup>47</sup> SETTI, Adriana. "o Pelô é chique." *Veja*. Cidades. 28 jul 1999, p. 85.

<sup>48</sup> Idem.

<sup>49</sup> Ibidem, p. 84.

De uma forma ou de outra a revalorização dos centros das cidades nunca é feita explicitamente em função dos valores imobiliários. Todavia, não escapam à lógica que privilegia a imagem e, no caso, uma imagem com fortes elementos iconográficos. A atenção sobre o espaço central sempre é buscada pela imagem, como forma de expressão de um interesse, via de regra o interesse da classe dominante.

Trata-se de um processo cuja universalidade pode ser observada em várias partes do território. Não apenas no Brasil, como se viu, e nem apenas no presente. No entanto, cumpre destacar que a proporção que atinge atualmente entre nós este movimento caracteriza bem a importância de sua análise. Não é um processo associado apenas às cidades de grande porte ou às capitais. Pode-se observar que este processo deslança em centros de porte médio e até em pequenas cidades. De maneira estranha algumas cidades de curta história já tem demonstrado a preocupação em salvaguardar o "centro histórico", cabendo até mesmo uma discussão acerca do entendimento do que possa ser efetivamente histórico em muitos casos. O fato é que se trata de um processo disseminado, seja para preservação do valor histórico e arquitetônico, em alguns casos como Salvador e Ouro Preto, seja para imprimir uma imagem específica de cidade, como no caso de Curitiba, e que acontece tanto em cidades médias, como Pelotas, ou em metrópoles, como São Paulo e Rio de Janeiro.

#### **1.4 O Novo Comércio do Centro de São Paulo**

O objetivo deste trabalho é fazer uma análise do processo de re-produção do espaço urbano na cidade de São Paulo. Especificamente trata-se de considerar as transformações ocorridas nas formas do comércio no centro de São Paulo, aportado no referencial teórico da reprodução das relações sociais de produção. Assim, consideram-se as novas formas como re-produções de velhas estratégias. O *Shopping Light* e o Extra- Mappin são exemplos significativamente representativos do processo em curso.

O fenômeno observado, com aparência de novidade, representa uma tentativa de manutenção da hegemonia do capital sobre o espaço urbano. Sob a

forma de espaço recuperado, de investimento voltado para a preservação de um patrimônio cultural, artístico ou arquitetônico, difusamente pertencente a toda sociedade, os investidores recuperam imóveis e investem em melhorias que constituem valorizações objetivas, com lucros específicos para seus investidores. O investidor comercial/imobiliário trabalha com a imagem da cidade, sua identidade, um universal abstrato, para, sob a nova forma, sobreviver. Produz um espaço renovado sobre o velho espaço, conferindo-lhe uma nova aparência, para manter funcionando a lógica da mercadoria, agora em um espaço que já não é mais o velho, nem chega a ser um novo. É, na verdade, um espaço irreal, talvez hiper-real, cuja natureza não é a do lugar, mas a de qualquer lugar onde a mercadoria seja o espetáculo.

#### **1.4.1 Novas formas, velhas estratégias ou velhas formas, novas estratégias?**

Com um total de 202 lojas, das quais 177 já em funcionamento, e duas âncoras (Lojas Americanas e Lojas Renner), o Shopping Light ocupa uma área de 15 mil metros quadrados. Pretende empregar cerca de 2.300 profissionais e atrair um público de cerca de 100 mil pessoas por dia, o equivalente a cerca de 10% do total que circula por dia no local. Trata-se de um público dividido entre as classes A (12%), B (38%), C (20%) D/E (30%), definindo um perfil que ainda não interessou as grifes de moda mais caras. A praça de alimentação conta com 22 pontos, incluindo um restaurante e vários *fast food* que estavam afastados do centro. No futuro, um dos nove pavimentos do edifício será dedicado a um centro cultural, destinado a diversas atividades. Nos dois primeiros anos a proprietária do edifício (Eletropaulo) receberá o equivalente a 27% do faturamento do shopping e a partir do terceiro ano 28%, até completar cinquenta anos, quando o prédio retorna à Eletropaulo.<sup>50</sup>

O Shopping Light está instalado no Edifício Alexandre Mackenzie, na rua Xavier de Toledo, nº 23, na esquina com o Viaduto do Chá, bem no centro de São Paulo. Desde a sua construção sempre havia funcionado como sede de empresas de eletricidade. Inicialmente, nos idos de 1899, a empresa canadense The São Paulo Tramway Light and Power instalou-se em diversas salas alugadas em um

---

<sup>50</sup> VESPUCCI, Ana Cândido. "Comércio em alta." IN ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *URBS*. São Paulo: Associação Viva o Centro, Nº 15, Ano 3, dez. 1999 / jan 2000, p. 8 - 11.

prédio da rua São Bento. O crescimento da empresa obrigou-a a transferir-se sucessivas vezes para espaços cada vez mais amplos. Finalmente a Light, como ficou conhecida, comprou o Teatro São José, para onde se transferiram algumas seções da empresa, que neste momento operava em sete locais diferentes. Evidentemente, a dispersão da empresa resultava em sérias dificuldades administrativas e na prestação do serviço. Assim, resolveu demolir o teatro e construir um edifício que fosse capaz de abrigar todos os funcionários da administração central. O projeto foi encomendado à empresa Preston & Courts, dos Estados Unidos da América, que contratou o escritório de Ramos de Azevedo para executá-lo, sendo que a construção ficou a cargo de Severo, Villares e Cia. Ltda. A construção teve início em 1926 tendo sido inaugurada em 1929, contando com uma ampliação em 1941. O prédio conta com 11 pavimentos, um porão e um andar intermediário.<sup>51</sup> O edifício do Shopping Light foi tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT), em 1984 e também pelo CONPRES. A CEI Empreendimentos, empresa que detém o direito de uso do prédio, juntamente com seus parceiros Birmann e Parinvest, investiu cerca de 50 milhões de dólares na recuperação do edifício

O Extra Mappin, por sua vez, um magazine do grupo Pão de Açúcar, ocupa o edifício do antigo Mappin, vizinho do *Shopping Light*. Trata-se de um edifício em estilo art decó projetado pelo arquiteto Eliziário Bahiana (que também projetou o próprio Viaduto do Chá), que teve sua inauguração em 1939. A construção foi feita pela Santa Casa de Misericórdia com recursos do Banco do Estado de São Paulo. O Mappin ocupou os cinco primeiros andares, no início, para depois incorporar os outros quatro do prédio todo. Quando foi fundado, em 1913, o *Mappin Stores* estava voltado para um público de alto poder aquisitivo, constituído por banqueiros e fazendeiros de café. Seus artigos eram sofisticados e em geral importados, como a porcelana francesa e a prataria inglesa. Manteve-se assim pelo menos até os anos

---

<sup>51</sup> O nome do edifício é uma homenagem ao vice-presidente da companhia à época de sua instalação no Brasil. Alexandre Mackenzie, nascido em Toronto, trabalhou como advogado no Canadá até 1899, quando se mudou para o Brasil como representante da Light, tendo sido empossado como vice-presidente logo em seguida, exercendo o cargo até 1928. Faleceu em 1943, no Canadá. Cf. Op. Cit., passim e KAMIDE, Edna Hiroe Miguira, RODRIGUES, Tereza Cristina, e PEREIRA, Epitácio. *Patrimônio Cultural Paulista: CONDEPHAAT, bens tombados 1968 - 1998*. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 1998.

50, mas na década de 60 houve uma popularização de sua linha de produtos, tendo em vista que o comércio de artigos mais caros começou a migrar para outros locais, começando pela Rua Augusta e finalmente para os shopping centers. Na sua versão atual, o Extra Mappin não pretende retomar aquela parcela do mercado constituída pela elite de tempos atrás, nem aquela mais popular dos tempos recentes. Nos nove andares do prédio estão distribuídas quatro seções para o vestuário feminino, masculino, infantil e acessórios, sendo o restante dividido entre artigos de cama, mesa, banho, decoração e eletrodomésticos, além de um departamento de perfumaria. O setor de alimentos oferece pratos prontos, semi-prontos ou embalados para preparo rápido.<sup>52</sup>

Tendo constatado, através de pesquisa, a importância do marco que representava o Mappin para a população, o grupo Pão de Açúcar decidiu incorporar o nome da recém falida empresa. Resolveu também recuperar o prédio todo, devolvendo-lhe as características originais, assim como pretende promover melhorias no entorno do edifício, sobretudo na Praça Ramos. As obras de adaptação incluíram a recuperação da fachada, com o reposicionamento do relógio e a recuperação até mesmo dos lustres e luminárias, em um projeto global encomendado ao escritório Aflalo & Gasperini. Está prevista a construção de uma passarela para fazer a ligação do Extra Mappin ao *Shopping Light*, consolidando um investimento que prevê um faturamento de 200 milhões de reais para o grupo Pão de Açúcar.<sup>53</sup>

Pesquisa encomendada à empresa TOLEDO & ASSOCIADOS, cujos resultados foram divulgados a partir de abril de 1996, aponta em detalhes as características sócio-econômicas do empreendimento relativo ao *Shopping Light*, que também podem ser aproveitados pelo Extra-Mappin. Os dados relatados a seguir, extraídos deste documento, exprimem tais características.<sup>54</sup>

Com o objetivo de reavaliar o tamanho ideal para o *Shopping Light*, fornecendo subsídios para a composição do *mix* varejista ideal, e projeção do potencial de vendas, foi estabelecida uma área de influência, demarcada pelo quadrilátero traçado a partir do tempo de percurso de 10 minutos a pé. A amostra

---

<sup>52</sup> VESPUCCI, A. C., Op. Cit., passim.

<sup>53</sup> Idem, passim.

<sup>54</sup> TOLEDO & ASSOCIADOS. *Relatório de Análise. Pesquisa de avaliação de potencial mercadológico para implantação de shopping center downtown. Projeto "Shopping Center Light"*. São Paulo: Toledo & Associados, 1996 (mimeo).

probabilística considerou nove zonas onde foram distribuídas: Viaduto do Chá / Teatro Municipal, Largo São Bento, Praça da República, Praça D. José Gaspar, Cásper Líbero / Praça Alfredo Issa, Largo São Francisco, Praça da Sé, Brigadeiro Luiz Antônio / Viaduto D. Paulínia e 25 de Março, totalizando 600 entrevistas, entre indivíduos maiores de 16 anos, sendo 29 % dos entrevistados do sexo masculino e 71% do sexo feminino (foi levado em conta o fato de que a mulher possui grande influência na determinação do local das compras da família).

A pesquisa apurou que a população flutuante média na área de influência é de 249.440 pessoas, com uma renda média familiar anual de R\$21.710,00, em uma área cuja soma da capacidade instalada é de 312.748 m<sup>2</sup>, num total de 4068 estabelecimentos, que trabalham com as 35 categorias de atividades geralmente encontradas em um shopping.

Com base nos resultados alcançados o estudo considerou viável a implantação do *Shopping Light*, tendo concluído também, que a maior parte dos freqüentadores da região estudada é composta de jovens (67% com idade entre 20 e 39 anos) e que possuem um bom nível de escolaridade (60% possuem o colegial completo). Estes dirigem-se à região basicamente em função do trabalho (39%) e passeio/compras/pagar contas (34%). Os entrevistados na amostra se dividem entre as classes mais altas, A e B (49%) e às classes C e D/E (51%). A localização do empreendimento foi o ponto positivo mais citado, seguido pela variedade de lojas/prça de alimentação. O estacionamento restrito, neste caso, não se apresentou como um problema, já que apenas 6% dos respondentes se dirigem ao centro de carro. A ocupação dos entrevistados se divide em 20% que trabalham no setor de serviços, 18% no de comércio e 16% como autônomos, apresentando um índice de 11% de desempregados.

Quanto aos bens que possuem os entrevistados, observou-se que 71% possuem casa própria, 49% possuem carro e 51% não (nas classes altas o índice dos que possuem carro chega a 99%). Entre os que declararam possuir renda pessoal (87%), a média do mês de fevereiro de 1996 foi de R\$710,00. Enquanto o rendimento médio pessoal na classe A é de R\$1490,00, nas classes D/E é de R\$380,00. Do total da amostra, 2% não quiseram declarar os rendimentos.

A partir da apresentação de um rol de itens componentes das despesas familiares, foi possível estabelecer a importância mensalmente destinada a cada um

deles, possibilitando o cálculo em termos de valores médios. Pode-se verificar que a média das despesas mensais das famílias estudadas na região é de R\$ 1070,00. Observou-se que 81% da amostra não é residente no centro, distribuindo-se entre a zona leste (28%), sul (19%), central (19%), norte (18%), e oeste (7%).

Dos entrevistados 66% responderam que nada falta em termos de ofertas comerciais na região do centro. Nas classes mais altas este índice cai para 57% na classe A e 61% na B, mostrando uma maior insatisfação com a oferta. Um dos itens mais citados como ausente na região foi justamente o *shopping center* (7% das respostas espontâneas), os demais itens citados (com exceção dos parques), são todos possíveis de serem encontrados num shopping center. Mais da metade da amostra disse vir à região diariamente (52%), sendo que o restante vem semanalmente (48%) ou quinzenalmente (18%). O meio de transporte mais utilizado é o ônibus (48%), chegando a 62% nas classes mais baixas. Na classe A encontrou-se 27% que declararam vir ao centro de ônibus, 36% de metrô e 22% de carro. Os artigos que mais costumam comprar na região são calçados/artigos de couro (35%, sendo que na classe A o índice é de 25%). Depois estão os CDs/discos/fitas (23%). As livrarias aparecem logo depois, principalmente entre as classes mais altas e com entrevistados de 30 a 39 anos (31%). Vestuário feminino e perfumaria/cosméticos estão com 21%, enquanto os acessórios para vestuário tem 18%, presentes 13%, eletrodomésticos pesados 12% e cama/mesa/banho, artigos infantis e vestuário masculino com 11%.

A principal razão da maior freqüência a um determinado *shopping center* é o fato de ficar perto da casa ou do trabalho do entrevistado (63%). Em segundo lugar, apontaram a variedade dos produtos como motivação (36%). A praça de alimentação vem em seguida (21%), e os preços baixos foram citados por 20%. O índice de freqüência ao *shopping center* habitual é de 3,7 vezes por mês, sendo que o dia preferido é o sábado (56%), e o horário mais escolhido é o final da tarde, às 18 horas. O principal motivo de irem ao *shopping center* é a realização de compras/presentes (66%), sendo que passear/ver vitrines/pesquisar preços (59%) lanchar/almoçar/lanchar (46%) também foram motivos apresentados.

Outros elementos foram investigados a fim de comprovar a receptividade do empreendimento, bem como as expectativas e demandas com relação ao



equipamento, servindo para solidificar a certeza do negócio numa criteriosa avaliação demonstrada no relatório em foco.<sup>55</sup>

Todo o levantamento levou em conta o empreendimento como uma forma comercial nova no centro, justificando a instalação de um equipamento que, em outros tempos, significou justamente a falência do centro. O *shopping center* percorre assim um caminho inusitado: afasta-se do centro como opção em termos de forma comercial, alternativa ao decadente comércio da região e agora, retorna ao centro, como forma alternativa ao mesmo decadente comércio. Em um momento representou a ruína do centro e hoje pretende ser sua redenção. É insignificante, em termos de investimento, o fato de ocupar um prédio de importância histórica, e se localizar no centro da cidade. Tais fatos, só corroboram a idéia de que se solidifica uma tendência de homogeneização das formas comerciais de venda varejista em estabelecimentos deste tipo.

De qualquer maneira, os estabelecimentos em foco constituem uma representação perfeita da forma de organização que se quer caracterizar, uma forma em que se privilegia o recurso cênico como uma estratégia de consumo. Os espaços criados rompem os vínculos com o lugar, apesar de estarem tão próximos dele. Negam a sua natureza, apesar de alardearem seu reforço. Ao se apropriarem da história do lugar, dos vínculos da sociedade com o espaço envolvido, o transformam naquilo que ele não era. Destroem sua identidade ao mesmo tempo que a utilizam como recurso para promoção do investimento. Ao enfatizar a recuperação do prédio, de seu entornos, ao recuperarem a sua imagem, estão na verdade incorporando uma valorização subjetiva ao investimento, numa espécie de renda de monopólio, uma vez que usufruem de propriedades tão específicas do espaço, cujas características não se encontram em nenhum outro ponto.

O que ocorre é que, ao fazerem a recuperação do espaço, com a incorporação dos valores subjetivos a ele agregados, estão incorporando também o valor objetivo decorrente da valorização. E fazem isto através da metamorfose do espaço, que se transforma para continuar como uma permanência. É um espaço característico de *shopping center*, em seu aspecto interno, ainda que não siga exatamente os mesmos ditames quanto a alguns atributos. Mas, a uma tendência estão estruturalmente presos estes exemplos: a mercadoria como espetáculo.

---

<sup>55</sup> TOLEDO & ASSOCIADOS. *Relatório de Análise. Pesquisa de...*

Nestes lugares, realmente não importa o entorno, a aparência do prédio do ponto de vista do padrão construtivo (novo ou velho), pois o que se privilegia é o consumo, regido pela imagem da mercadoria. Assim, a circulação é dirigida, a necessidade é engendrada, a satisfação está no consumo. Para tanto, não se medem esforços nem recursos. O espetáculo está montado para que o consumo aconteça. E as novas formas comerciais proliferam sem identidade, sem vínculos, apenas como o compromisso do consumo, transformado em um espetáculo de grande apelo publicitário, produzindo um espaço urbano transformado em algo simbólico e irreal. A imagem passa a ser a responsável pela percepção, pela reprodução e pelo consumo do espaço, mediado cada vez mais pelo poder persuasivo da propaganda, capaz de metamorfosear um investimento imobiliário particular em um benefício social.

#### **1.4.2 As transformações no comércio varejista em São Paulo**

A transformação do comércio de rua para um comércio enclausurado baseado no espetáculo, tem como principal marco definidor a forma do *shopping center*, entendida não isoladamente, "mas no conjunto da produção geral da sociedade, que hoje se coloca, cada vez mais, como sociedade urbana."<sup>56</sup> Esta concentração espacial do comércio implica antes uma concentração do capital que, na crise, investe no ramo mais favorável para seu retorno ampliado. Ao considerar esta forma de comércio também é preciso levar em conta, como adverte Pintaudi, alguns aspectos importantes relacionados diretamente a ela, quais sejam: o *shopping center*, visto como um equipamento urbano ligado ao capital, está, necessariamente regido pela lei econômica fundamental do modo capitalista de produção - o lucro; o *shopping center* constitui apenas uma materialização da desigualdade, inerente ao modo de produção capitalista, que se manifesta com mais evidência no momento da troca e do consumo de mercadorias; o *shopping center* é fruto das transformações ocorridas no processo de desenvolvimento do comércio

---

<sup>56</sup> PINTAUDI, Silvana Maria. *O templo da mercadoria. Estudo sobre os shopping-centers do estado de São Paulo*. Tese de Doutorado apresentada junto ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da universidade de São Paulo. [Orientador: Prof. Dr. Manoel Fernando Gonçalves Seabra]. São Paulo: (mimeo), 1989, p.4.

varejista, podendo aparecer de diferentes maneiras, ainda que semelhantes; por fim, o *shopping center* é a expressão da desigualdade social e de sua reprodução. Tais equipamentos constituem o que a autora chama de "templo da mercadoria", numa nítida alusão ao aspecto do fetichismo da mercadoria, salientando que

a relação social entre produtores e consumidores se dá no momento da troca de mercadorias, mas esta relação passa despercebida para a expressiva maioria dos consumidores, para quem a troca se dá entre coisas (mercadoria e mercadoria-dinheiro) e não entre pessoas. O 'templo' não é para o consumidor e, sim, para a mercadoria e, quanto mais belo ele for, maior será seu poder de atração sobre os 'fiéis' consumidores.<sup>57</sup>

Acompanhando as transformações do comércio varejista na Grande São Paulo, apoiada em Lima Filho, Pintaudi identifica diferentes tipos de estabelecimentos de varejo, que representam concretamente as transformações econômicas que vão se verificando. É possível observar fases diferentes de implantação destas lojas na metrópole paulista. A primeira fase (1900 a 1945) caracteriza-se pelo aparecimento das primeiras lojas varejistas de porte (lojas de departamentos), em geral filiais de grupos internacionais, funcionando como importadoras e exportadoras de mercadorias (cabe ressaltar que a partir de 1930 surgem as "lojas populares", com uma nova técnica de venda, o auto-serviço, em conseqüência de transformações verificadas na produção industrial, nascente no país). A Segunda fase (1945 a 1955) não se caracteriza pelo aparecimento de nenhum tipo novo de estabelecimento, mas sim pela expansão do comércio, sobretudo no centro da cidade (acompanhando a expansão industrial em curso). Numa terceira fase (1955 a 1965) as lojas começam a abrir filiais nos subcentros comerciais da Grande São Paulo, que aparecem já como concorrentes do comércio da área central (esta transformação acompanha o aumento da urbanização e industrialização da sociedade). Já numa quarta fase (1965 a 1970) surge o primeiro shopping center, ensejado pelo grande número de automóveis. Lima Filho, citado por Pintaudi, aponta ainda uma quinta fase (1970 a 1975), quando se observa já a deterioração do comércio varejista do centro da cidade, e a instalação de um maior

---

<sup>57</sup> PINTAUDI, Silvana Maria. *O templo da...*, p, 14

número de lojas de departamentos de eletrodomésticos nos bairros, juntamente com a expansão dos hipermercados.<sup>58</sup>

Há que se destacar que, posteriormente, a presença cada vez maior dos *shopping centers* tem significado uma alteração profunda na atividade comercial de São Paulo. Neste aspecto, como salienta Gaeta, "as novas condições de produção da forma urbana (...) renovam os conteúdos de diferenciação e segregação presentes na cidade", e mais, "os *shopping* utilizam-se do antigo espaço (...), como 'base de apoio' e executam uma transformação radical do espaço sócio-econômico preexistente, chegando até a anulação do antigo espaço." Indo mais além, esta forma comercial é capaz de impor um limite ao peso das determinações locais, isto porque, no Brasil, a acumulação permitiu "uma certa autonomia do capital em relação à herança da localização."<sup>59</sup>

Além das fases apontadas anteriormente, outras tantas transformações ocorreram, sobretudo com o crescimento do chamado "comércio informal". Transformações estas que, verificadas no comércio varejista em particular, mostram-se sempre como corolários de um processo mais amplo, verificado na economia global. Há "uma estreita vinculação entre a maneira como uma sociedade capitalista (...) orienta sua produção e a maneira como o aparato comercial se estrutura, tendo em vista a realização das mercadorias e, conseqüentemente, a acumulação do capital."<sup>60</sup>

Teixeira, buscando entender o processo de reestruturação do varejo nas regiões urbanas, conclui ser importante analisar os principais fatores que contribuem para esta mudança, elencando os seguintes: a.) mudanças organizacionais, envolvendo a adoção de modernas técnicas de gestão que consideram a informatização de serviços; a concentração do capital, com fusões entre estabelecimentos, a gestão do pessoal, com a revisão de conceitos de administração de recursos humanos com uma sensível valorização do papel do gerente, a inversão de relações entre os produtores e os distribuidores, onde os

---

<sup>58</sup> LIMA FILHO, Alberto de Oliveira. *Distribuição espacial do comércio varejista da Grande São Paulo*. São Paulo: Usp/DG, 1975 apud PINTAUDI, Silvana Maria. *Os supermercados na Grande São Paulo. Contribuição ao estudo da transformação do comércio varejista de gêneros alimentícios nas grandes metrópoles*. São Paulo: s/e, 1981, passim.

<sup>59</sup> GAETA, Antônio Carlos. *Acumulação e transformação do espaço urbano. O processo geral de formação dos shopping centers em São Paulo*. São Paulo: USP/FFLCH, 1988, p.223 e segs..

<sup>60</sup> PINTAUDI, O Templo da..., p. 72.

grandes grupos varejistas, pelo grande volume de compra, têm a capacidade de uma maior negociação, e a internacionalização do varejo - mesmo observando-se como relativamente pequena a presença do capital internacional no setor varejista, nota-se a presença maior de investimentos mundiais. b.) Mudanças ambientais – principalmente em decorrência da ação do Estado e de organizações não governamentais no controle ambiental, nota-se alguma restrição na construção de novas formas comerciais em áreas suburbanas que causem impacto no meio ambiente. c.) Mudanças demográficas e de estilo de vida – são mudanças que provocam um redirecionamento das ações de mercado das empresas varejistas, em função do perfil do consumidor no que diz respeito a renda, expectativa de vida, diminuição do tempo de trabalho, grau de escolaridade e outros indicadores, alterando o posicionamento mercadológico. d.) Mudanças nos métodos de venda – a escala da loja e a segmentação do mercado, tem orientado os varejistas a desenvolverem melhores táticas de utilização das técnicas mercadológicas e de merchandising, envolvendo o layout do estabelecimento, assim como seu design interno e também melhorando o serviço de atendimento ao consumidor, a diversificação de marcas de produtos e serviços prestados de venda e pós-venda.<sup>61</sup>

Todas estas transformações relacionam-se com as transformações mais globais verificadas na economia. Ocorrem, sobretudo, na forma de organização das empresas, em grande parte decorrente da ultrapassagem do modelo fordista baseado no taylorismo, verificado após a disseminação do uso do microprocessador. Tais transformações aliam-se a outros elementos de ordem estritamente espacial, como a saturação do centro, o limite da circulação viária para os automóveis, os padrões de valorização imobiliária da localização comercial, entre outros. Deste modo, a descentralização é uma decorrência ligada a todo este complexo emaranhado de causas. Analisando os efeitos desta dispersão do centro urbano de São Paulo, Langenbuch constatou a existência de dois tipos de localização extra-central de lojas e serviços. O primeiro tipo, diz respeito à localização reunida em agrupamentos secundários e o segundo, à localização isolada, dispersa. Excluindo os agrupamentos pequenos (com menos de 25 estabelecimentos), o autor contabilizou em São Paulo 41 agrupamentos secundários e identificou um cinturão

---

<sup>61</sup> TEIXEIRA, Dalton Jorge, *A descentralização do comércio varejista na estrutura interna das cidades*. Rio Claro, IGCE/UNESP, 1998, passim.

de dispersão densa ao redor do centro, num raio de cerca de dois quilômetros e, a partir daí um outro cinturão de dispersão rala, que se estende até os limites da área edificada da cidade.<sup>62</sup>

#### **1.4.3 A sobrevivência do centro: o papel da re-produção das relações sociais de produção.**

Analisa-se a idéia de que o capitalismo, enquanto modo de produção, não permanece o mesmo todo o tempo, mas evolui durante o seu desenvolvimento sendo capaz de ir se transformando para permanecer hegemônico. Mas, nas transformações pelas quais passa, alguns de seus elementos são mantidos nos seus caracteres fundamentais, de modo que seja possível identificá-lo enquanto tal, pela essência.

A mercadoria é um destes elementos, que sofreu mutações desde sua forma original, de modo a aparecer hoje não apenas como um bem necessário a satisfação de necessidades, mas também como uma necessidade criada para o consumo. O caráter essencial, relacionado ao consumo, permanece presente; a mutação ocorrida lhe garante a sobrevivência. A mercadoria tem de ser vista não apenas em sua versão original, mas também naquilo em que se transmutou, pois permanece mercadoria, mesmo não sendo o que era antes.<sup>63</sup>

Tais mutações só se tornam possíveis porque o modo de produção é capaz de produzir para sua própria reprodução, que na verdade trata-se de uma re-produção, uma vez que o resultado de sua produção é justamente a condição primeira também de sua reprodução. Assim, a re-produção não pode ser entendida como uma repetição da produção, mas sim como uma produção nova, que toma como base o produto anterior, mas ao refazer-se, transforma-se, produzindo sempre para a sua sobrevivência, em contínua transformação. É o que acontece com as

---

<sup>62</sup> LANGENBUCH, Juergen Richard. *Os agrupamentos secundários de lojas e serviços em São Paulo*. Tese de livre docência - Rio Claro: IGCE/UNESP 1974, p. 19 (Mimeo).

<sup>63</sup> Já em MARX percebe-se que *“as mercadorias são os elementos da produção capitalista e são seu produto; são a forma sob a qual reaparece o capital ao fim do processo de produção”*, evidenciando assim que a mercadoria não é apenas a forma elementar da riqueza, a premissa da origem do capital, mas também um resultado do próprio capital, o que demonstra sua possibilidade de transformação e aparência. MARX, Karl. *O capital*. Livro I, Capítulo VI (Inédito). São Paulo: Ciências Humanas Ltda, 1978, p.96.

relações de produção no capitalismo, que se re-produzem para, mudadas, permanecerem.

No momento atual, observamos uma tendência da sociedade em direção à homogeneização, garantida pelo processo de globalização da economia. No entanto, tal tendência tem conduzido os lugares a reforçarem suas singularidades na busca da sobrevivência, enquanto individualidades. Este paradoxo, resumido na tendência à abolição do lugar e a conseqüente reafirmação da singularidade dos lugares, tem sido capaz de gerar uma dialética fundamental para o entendimento dos lugares nos dias de hoje, que conduz à revalorização do passado, como uma das formas mais eficazes de garantir a singularidade. Neste contexto, a memória da cidade aparece não como um movimento anacrônico em prol da preservação de prédios ou documentos, mas como uma tentativa importante de firmar a identidade dos lugares, em um mundo cada vez mais global e homogêneo. A produção de uma imagem urbana voltada para este imaginário do passado torna capaz a revalorização de espaços que aparecem como elementos novos, mas que na verdade são a transformação de velhas formas, em mercadoria novas para o consumo, cuja necessidade é gerada pelas relações de produção re-produzidas.

## 2.2 Um Panorama do Mercado Imobiliário em São Paulo

A análise que se efetuará a seguir está longe de poder ser um retrato absoluto da comercialização imobiliária em São Paulo. Tampouco foi esta a intenção de sua realização. A idéia que norteou a pesquisa foi a possibilidade de efetivar um levantamento capaz de apontar algumas tendências, alguns caminhos que propiciassem a exploração. Cabem, portanto, alguns esclarecimentos acerca da metodologia empregada.

A fonte utilizada para a coleta dos dados foi o banco de dados do Datafolha, a partir da divulgação feita no jornal Folha de São Paulo dos resultados de pesquisa de preço do metro quadrado de área útil de apartamento novo. A pesquisa apresenta o levantamento de consulta feita a diversas imobiliárias na cidade de São Paulo. Para efeitos desta análise foi considerado o período de 1992 a 2001, dividido em duas partes, uma de 1992 até 1995 e outra de 1996 até 2001, abrangendo um período caracterizado pelo movimento de revalorização do Centro. A divisão em duas partes se justificada em face da diferença de regime cambial observada no período como um todo. Levar em conta fatores de ordem monetária ou política tornariam complexas as comparações pretendidas, dificultando uma análise imediata. Sobretudo a crise econômica havida em 1995, que trouxe profundas mudanças econômicas para o país, alterou a unidade monetária utilizada impedindo uma comparação imediata dos preços. No período de 1992 a 1995 a análise se limita a comparar o preço ao longo do ano nas distintas regiões da cidade. Tem o intuito de permitir analisar a diferença de preços praticados em função da localização do imóvel, apontando para uma estrutura de preços urbanos e para uma dinâmica imobiliária.

Já para o período de 1996 até 2001, todo sob o mesmo regime cambial, a comparação da variação dos preços ao longo do tempo foi facilitada. Os preços dos imóveis das diversas regiões da cidade são analisados em seu comportamento, comparando umas regiões em relação às outras e ao longo do tempo.

Para ambos os períodos os dados se referem ao preço médio do metro quadrado de área útil de apartamento novo. A amostra dos dados levantados no



período pesquisado diz respeito as informações publicadas no jornal Folha de São Paulo no último domingo do mês de junho em cada ano. Em que pese o fato de terem sido desconsideradas as variações anuais, por ter sido tomado um valor aleatório como informação absoluta e não um valor médio, é preciso lembrar que o intuito é o de apresentar um panorama, portanto genérico, do mercado imobiliário, que permita inferir alguma comparação entre as distintas zonas analisadas.

Para o estabelecimento do preço médio considerado em cada zona da cidade se utilizou o cálculo da média dos preços relativos aos distritos constantes de cada levantamento. Assim, para o Centro, por exemplo, foram considerados os preços em Bela Vista, Cambuci, Consolação, Higienópolis, Pacaembu, Liberdade, República e Santa Cecília. Na Zona Sudoeste foi comparado o preço em Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Itaim Bibi, Jabaquara, Jardim Paulista, Moema, Morumbi, Pinheiros, Rio Pequeno, Saúde, Vila Mariana e Vila Sônia. A escolha dos distritos não seguiu nenhum critério teórico, tendo sido a escolha definida pela maior quantidade de informações disponíveis ao longo do tempo.<sup>1</sup>

Os preços referentes à primeira parte, 1992 a 1995, são apresentados na unidade monetária utilizada na data de obtenção do dado, tornando possível comparar o preço dos imóveis nas distintas zonas em um mesmo ano. Com relação à parte entre 1996 a 2001 todos os preços foram convertidos em dólares, tomando como cotação o valor médio das cotações diárias ao longo do ano (apenas para 2001 foi utilizado o cálculo da média até o mês de setembro). Este dado foi obtido junto ao Banco Central do Brasil. Desta maneira se tornou possível a comparação da variação do preço, uma vez que se utiliza uma única moeda.

A disputa pela hegemonia dos preços mais altos dos imóveis já aparece claramente no Gráfico 15 de 1992. Os preços praticados nas ofertas dos imóveis considerados no Centro e na Zona Sudoeste despontam dos demais preços nas regiões distintas. A Zona Sudoeste apresenta preços ligeiramente superiores aos do Centro, mostrando uma tendência de crescimento e valorização da região. Logo depois vêm os valores nas Zonas Sul, Sudeste, Noroeste, Norte e Leste.

O Gráfico 16, relativo a 1993, mostra que os preços praticados no vetor sudoeste mantêm a mesma relação com os preços das demais zonas, demonstrada no gráfico anterior. Os preços ainda são superiores, inclusive maiores que os preços

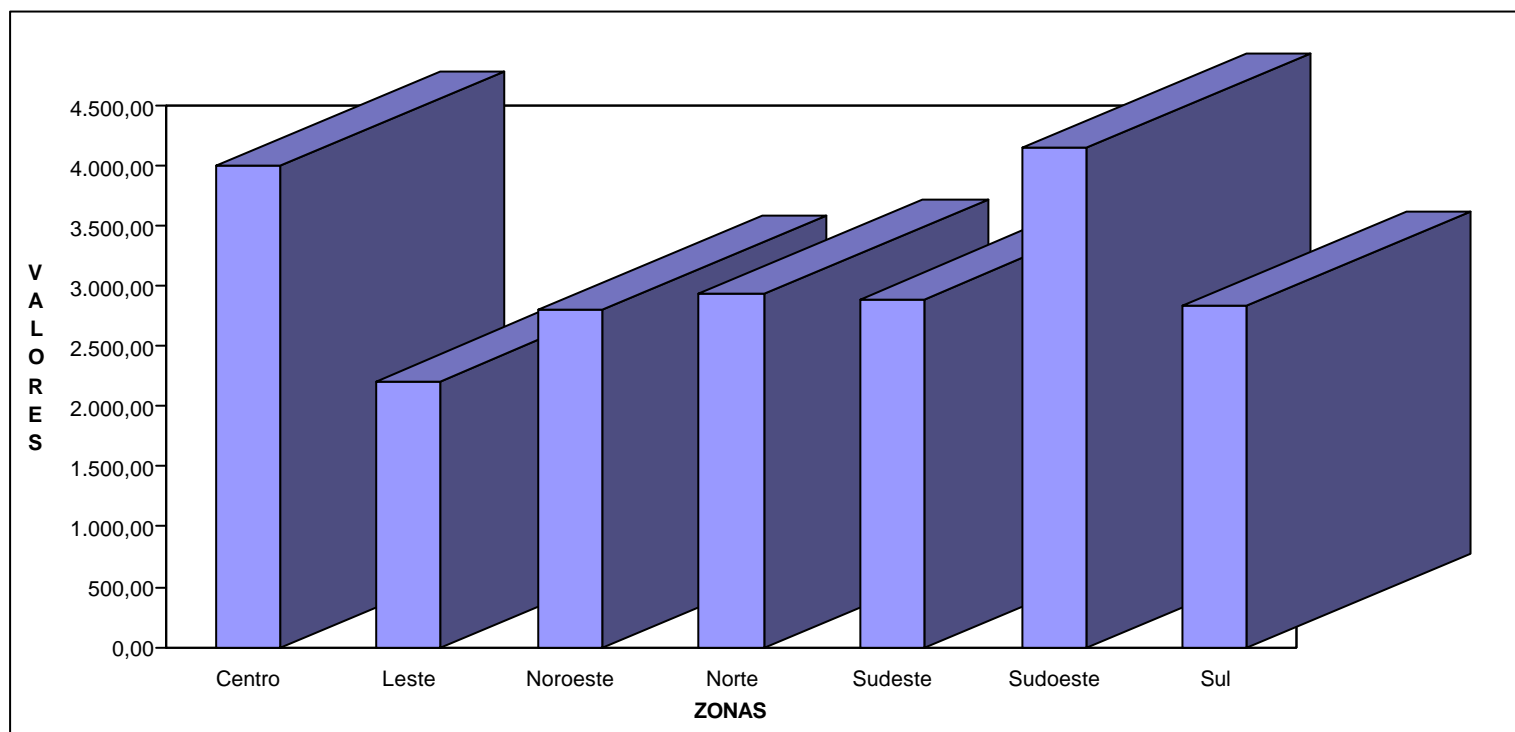
---

<sup>1</sup> As divisões dos mapas são apresentadas no **Anexo 30 e no Anexo 31**

observados na Zona Centro. As zonas Sul, Sudeste, Noroeste, Norte e Leste, respectivamente, apresentam os preços mais elevados, mantendo, portanto, a mesma estrutura já apresentada.

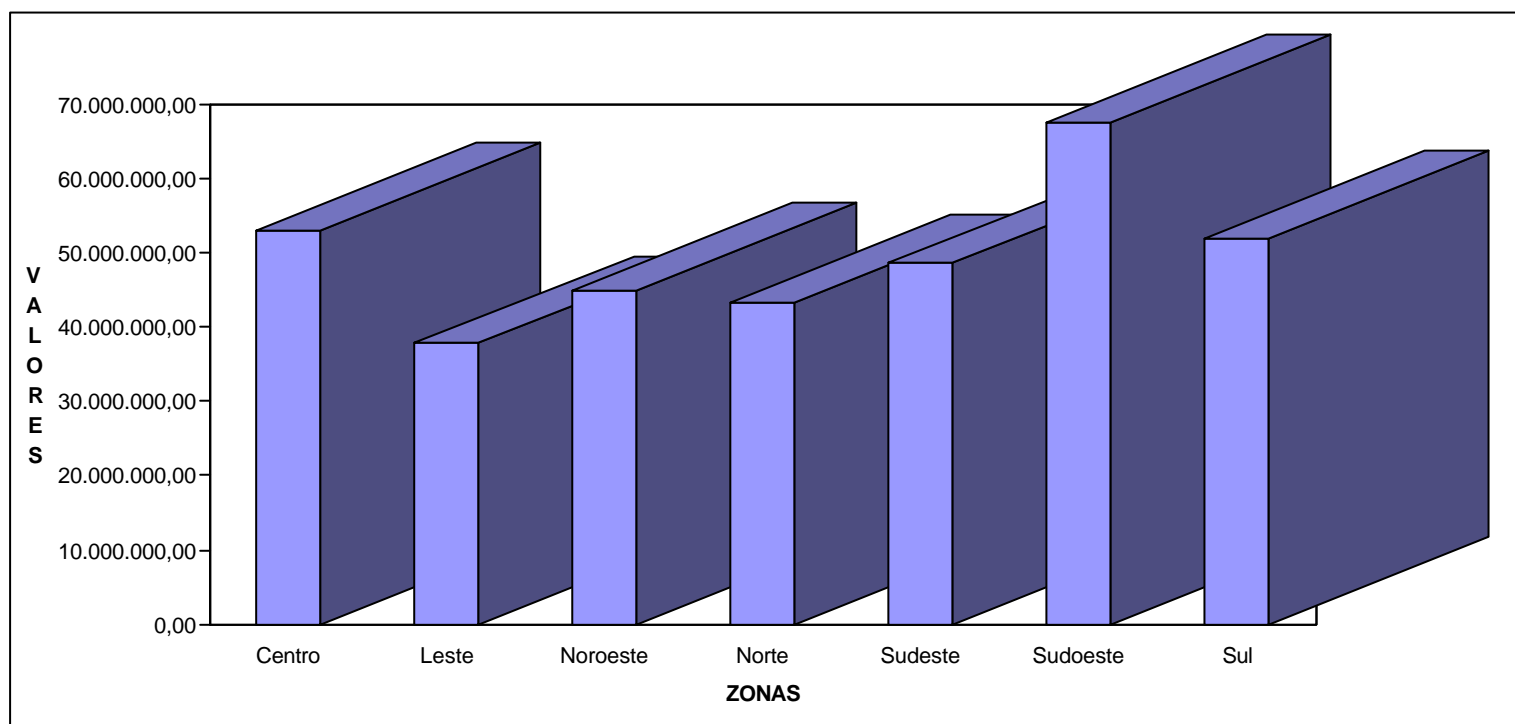
Já o Gráfico 17, de 1994, apresenta uma diferenciação, pois os preços verificados no Centro ultrapassaram os da Zona Sudoeste. Os preços das regiões Sudeste, Noroeste e Norte, respectivamente, ultrapassaram os da região Sul, seguido apenas pela região Leste. A diferenciação entre os preços não apresenta uma variação muito acentuada, permanecendo o destaque para a Zona Centro e Zona Sudoeste em relação às demais regiões.

**Gráfico 15**  
**Comparativo do preço médio (em Cr\$) do m2 de área útil de apartamento novo por zona no ano de 1992**



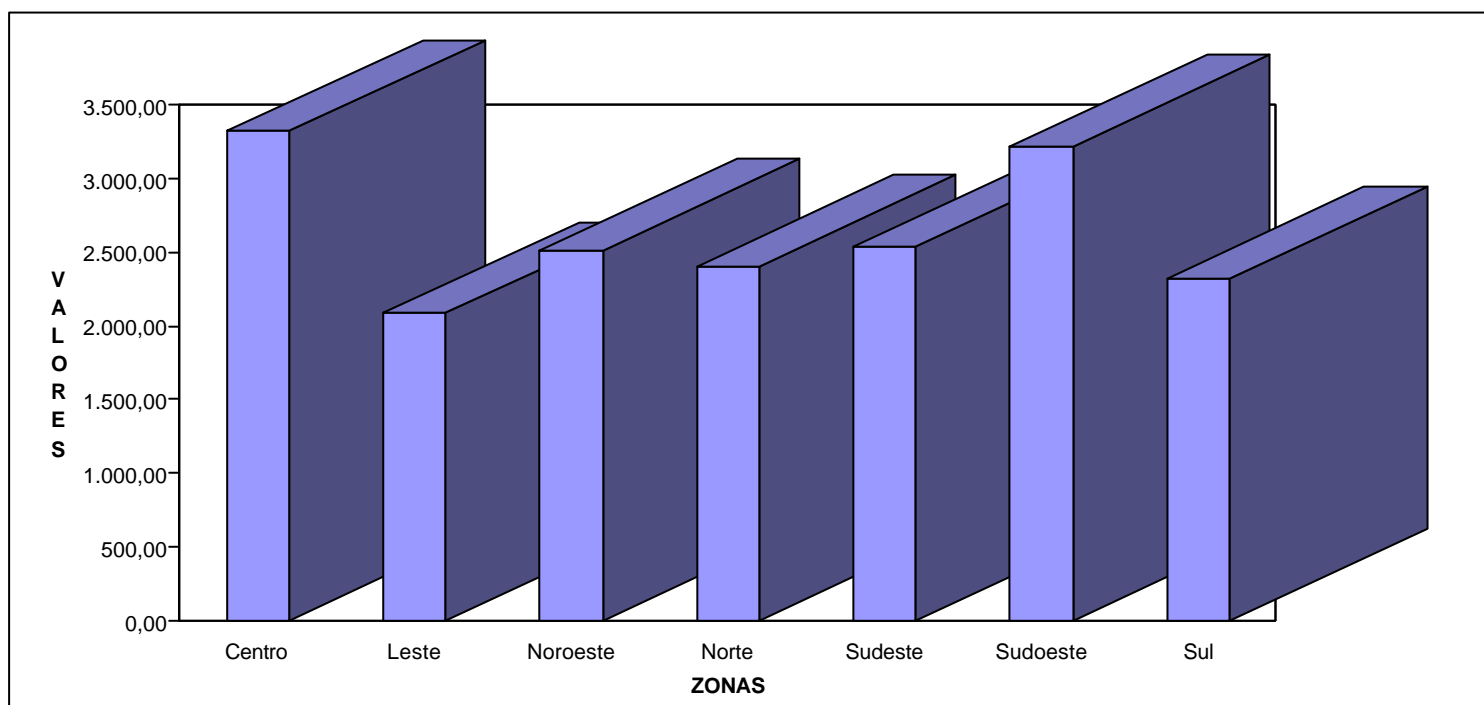
Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis. Bairros em números, 8 – 3, 28 jun 1992.

**Gráfico 16**  
**Comparativo do preço médio (em Cr\$) do m2 de apartamento novo por zona no ano de 1993**



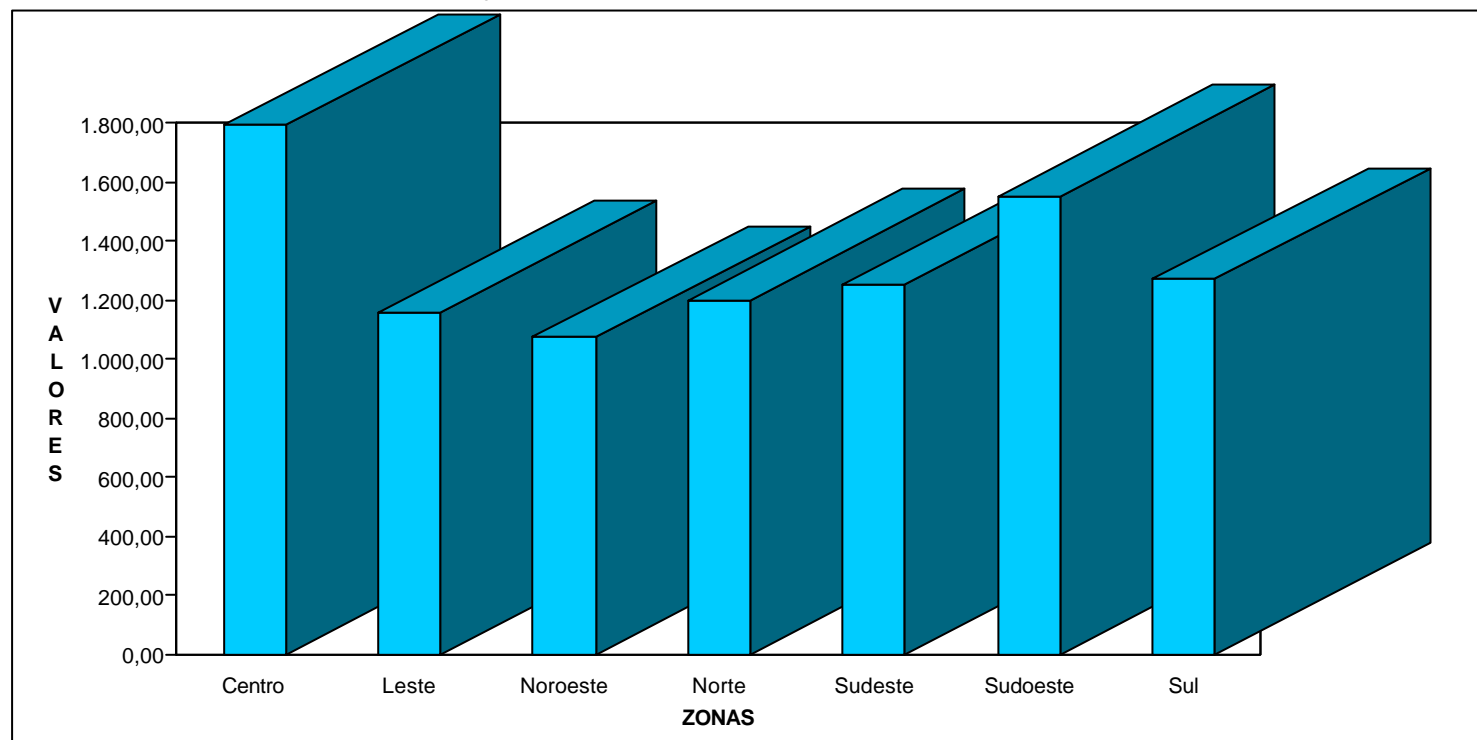
Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis. Bairros em números, 8 – 3, 28 jun 1992.

**Gráfico 17**  
**Comparativo do preço médio (em URV) do m2 de área útil de apartamento novo por zona no ano de 1994**



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis. Bairros em números, 8 – 3, 28 jun 1992.

**Gráfico 18**  
**Comparativo do preço médio (em R\$) do m2 de apartamento novo por zona no ano de 1995**



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis. Bairros em números, 8 – 3, 28 jun 1992.

Em 1995 o Gráfico 18 apresenta a mesma relação entre os preços considerando o gráfico anterior quanto às Zonas Centro e Sudoeste, com os preços do Centro superiores aos do Sudoeste. O outro grupo de zonas mostra Sul, Sudeste, Norte, Leste e Noroeste apresentando preços muito semelhantes, formando um grupo destacado das zonas Centro e Sudoeste. Naquele período a venda de imóveis novos se apresentava estável contrariando as previsões pessimistas do setor imobiliário, que esperava por uma queda nas vendas em função das medidas de contenção do consumo estabelecidas pelo Governo federal. A velocidade das vendas, ou seja, o número de unidades vendidas a cada cem oferecidas no período de um mês, apresentava um valor em maio de 1995 de 12,9%, superando a velocidade apresentada no mesmo período do ano anterior quando em maio se verificou o valor de 7,1%.<sup>2</sup>

A análise a seguir vai considerar alguns distritos por zonas da cidade para o período entre 1996 e 2001. Assim, será possível verificar o comportamento do preço dos imóveis considerados em cada zona especificamente ao longo do tempo.

A Tabela 7 apresenta os preços do metro quadrado de área útil de apartamento novo na Zona Centro. Foram levantados os preços nos distritos Bela Vista, Cambuci, Consolação, Higienópolis/Pacaembú, Liberdade, República e Santa Cecília. Quando o dado pesquisado não se apresentava disponível foi substituído pelo valor médio dos preços praticados na zona em questão. O que se observa no Gráfico 19, referente a esta tabela é que há uma distinção entre os preços nos três primeiros anos do período, 1996, 1997 e 1998, com relação aos seguintes, 1999, 2000 e 2001. Nos três primeiros os preços se apresentaram mais elevados em todos os distritos em relação aos três seguintes. Em 1996 o preço mais alto analisado estava em Santa Cecília. Por seu turno Bela Vista e Consolação apresentaram os maiores valores em 1997 e 1998 e Bela Vista continuou com o maior valor em 1999 (juntamente com Liberdade e Santa Cecília), em 2000 e 2001.

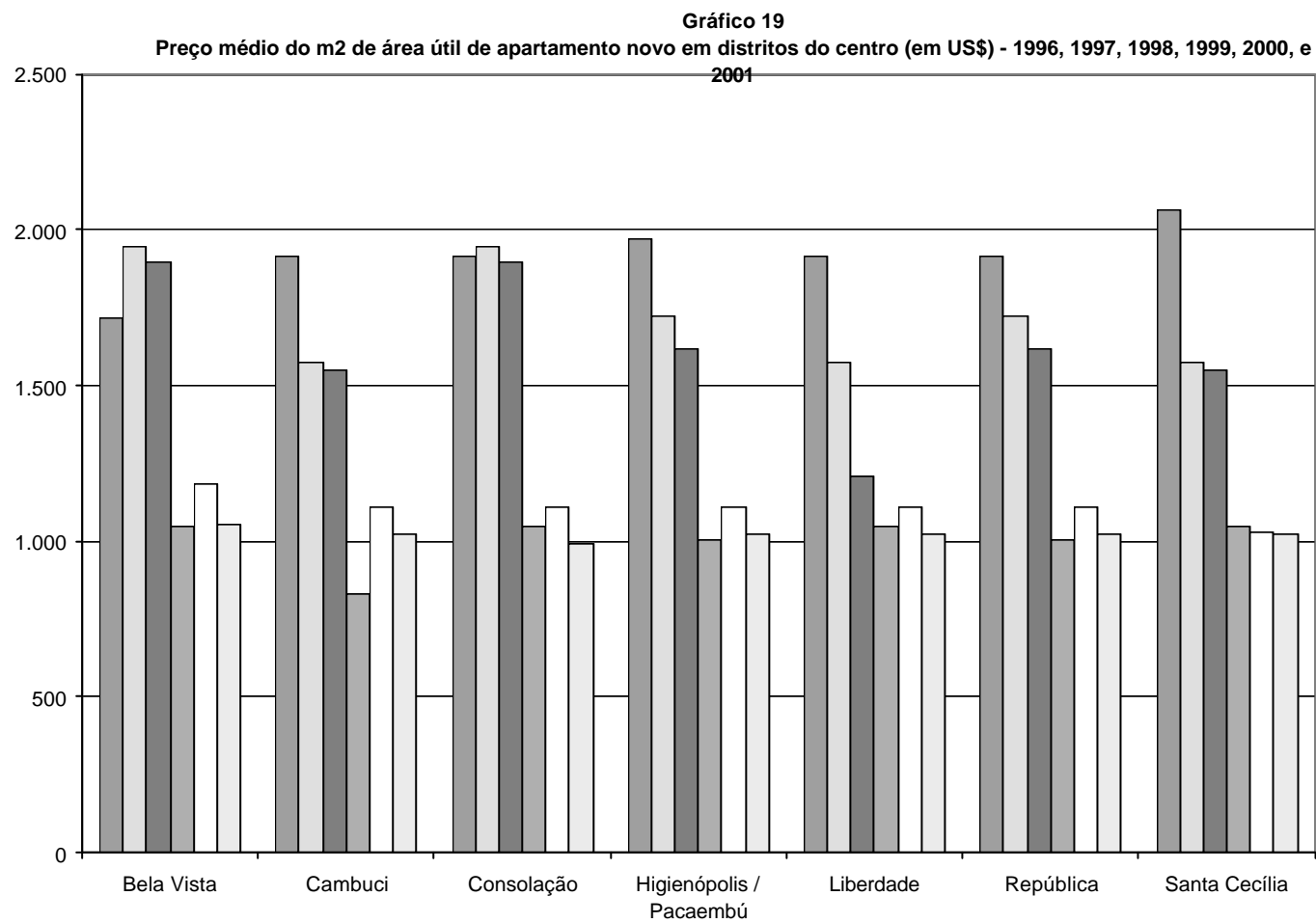
---

<sup>2</sup> FOLHA DE SÃO PAULO, Imóveis. *O comportamento do mercado de apartamentos novos*. 25 jun 1995, 9-3.

Tabela 7							
Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona centro (em US\$)							
DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
Bela Vista	1.718,2504	1.948,0632	1.895,7239	1.048,4305	1.186,2372	1.052,7721	<b>1.474,9129</b>
Cambuci	1.917,9037	1.577,0035	1.551,0468	827,7083	1.108,3613	1.022,7867	<b>1.334,1351</b>
Consolação	1.917,9037	1.948,0632	1.895,7239	1.048,4305	1.108,3613	992,8013	<b>1.485,2140</b>
Higienópolis / Pacaembú	1.970,9635	1.725,4274	1.619,9822	1.004,2861	1.108,3613	1.022,7867	<b>1.408,6345</b>
Liberdade	1.917,9037	1.577,0035	1.206,3697	1.048,4305	1.108,3613	1.022,7867	<b>1.313,4759</b>
República	1.917,9037	1.725,4274	1.619,9822	1.004,2861	1.108,3613	1.022,7867	<b>1.399,7912</b>
Santa Cecília	2.064,4873	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	1.030,4853	1.022,7867	<b>1.382,3734</b>
<b>Média</b>	<b>1.917,9023</b>	<b>1.725,4274</b>	<b>1.619,9822</b>	<b>1.004,2861</b>	<b>1.108,3613</b>	<b>1.022,7867</b>	<b>1.399,7910</b>

Fonte: Datafolha.. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.





Fonte: Datafolha.. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.



A Tabela 8, referente à Zona Sudoeste, considera os preços em Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Itaim Bibi, Jabaquara, Jardim Paulista, Moema, Morumbi, pinheiros, Rio Pequeno, Saúde, Vila Mariana e Vila Sônia, no mesmo período de 1996 a 2001. O Gráfico 20 apresenta o mesmo comportamento dos preços que se verificou na Zona Centro, ou seja, uma concentração dos preços que mais elevados em 1996, 1997 e 1998 e um outro grupo de preços menores em 1999, 2000 e 2001. A exceção é para o distrito Jardim Paulista, que em 2000 apresentou preços mais elevados do que na média do primeiro triênio do período. O distrito Jardim Paulista apresentou os maiores preços em 1996, 1997 e 2000. Em 1998 os valores foram maiores em Alto de Pinheiros, Campo Belo, Itaim Bibi (também em 2001), Moema, Pinheiros e Vila Mariana. Em 1999 Campo Belo e Moema registraram os mais altos preços.

As Tabelas 9, 10, 11, 12 e 13 e os Gráficos 21, 22, 23, 24, e 25 respectivamente referentes às Zonas Leste, Noroeste, Norte, Sul e Sudeste não apresentam nenhuma discrepância considerável no seu comportamento em relação ao que foi descrito quanto ao Centro e ao Sudoeste.

Para uma visão de conjunto acerca desta análise é conveniente verificar o que mostram a Tabela 14 e o Gráfico 26. O comportamento dos preços dos imóveis, segundo o critério pesquisado, apresenta um padrão comum em todas as zonas. Observa-se um patamar de preços nos três primeiros anos, 1996, 1997 e 1998, e um nível mais baixo nos três anos seguintes. Aqui não interessa investigar as motivações mercadológicas que poderiam justificar este comportamento, pois a análise foi proposta apenas para efeitos comparativos. Assim, o importante é perceber que o comportamento dos preços do metro quadrado de área útil de apartamentos novos no Centro acompanhou, no período em consideração, dentro dos parâmetros estabelecidos, o movimento geral apresentado nas demais regiões da cidade. Obviamente que o indicador utilizado possui limitações já que não distingue o tamanho dos imóveis, o número de dependências, a localização específica dentro da própria região. Também é limitado por se tratar de um levantamento feito a partir de uma amostra aleatória do universo investigado. Contudo, possibilita perfeitamente a demonstração de que a Zona Centro não possuiu um comportamento diferenciado que pudesse ser explicado pela desvalorização geral da região. Mesmo levando em conta o fato de que os preços

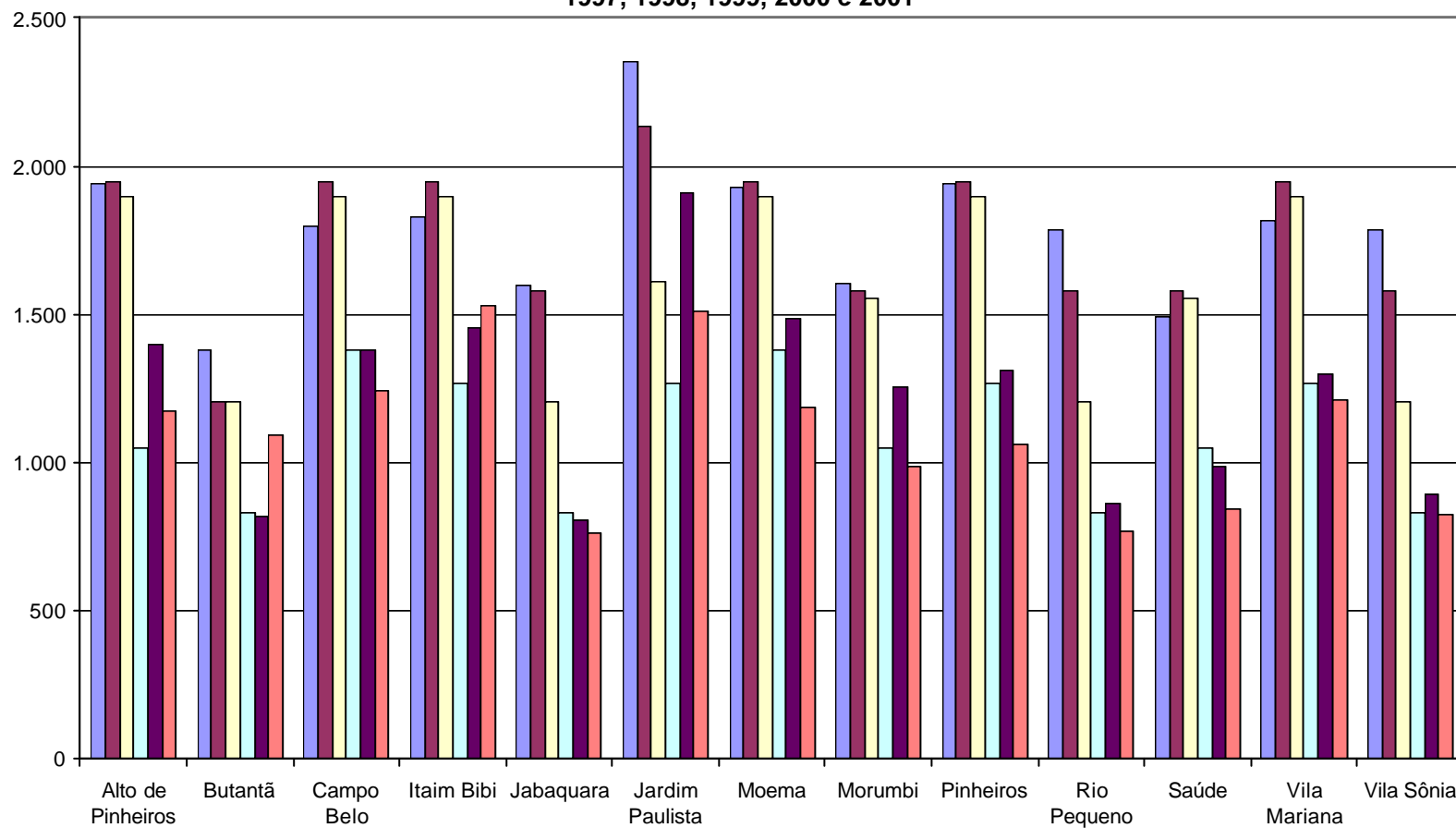
considerados se referem à imóveis novos e que, portanto, escapam a desvalorização verificada nos imóveis velhos. É possível perceber que esta parcela do mercado imobiliário, a dos imóveis novos, não demonstrou sentir diretamente os efeitos deletérios provocados pela reconhecida desvalorização da área central. Ainda há esperanças para o Centro. Pelo menos os indicadores demonstram o interesse pela região, aqui amplamente considerada. É lícito inferir acerca de inúmeras possibilidades desde as motivações de compra no Centro justificadas pelo preço dos imóveis pequenos, pela facilidade de acesso ao mercado de trabalho e até por uma *gentrification*.

É interessante analisar também as informações contidas na Tabela 15 e no respectivo Gráfico 27. Ali se pode observar um mesmo padrão nas taxas de decrescimento do preço considerado. Somente as zonas Sudeste e Sudoeste foram discrepantes no período 1996/1997 para 1997/1998, sendo que a região Sudeste já vinha de um decrescimento negativo. No restante dos períodos todas as regiões apresentaram um comportamento muito semelhante de modo geral. Certamente este dado indica uma tendência genérica do mercado imobiliário, onde a influência de fatores de ordem macroeconômica e de contingenciamentos políticos são muito importantes. Não se poderá relacionar este comportamento exclusivamente às questões de localização ou de valorização subjetiva da região. No entanto, mais uma vez, se pode perceber que os preços dos imóveis novos no Centro não possuem um comportamento diferenciado, de modo que se lhe possa atribuir um reflexo do processo de degradação/desvalorização/valorização ocorrido no local.

Tabela 8							
Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona sudoeste (em US\$) 1996 - 2001							
DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
Alto de Pinheiros	1.941,1155	1.948,0632	1.895,7239	1.048,4305	1.396,8314	1.170,9627	<b>1.566,8545</b>
Butantã	1.379,9730	1.205,9439	1.206,3697	827,7083	817,6975	1.092,2055	<b>1.088,3163</b>
Campo Belo	1.796,8502	1.948,0632	1.895,7239	1.379,5138	1.378,1850	1.244,9413	<b>1.607,2129</b>
Itaim Bibi	1.825,7032	1.948,0632	1.895,7239	1.269,1527	1.455,5126	1.527,7233	<b>1.653,6465</b>
Jabaquara	1.598,8584	1.577,0035	1.206,3697	827,7083	807,2775	762,5484	<b>1.129,9610</b>
Jardim Paulista	2.350,0333	2.133,5930	1.608,4930	1.269,1527	1.906,8640	1.513,7156	<b>1.796,9753</b>
Moema	1.931,1662	1.948,0632	1.895,7239	1.379,5138	1.487,3210	1.188,9102	<b>1.638,4497</b>
Morumbi	1.605,8229	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	1.252,0479	985,7974	<b>1.336,6915</b>
Pinheiros	1.941,1155	1.948,0632	1.895,7239	1.269,1527	1.310,1807	1.061,5270	<b>1.570,9605</b>
Rio Pequeno	1.788,6193	1.577,0035	1.206,3697	827,7083	859,9260	770,8656	<b>1.171,7487</b>
Saúde	1.489,4157	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	988,8053	843,9687	<b>1.249,7784</b>
Vila Mariana	1.814,7590	1.948,0632	1.895,7239	1.269,1527	1.296,4701	1.211,6728	<b>1.572,6403</b>
Vila Sônia	1.788,6193	1.577,0035	1.206,3697	827,7083	891,1861	823,8325	<b>1.185,7866</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>1.788,6193</b>	<b>1.762,5334</b>	<b>1.608,4930</b>	<b>1.099,3664</b>	<b>1.219,1004</b>	<b>1.092,2055</b>	<b>1.428,3863</b>

Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.

**Gráfico 20**  
**Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona sudoeste (em US\$) 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001**



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.

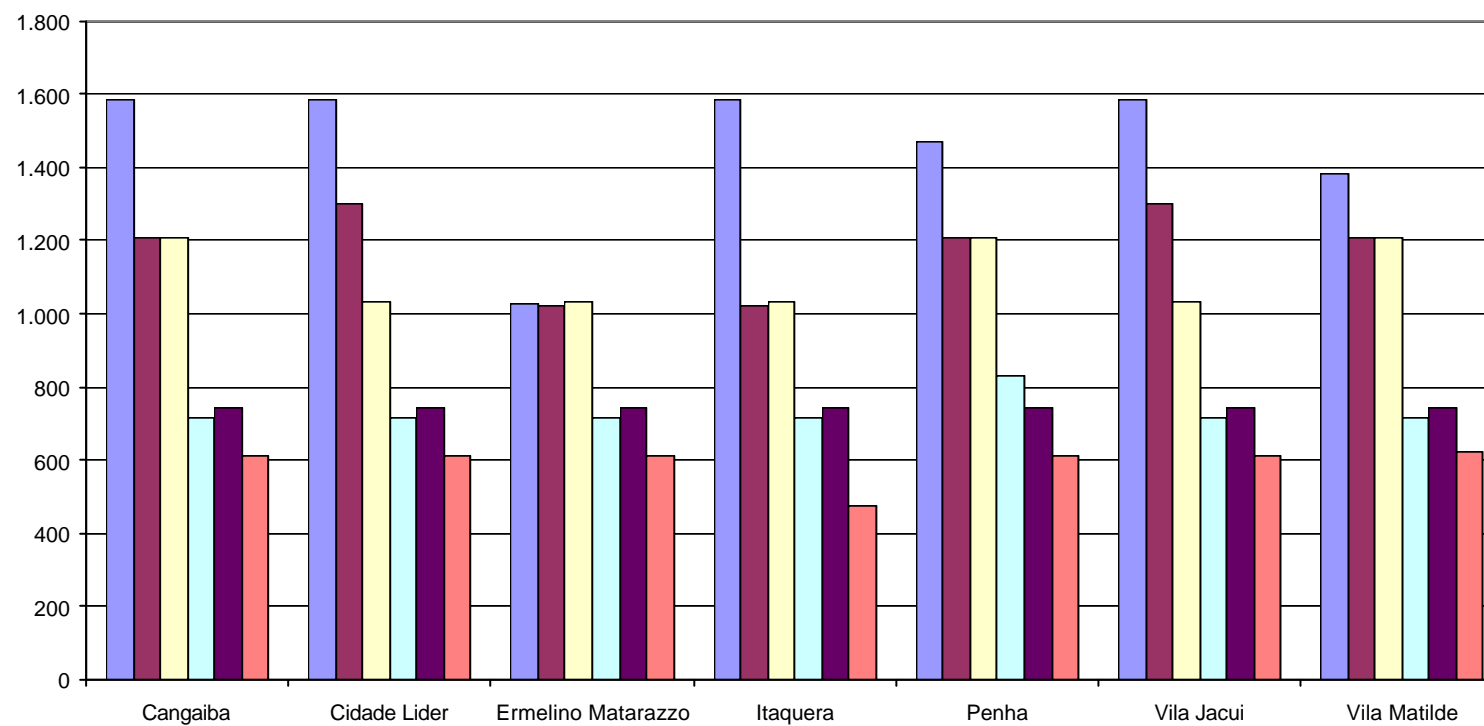
Tabela 9

**Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona leste (em US\$) 1996 - 2001**

<b>DISTRITOS / ANOS</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>TOTAL</b>
Cangaíba	1.585,9242	1.205,9439	1.206,3697	717,3472	744,2089	609,3384	<b>1.011,5220</b>
Cidade Líder	1.585,9242	1.298,7088	1.034,0312	717,3472	744,2089	609,3384	<b>998,2598</b>
Ermelino Matarazzo	1.026,7715	1.020,4141	1.034,0312	717,3472	744,2089	609,3384	<b>858,6852</b>
Itaquera	1.585,9242	1.020,4141	1.034,0312	717,3472	744,2089	477,1400	<b>929,8443</b>
Penha	1.470,5119	1.205,9439	1.206,3697	827,7083	744,2089	609,3384	<b>1.010,6802</b>
Vila Jacui	1.585,9242	1.298,7088	1.034,0312	717,3472	744,2089	609,3384	<b>998,2598</b>
Vila Matilde	1.379,9730	1.205,9439	1.206,3697	717,3472	744,2089	620,2819	<b>979,0208</b>
<b>Média</b>	<b>1.460,1362</b>	<b>1.179,4396</b>	<b>1.107,8906</b>	<b>733,1131</b>	<b>744,2089</b>	<b>592,0162</b>	<b>969,4674</b>

Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.

Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona leste  
(em US\$) 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.



Tabela 10							
Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona noroeste (em US\$) 1996 - 2001							
DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
Barra Funda	1.654,3300	1.329,6300	1.895,7239	1.269,1527	914,0400	748,6500	<b>1.301,9211</b>
Brasilândia	1.654,3300	1.329,6300	1.309,7700	893,9200	914,0400	748,6500	<b>1.141,7233</b>
Freguesia do Ó	1.392,9071	1.205,9439	1.206,3697	827,7083	817,6975	748,6500	<b>1.033,2128</b>
Jaguara	1.894,3536	1.329,6300	1.206,3697	827,7083	914,0400	748,6500	<b>1.153,4586</b>
Jaguaré	1.654,3300	1.205,9439	1.034,0312	717,3472	914,0400	598,3948	<b>1.020,6812</b>
Lapa	1.590,8989	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	963,0294	748,6500	<b>1.246,5099</b>
Limão	1.654,3300	1.329,6300	1.034,0312	717,3472	914,0400	748,6500	<b>1.066,3381</b>
Perdizes	1.739,1440	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	1.095,7476	984,9219	<b>1.332,7157</b>
Pirituba	1.654,3300	1.205,9439	1.034,0312	717,3472	746,4026	636,9162	<b>999,1618</b>
São Domingos	1.654,3300	1.205,9439	1.034,0312	717,3472	914,0400	748,6500	<b>1.045,7237</b>
Vila Leopoldina	1.654,3300	1.329,6300	1.551,0468	1.048,4305	914,0400	774,3675	<b>1.211,9741</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>1.654,3285</b>	<b>1.329,6302</b>	<b>1.309,7726</b>	<b>893,9245</b>	<b>911,0143</b>	<b>748,6500</b>	<b>1.141,2200</b>

Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.

## GRÁFICO 22

**Gráfico 22**  
**Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona noroeste (em US\$) 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001**

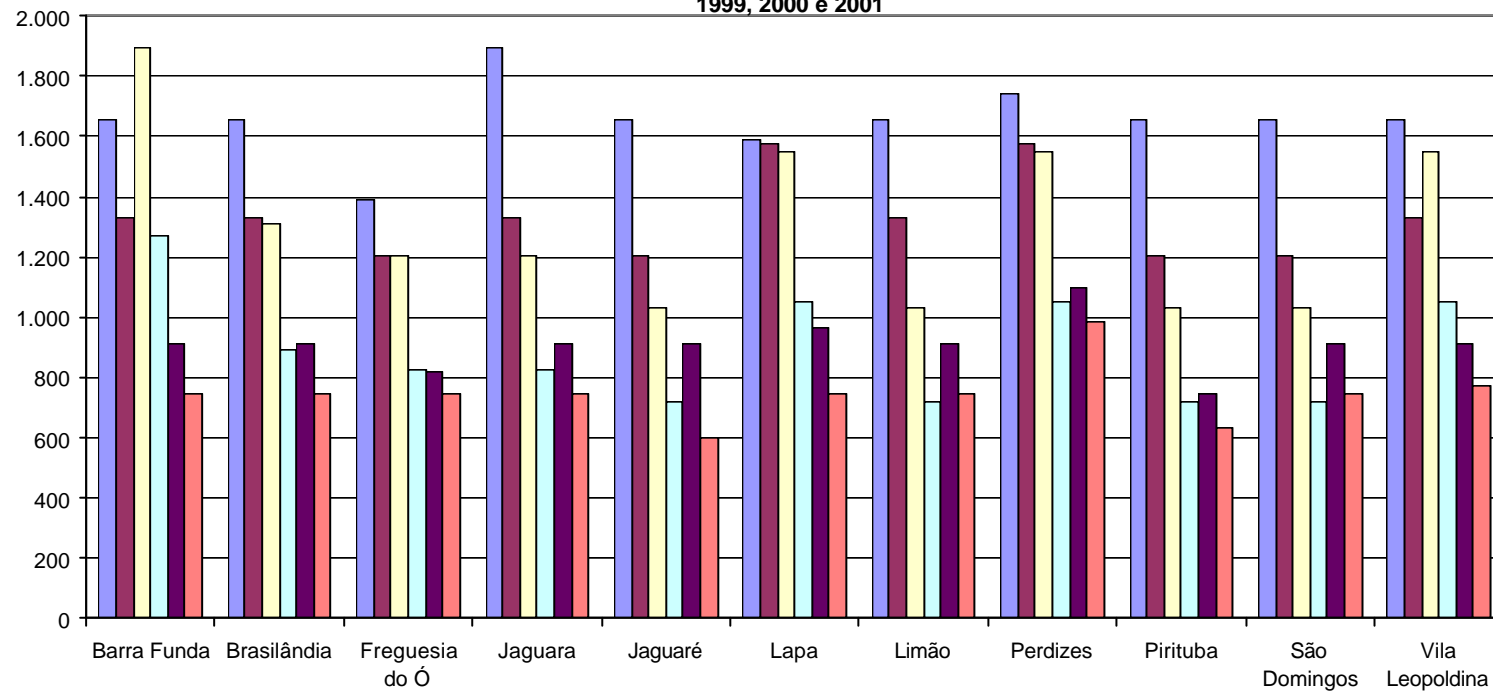


TABELA 11

GRÁFICO 23

TABELA 12

GRÁFICO 24

TABELA 13

GRÁFICO 25



TABELA 14

GRÁFICO 26

TABELA 15

GRÁFICO 27

No Centro o que deve ser destacado é o decréscimo observado em todo o período analisado, mesmo que tenha seguido, genericamente, o mesmo padrão de decréscimo das outras áreas. No período 1997/1998 a 1998/1999 a taxa de decréscimo do centro foi maior do que a das outras regiões. No período 1998/1999 a 1999/2000 a taxa de decréscimo também foi maior. Já o que se observa no período 1999/2000 a 2000/2001 é que quando todas as regiões tinham taxas de crescimento negativa o Centro foi a região que teve a taxa mais baixa, ou seja, foi mais lento na recuperação, na passagem das taxas negativas para positivas. Observando-se o Gráfico 27 se percebe que o Centro foi a área onde se observou a segunda menor taxa de recuperação do decréscimo, junto com as áreas Norte e Sudeste. O comportamento observado nas taxas de decréscimo do Centro sugere uma nota especial com relação às demais áreas, pois é possível observar uma diminuição mais rápida do preço do metro quadrado considerado. Já a taxa de decréscimo menor no último período considerado aponta para uma recuperação da região.

Para ilustrar um pouco mais a dinâmica imobiliária analisada o Gráfico 28 estabelece uma comparação da variação do preço médio do metro quadrado (de área útil) de apartamento novo nas Zonas Centro e Sudoeste entre 1996 e 2001. Como já havia sido demonstrado se observa um padrão decrescente no preço considerado desde 1996 até 1999 na região Centro. O indicador apresenta uma pequena elevação em 2000 e volta a cair em 2001. com relação `Zona Sudoeste, reconhecidamente o vetor que tem concentrado uma parte significativa dos investimentos na metrópole, se observa um comportamento semelhante, com um decréscimo dos preços de 1996 até 1999, uma ligeira subida em 2000 e um novo decréscimo em 2001.

O cálculo das funções lineares correspondentes às Zonas Centro e Sudoeste auxilia na análise mais detalhada. É possível observar uma diferença entre as tendências demonstradas em cada caso, apontando para um decréscimo mais acentuado nos preços da Zona Centro do que na Zona Sudoeste. Isto significa que a queda dos preços foi maior no Centro, e que esta tendência conduz a um afastamento cada vez maior entre os preços praticados nas duas zonas. Mas os preços da Zona Sudoeste também decresceram,, embora tenham seguido uma tendência que aponta para um nível não tão baixo quanto da Zona Centro.



GRÁFICO 28

A análise deste item conduz à consideração de que o comportamento do preço dos imóveis novos colocados a venda no Centro não difere do comportamento dos preços dos imóveis novos de outras regiões. Isto aponta para uma recuperação imobiliária da região? Não necessariamente. É preciso levar em conta primeiramente as limitações do indicador. Também é preciso levar em conta o fato de que a área considerada Centro para efeitos deste estudo é bastante abrangente, em muito maior do que a área que estamos acostumados a denominar Centro, que é aquela dos distritos Sé e República. Entretanto não é uma análise perdida, haja vista que serve para apontar o movimento geral dos negócios nos limites considerados. Aponta para uma dinâmica imobiliária que no final das contas reafirma a posição hegemônica do Centro, como se observa no Gráfico 26. Se em 1996 o Centro possuía os mais altos valores na categoria dos imóveis analisados esta é uma situação que não se manteve após 1998. E mesmo que as duas regiões tenham tido um movimento semelhante de decréscimo nos anos seguintes, é importante atentar para o fato de que a região Sudoeste manteve os imóveis em um patamar sempre mais elevado do que o do Centro. É o que mostra também o GRÁFICO 28, já apresentado, apontando a linha de tendências na função linear.

Enfim, como já se afirmou, estes dados representam apenas uma amostra. Mas apontam para uma espécie de ensaio sobre o comportamento dos preços na lógica imobiliária de São Paulo. Como se pode constatar o Centro não apresentou um comportamento de preços muito diferente daquele observado nas demais regiões. Sinal de que a desvalorização imobiliária não tem sido tão contundente assim. Isto pode ser explicado também pelo fato de que o destaque de uma determinada região não implica diretamente no declínio imediato de outra. Além do mais, os efeitos de uma nova estrutura de preços vão aparecendo aos poucos, em diversos indicadores. O fato de que os preços do metro quadrado de imóveis novos no Centro tenha seguido o padrão experimentado pelo mercado como um todo não pode ser traduzido como uma recuperação do Centro e nem põe por terra a tese da desvalorização da área, pois não mede a quantidade de investimentos uma vez que analisa apenas os investimentos já efetivados. Assim, enquanto a comparação dos capitais imobilizados nas diversas regiões denota um comportamento relativamente similar, esconde o fato de que a preferência por investimentos não é o Centro. Portanto, é preciso



mesmo seguir a direção dos investimentos, como se tem apontado, para concluir que houve efetivamente um deslocamento das inversões de capital imobiliário, apontando para o vetor Sudoeste.

### **2.3 Dinâmica Demográfica e Habitacional**

A análise da dinâmica demográfica intra-urbana possibilita entender algumas questões da realidade atual de São Paulo no que diz respeito aos deslocamentos da população. O estudo do comportamento do crescimento demográfico de determinadas áreas comparado com o de outras permite uma perspectiva abrangente de consideração sobre os deslocamentos que ocorrem no interior da cidade. Estes dados corroboram outras análises e mostram que se trata de um movimento cuja explicação está na forma como a sociedade organiza o seu espaço, elegendo preferências e descartando alternativas. Do mesmo modo, a consideração de dados relativos à habitação é de suma importância para compreender o modo desequilibrado como se dá a apropriação da terra e das suas possibilidades sociais.

O Mapa 2 "Densidade Demográfica – 1999" ajuda a explicar porque há fraco crescimento na região central da RMSP. Na verdade são estes municípios que apresentam a maior concentração populacional. Alguns municípios apresentam uma densidade maior do que 10.000 habitantes por quilômetro quadrado, como é o caso de São Caetano do Sul (11.299 hab/ km<sup>2</sup>) e Diadema (10.413 hab / Km<sup>2</sup>). Logo a seguir há uma concentração em torno dos 9.000 habitantes por quilômetro quadrado, que é o caso de Carapicuíba (9.831 hab / Km<sup>2</sup>), Taboão da Serra (9.796 hab / Km<sup>2</sup>) e Osasco com 9.639 hab / Km<sup>2</sup>. São Paulo apresentava pelo levantamento de 1999 o total de 6.576 hab / Km<sup>2</sup>, acima dos demais municípios que se mantêm com mais de 5.000 habitantes por quilômetro quadrado, que são os de Mauá (5.538 hab / Km<sup>2</sup>), Ferraz de Vasconcelos (5.503 hab / Km<sup>2</sup>) e Poá (5.268 hab/ Km<sup>2</sup>).

Analisando as áreas dos municípios integrantes da RMSP podemos verificar que São Paulo é justamente o maior município em extensão (1525 Km<sup>2</sup>), o que contribui em muito para diminuir a sua densidade demográfica. Isso não é o que ocorre com os demais municípios populosos pois verificamos que Osasco possui uma área de 65 Km<sup>2</sup>, Mauá 62 Km<sup>2</sup>, Carapicuíba 35 Km<sup>2</sup>, Diadema 31 Km<sup>2</sup>, Ferraz de Vasconcelos 28 Km<sup>2</sup>, Taboão da Serra 20 Km<sup>2</sup>, Poá 17 Km<sup>2</sup> e São Caetano do Sul 15 Km<sup>2</sup>.<sup>3</sup>

Em outra fonte de dados os números fornecidos são divergentes daqueles que foram apresentados no parágrafo anterior, mas de qualquer modo é possível analisar a questão da forma como se dá a distribuição de usos do solo na cidade. Do total da área de São Paulo (1.509 Km<sup>2</sup>) a maior parte é ocupada pelas terras de uso urbano (826,4 Km<sup>2</sup>), logo depois o uso rural (627 Km<sup>2</sup>) e o das represas (55, 4 Km<sup>2</sup>). Do total da área urbana 811, 4 Km<sup>2</sup> correspondem a área urbana contínua e 15 Km<sup>2</sup> a manchas urbanas em áreas rurais.<sup>4</sup>

O Mapa 3 "Divisão segundo Zonas e Distritos – 1999", que foi apresentado antes, será utilizado para algumas análises posteriores.<sup>5</sup> O município de São Paulo foi dividido em cinco zonas: Zona Centro (13 distritos), Zona Sul (24 distritos), Zona Oeste (10 distritos), Zona Norte (19 distritos) e Zona Leste (30 distritos). A Zona Centro é composta pelos seguintes distritos: Sé, República, Cambuci, Brás, Pari, Bom Retiro, Santa Cecília, Barra Funda, Perdizes, Consolação, Jardim Paulista, Bela Vista e Liberdade.

A distribuição da população pelos distritos centrais mostra, invariavelmente, valores negativos para a Taxa Geométrica de Crescimento Anual (TGCA (%)). Em todos os 13 distritos considerados houve aumento no valor negativo da taxa do período 1980/1991 para o período 1991/1998, indicando que o processo de afastamento da população do centro ainda continua. O valor

---

<sup>3</sup> EMPLASA, op. cit.

<sup>4</sup> Fonte: Sempla/Deinfo/Cartografia Digital, "São Paulo em números". 1999.

<sup>5</sup> De acordo com a divisão constante da Lei Municipal nº 11.220, de 20/05/1992.

mais elevado da TGCA (%) se verificou no Pari (-4,92) no período 1991/1998 e o valor menor na Liberdade (-0,7) no período 1989/1991.

Todos estes indicadores equivalem a números absolutos muito significativos em termos de efetivo populacional. No intervalo entre 1980 e 1998 houve um decréscimo de população nestes bairros centrais igual a 214.725 habitantes, somando os 101.927 habitantes do período 1980/1991 com os 112.798 habitantes do período 1991/1998. É o que se observa no Quadro 17 e na Tabela 16, a seguir.

Quadro 18 – População residente, taxa geométrica de crescimento anual e área, segundo os distritos da zona central: 1980, 1991, 1998<sup>6</sup>

DISTRITOS	POPULAÇÃO RESIDENTE			TGCA (%)		ÁREA (Km <sup>2</sup> )
	1980	1991	1998	1980/1991	1991/1998	
Barra Funda	17877	15977	14017	-1,02	-1,87	5,6
Bela Vista	85333	71825	636443	-1,55	-1,73	2,6
Bom Retiro	47542	36136	27127	-2,46	-4,06	4,0
Brás	38592	33536	26070	-1,27	-3,58	3,5
Cambuci	44807	37069	31171	-1,71	-2,47	3,9
Consolação	77264	66590	57077	-1,34	-2,20	3,7
Jd. Paulista	117042	103138	86712	-1,14	-2,48	6,1
Liberdade	82392	76245	62241	-0,70	-2,89	3,7
Pari	26942	21299	15028	-2,11	-4,92	2,9
Perdizes	117279	108840	102713	-0,68	-0,83	6,1
República	60940	57797	48183	-0,48	-2,60	2,3
Sta. Cecília	94451	85829	73923	-0,87	-2,14	3,9
Sé	32933	27186	20764	-1,73	-3,82	2,1
<b>TOTAL</b>	<b>843394</b>	<b>741467</b>	<b>628669</b>			<b>50,40</b>

Fonte: Fundação Seade, estimativa de população para 01 de julho de 1997 e 1998, Emplasa, 1999.

<sup>6</sup> Para uma análise mais detalhada, apresentando todos os distritos, veja também Anexo 29 "Município de São Paulo. Área dos Distritos: 1999"; Anexo 25 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1980"; Anexo 26 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1991"; Anexo 27 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1996"; Anexo 28 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1997/1998".

TABELA 16

A perda de população dos chamados bairros centrais é um fato que chama a atenção pelo menos nos últimos vinte anos. O abandono dos imóveis, constatado, por exemplo, pelas perdas de arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), atesta este movimento. Assim também a diminuição do número de domicílios, que evidencia uma diminuição importante do estoque imobiliário na área central. O Anexo 28 "Município de São Paulo. Domicílios Particulares Permanentes, segundo Zonas e Distritos: 1991 , 1996", oferece um levantamento que evidencia esta situação. A Zona Centro em 1991 contava com 247.829 domicílios particulares permanentes, tendo passado para 228.705 em 1996, com uma redução de 19.124 domicílios. Esta situação não se repete de igual maneira pelo restante do município, e ao contrário, o que se observa na Região Metropolitana de São Paulo, concomitantemente, é um aumento de população e de domicílios nas periferias metropolitanas, como já se viu. No próprio município de São Paulo, a mesma tabela já referida mostra que a Zona Leste teve uma TGCA (%) entre 1991 e 1996 de 1,72, a Zona Norte de 1,19 e a Zona Sul de 2,19, a Zona Oeste teve desempenho negativo com uma TGCA (%) de -0,27, de qualquer modo bastante inferior à TGCA (%) apresentada pela Zona Centro de -1,62.

Outro dado que atesta o mesmo processo é o que informa o Anexo 29 "Município de São Paulo. Número de Moradores em Domicílios Particulares Permanentes, segundo Zonas e Distritos: 1991, 1996". Ali também se observa uma diminuição no número de moradores que em 1991 contava com 708.640 e em 1996 diminuiu para 616.044, evidenciando uma queda de 92.596 moradores, o que é bastante significativo quando observamos o comportamento nas outras zonas. A Zona Leste observou uma TGCA (%) no período 1991 a 1996 de 0,83, na Zona Norte a TGCA (%) foi de 0,49, na Zona Sul de 1,12, a Zona Oeste apresentou uma variação de -1,53, ainda inferior à da Zona Central que foi de -2,81.

Evidencia-se uma tendência bastante clara, que pode ser observada em outras séries estatísticas que apontam no mesmo sentido. A dinâmica da população na metrópole aponta indiscutivelmente para um movimento centrífugo cujo centro dispersor é bem localizado nos bairros centrais. A busca quase desesperada por moradia conduz este processo em que se pode observar uma lógica quase inexplicável, não fossem os mecanismos do mercado imobiliário: a população está se afastando de áreas com infra-estrutura instalada para se localizar em áreas periféricas desprovidas de bens, equipamentos e

serviços, às vezes até provocando a expansão da urbanização ilegal em áreas de cuidados ambientais. Mas não se trata de um movimento promovido apenas pelas populações pobres, já que é evidente também o deslocamento dos mais ricos em busca dos condomínios fechados localizados nas periferias.

Tratando deste mesmo temário Grostein & Meyer (2000)<sup>7</sup> acusam o poder público de não ter utilizado um elemento básico e essencial de uma política urbana, ou seja, o que garante "a articulação entre habitação, saneamento básico e transporte público de massa".<sup>8</sup> As autoras evidenciam o quadro predominante nos bairros centrais, como sendo de

uso misto (industrial, comercial e residencial); quadras onde coexistem lotes de grandes dimensões ocupados por galpões industriais na maior parte desativados, vias estreitas que penetram no interior da quadra dando acesso a pequenos lotes com sobrados formando "conjuntos residenciais horizontais" ou "vilas operárias". Em síntese, pode-se afirmar que esses bairros, que estamos denominando "bairros centrais", apresentam ao mesmo tempo um estoque edificado obsoleto e uma grande potencialidade para receber novas edificações e reciclar as existentes.<sup>9</sup>

Mesmo que a relação dos "bairros centrais" tratados pelas Autoras citadas não seja a mesma à qual se tem feito referência como Zona Central (nos bairros centrais incluem os distritos de Belém e Mooca, substituídos pelos distritos de Perdizes e Jardim Paulista na Zona Central), a constatação é a mesma acerca do movimento da população. Também chama a atenção a verificação de que os distritos de localização periférica mantiveram o crescimento enquanto os centrais apresentaram índices negativos. Destaca-se, por exemplo, o fato de, entre 1991 e 1996, enquanto no centro o crescimento era negativo, distritos periféricos apresentarem uma taxa de crescimento demográfico elevado, como Anhanguera (18,125), Cidade Tiradentes (11,06%), entre outros.

---

<sup>7</sup> GROSTEIN, Marta Dora & MEYER, Regina. "O paradoxo dos 'bairros centrais.'" In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Urbs*. Ano III, 18:(18-21), set/out 2000.

<sup>8</sup> *Ibidem*, p. 18.

<sup>9</sup> *Ibidem*, p. 19.

Analisando o período 1980 a 1991 as Autoras mostram que a perda de domicílios na Sé foi de -30,57%, no Pari de -12,74% e no Bom Retiro de -12,66%. Em suma, se referem a uma evidente falta de dinâmica imobiliária, sobretudo no mercado formal. Ao avançar na análise constata-se algumas tendências indiscutíveis, possíveis de serem observadas mesmo sem levar em conta outros dados importantes que colaborem para evidenciar o processo de transição pelo qual passa a área central:

A primeira aponta para incipientes sinais de transformação urbana e renovação de estoque construído a partir de mecanismos de mercado, ainda que limitado a alguns bairros. A segunda está diretamente relacionada ao encortiçamento progressivo de imóveis e é revelada pelo desequilíbrio verificado em alguns distritos, entre a diminuição no número de domicílios e o número de moradores. E, finalmente, assiste-se também a uma diminuição significativa no número de domicílios alugados, confirmando a perda de moradores nos "bairros centrais". Esse último item indica uma relação direta entre o tipo de estoque habitacional, isto é, revela a dificuldade da população constituída basicamente por moradores de baixa renda, de estabelecer contratos de aluguel no mercado formal.<sup>10</sup>

Sendo assim é inevitável que se pense na adoção de medidas que sejam capazes de diminuir a permanência deste processo, que tende a culminar com um "esvaziamento" do centro. No entanto é necessário que nesta área as políticas não representem o afastamento dos mais pobres e sua exclusão ou segregação.

Aliás, apontam para este sentido as conclusões de um outro trabalho bastante rico na análise sobre as desigualdades sociais e a segregação em São Paulo. Taschner & Bógus (2000)<sup>11</sup> constatam, entre muitas coisas, que o crescimento populacional no município continua periférico e que a estrutura etária populacional possui um diferencial: o envelhecimento da população como um todo, embora ainda continuem a existir mais jovens na periferia do que no centro. Uma estimativa com relação ao número de cortiços, a partir da contagem dos domicílios alugados com sanitário coletivo, aponta para a existência de 70,3 mil casas no município, cerca de 3% do parque domiciliar. No artigo citado as Autoras analisam as dimensões do crescimento e da pobreza em São Paulo, estudando aspectos da população paulistana e também das condições de moradia.

---

<sup>10</sup> GROSTEIN, Marta Dora & MEYER, Regina. "O paradoxo dos..." In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Urbs*, p. 20.

<sup>11</sup> TASCNER, Suzana Pasternak. & BÓGUS, Lúcia M. M. "A cidade dos anéis: São Paulo." In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (org). *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: IPPUR / Revan, 2000.



Concluem que a segregação urbana está presente e tem se aprofundado no quadro da internacionalização e da globalização. A polarização se expressa nos níveis muito desiguais apresentados na renda, na educação formal e qualificação profissional e se reflete de várias maneiras nos espaços da cidade.

Observa-se cada vez de forma mais acentuada a presença de espaços residenciais e comerciais exclusivos, a privatização de espaços públicos, com o "fechamento" de ruas e praças para garantir a segurança de setores da população ameaçados pelas "classes perigosas". Tal privatização dos espaços públicos pode ocorrer tanto em áreas centrais, onde residem os maiores percentuais de famílias de alta renda, como em áreas menos segregadas e menos centrais, onde a presença acentuada da pobreza constitui uma ameaça às famílias de "renda média" que, muitas vezes, "expulsas" das áreas centrais, devido a valores imobiliários incompatíveis com seus salários, reproduzem nos novos locais de residência os processos vigentes nas áreas mais valorizadas.<sup>12</sup>

De qualquer modo a tendência observada também aponta para a segregação social e espacial na cidade, para a existência de espaços segregados baseados na exclusividade residencial e comercial, tanto nas áreas centrais quanto nas periféricas. Evidencia-se, assim, a produção de um espaço onde a diferenciação social imprime marcas características no espaço. Aliado a estes mecanismos socioespaciais a lógica de dominação da sociedade do espetáculo incrementa ainda mais as diferenças existentes na cidade, produzindo espaços quase que exclusivos para determinados segmentos sócio-econômicos. A cidade que expulsa e separa ganha corpo.

O "abandono" do centro provoca o surgimento de situações que potencializam ainda mais o quadro da expulsão e da segregação. A habitação coletiva de aluguel, a que se chama "cortiço", é um caso típico de problema que ganha novas dimensões com a crise do centro. A existência dos cortiços não é recente, remonta pelo menos ao século XIX, entretanto o crescimento do número de cortiços no centro é preocupante.

Alguns caminhos para a superação deste problema dos cortiços já são apontados e muitos deles fogem àquela lógica em que imperam os interesses capitalistas do abandono ou da expulsão pura e simples. É necessário que as soluções permitam

---

<sup>12</sup> TASCHNER, Suzana Pasternak. & BÓGUS, Lúcia M. M. "A cidade...", p. 276.

que a população fique no seu lugar de moradia até mesmo para garantir uma utilização mais eficiente da cidade. A renovação de moradias deve ser incentivada no centro, como forma de melhorar a qualidade do ambiente urbano. As soluções viabilizadas até o momento não foram suficientes para reverter este processo. Os exemplos gigantescos de revalorização do centro têm pautado a sua estratégia sem levar em conta a solução de problemas desta natureza. É claro que o afastamento daquilo que é considerado problema atende a uma prática incentivada como forma de "limpar" o centro. Piccini (1999), estudando os cortiços em São Paulo, também identifica este comportamento com relação a reestruturação do centro urbano quando afirma que "o mercado imobiliário não apresentou nenhum interesse relevante a não ser em operações pontuais e limitadas. Foram basicamente investimentos em imóveis para uso comercial e de serviços".<sup>13</sup>

Basicamente o que se observa é uma ação política das administrações públicas que não intervêm diretamente sobre a questão. Via de regra a cidade vai produzindo e resolvendo o problema com os cortiços sem a participação explícita da prefeitura municipal, pois o setor privado atua com uma liberdade de definição na configuração e na estruturação da cidade, basta ver a extensão da malha urbana criada sem que houvesse o aproveitamento adequado das áreas ainda não adensadas. Aliás, a lógica de expansão do mercado imobiliário se justifica com a criação de novos loteamentos em áreas sem infraestrutura, pois forçam a extensão das redes públicas até o local valorizando as terras intermediárias deixadas como "reserva de mercado".

Nesta produção desenfreada de habitação a produção dos cortiços esteve sempre presente como solução de moradia para as classes populares, sobretudo nas periferias da cidade, mas também, no centro. Há que se observar uma diferença fundamental entre as diferenças nos parâmetros de crescimento do centro e das periferias, pois enquanto no primeiro reinava uma forma mais organizada e planejada, nas periferias se assistia uma quase que total falta de controle do Poder Público, e a expansão se dava por loteamentos irregulares e clandestinos. Por isso os cortiços no centro sempre foram mais atentatórios à imagem da "boa forma urbana", e Piccini (1999) explica muito bem a maneira de solução do problema: "Com relação aos

---

<sup>13</sup> PICCINI, Andrea. *Cortiços na cidade: conceito e...*, p. 17.

cortiços do centro, a constante foi sempre a política de remoções para a periferia quando a administração municipal deveria enfrentar despejos de moradores ou problemas emergenciais ocorridos em algum cortiço".<sup>14</sup>

É também Piccini (1999) quem arrola muito bem as modalidades de ação dos instrumentos de políticas urbanas utilizadas ao longo dos anos para tratar das intervenções em cortiços. O Autor chama de *desalojamento* a ação executada com o despejo das famílias que são obrigadas a deixar o local de moradia. Foi o tipo de ação usada largamente no início do século passado como forma de ação de saúde pública contra focos de doenças, mas empregado em outras ocasiões mais recentes com a transferência da população encortiçada. A *remoção* é outra modalidade de intervenção que está ligada a um fator emergencial que justifica a transferência de famílias para um outro local com moradias já prontas. No entanto engloba outras modalidades, como o alojamento provisório, o financiamento para compra de outra habitação e a própria remoção sem qualquer tipo de ajuda ou indenização. Já na forma de *incentivos junto aos proprietários* se observa que os proprietários recebem algum tipo de incentivo para a reforma e manutenção dos cortiços. Na verdade é uma forma apenas prevista pois na prática nunca foi executada. A *recuperação* é uma modalidade de intervenção que prevê a melhoria das condições de uso e de vida dos moradores. Por fim na modalidade de *remoção, transferência e construção de mutirão* há a remoção das famílias que transferidas para outro imóvel que é reestruturado por meio de mutirão.<sup>15</sup>

Seguindo a mesma linha de raciocínio do Autor citado, considera-se importante o papel desempenhado pela administração pública municipal na condução de uma política para a renovação dos cortiços, incluída em uma política mais ampla de reestruturação urbana. A prefeitura tem condições, por intermédio de uma ação pública socialmente engajada, de garantir a permanência dos moradores de cortiço no centro ao mesmo tempo em que lhes ofereça condições dignas de habitação.

Investimentos e novos instrumentos urbanísticos podem reverter o interesse da iniciativa privada, criando eventuais parcerias para o desenvolvimento da área central. Ao atuar como protagonista, a administração pública municipal poderá garantir a

---

<sup>14</sup>,Ibidem, p. 49.

<sup>15</sup> PICCINI, Andrea. *Cortiços na ...*, p. 108-110

permanência dos moradores de baixa renda nas áreas centrais. Apenas o Poder Público ou então uma parceria vantajosa, que traga de volta o interesse do capital imobiliário de investir para faixas de renda médio-baixa, poderá alterar as péssimas condições de habitabilidade, produzindo e restaurando moradias a serem repassadas à população a preços módicos.<sup>16</sup>

Não sendo deste modo, ou seja, caso a administração pública se afaste da resolução do problema dos cortiços, o que continuaremos a assistir é a atuação isolada do capital privado em investimentos sem retorno social e sem retorno algum para a reestruturação do centro da cidade. O interesse dos investidores e promotores que atuam no mercado imobiliário na resolução de problemas de natureza social só aparece quando há prejuízo para seus investimentos, e mesmo nestas situações as "parcerias" propostas representam mais uma vantagem, em função da possibilidade de auferir lucro, do que propriamente uma ação de política social. Certamente que ações desta natureza deverão perpassar mais do que apenas a esfera social, deverão ter cunho também político, econômico, ambiental e cultural, entre outros, e deverão ser capazes de ir além das formulações genéricas, próprias das decisões eminentemente políticas, para serem efetivamente soluções locais, para tantos casos que exigem uma solução imediata.

No entanto, teme-se que os problemas não sejam tão facilmente resolvidos, como salienta Rodrigues (1989):

De qualquer modo, a atuação do Estado na chamada crise habitacional, restringe-se às conseqüências e não às causas. Tenta-se diminuir o déficit habitacional que é sempre crescente. Aumentam as favelas, os cortiços, as ocupações, as autoconstruções na periferia, e pela carência de moradias os aluguéis tornam-se extremamente elevados. Como disse Engels, a crise habitacional não é um acaso, é uma instituição necessária.<sup>17</sup>

Cabe mesmo ao poder cada vez mais influente dos movimentos populares a atuação no sentido de fazer valer os direitos constantes do Estatuto da Cidade, produzindo alternativas capazes de garantir condições dignas de moradia e a produção mais justa da cidade seja na periferia ou no centro da cidade.

---

<sup>16</sup> Ibidem, p. 18.

<sup>17</sup> RODRIGUES, Arlete Moysés. *Moradia nas cidades brasileiras*. 2 ed. São Paulo: Contexto, 1989.



## 2 Mercado Imobiliário e Moradia em São Paulo

A despeito de todo o processo que conduziu à formação de novas formas de expressão da centralidade e que levou, fatalmente, o centro a uma posição não hegemônica para a localização de atividades comerciais e de serviços, o centro sempre foi um ponto de convergência na estrutura metropolitana. No entanto esta convergência deixou de possuir a importância demonstrada em outros períodos. Consolidada a perda da hegemonia e caracterizada a degradação da área central somente um movimento sistematizado em defesa do espaço central poderia ser responsável por uma mudança substancial na direção do crescimento intra-metropolitano. Esse movimento começou a ganhar força a partir de 1990. É no bojo deste movimento de revalorização do centro que a imagem deste centro começa a ser tratada como uma realidade abstrata, destacada do substrato objetivo que a gerou. Trata-se de uma grande revalorização que busca incorporar aos imóveis do centro toda carga histórica e cultural que lhes anima. É mais do que uma tentativa de recuperar histórica e culturalmente a memória da cidade, a memória, tratada como imagem, passa a ser considerada elemento de valorização em si, baseada nas características únicas do centro. Cria-se uma renda de monopólio, graças as possibilidades que somente o centro possui em toda a região metropolitana, as condições específicas e únicas de guardar a história e a cultura da cidade na memória de seus prédios. Assim a imagem do centro se converte em mercadoria e como tal é tratada, sendo transformada em um produto do mercado imobiliário que a incorpora no valor dos bens.

O mercado imobiliário de São Paulo apresenta tendências de crescimento bastante evidentes, áreas consolidadas e expansões que se vão confirmando como empreendimentos de sucesso no ramo. Por isso é importante procurar entender a dinâmica imobiliária que movimenta este mercado que em muito define o uso e a possibilidade de acesso não só à moradia e ao trabalho, mas também a bens, serviços e equipamentos de uso coletivo. Esta dinâmica é que tem sido fundamental para orientar o crescimento da cidade e o próprio processo de revalorização do centro.

## 2.1 Dinâmica Imobiliária

A produção imobiliária é um forte indicador de áreas de crescimento intra-urbano. Os investimentos do capital imobiliário refletem claramente as tendências de localização das atividades na cidade, sobretudo quando nos referimos à atividade residencial. As áreas onde existe maior número de investimentos imobiliários são apontadas como as que possuem uma maior tendência ao crescimento no sentido do maior adensamento e verticalização. Assim, é possível utilizar a análise da dinâmica imobiliária, relativa aos investimentos na produção de imóveis para determinar a direção dos investimentos na cidade. É o que será feito nesta etapa. A partir de um referencial teórico definido serão caracterizadas as áreas de maior interesse do mercado imobiliário, por ser este um indicador quase definitivo para atestar a situação atual de uma área no que se refere à sua valorização no contexto urbano. A análise do mercado imobiliário revela elementos importantes da produção da cidade por se vincular com outros indicadores (financeiros, de emprego, etc.) que são importantes para a dinâmica econômica e social. É interessante notar também a relação existente entre a indústria da construção civil e a mão-de-obra desqualificada que nos centros urbanos é largamente representada pela população migrante. Assim será interessante para avaliar o processo de revalorização do centro considerar os movimentos de valorização do capital imobiliário e sua relação com o processo de estruturação da cidade.

Nesta análise aqui proposta será de fundamental importância a formulação apresentada por Abramo (1988),<sup>1</sup> que está apoiada, primeiramente, na crítica à lógica interna da economia urbana neoclássica e, depois, na tradição do debate marxista da sociologia urbana francesa. Assim, se estará fazendo amplo uso das proposições contidas nos estudos de Topalov (1974, 1984),<sup>2</sup> Lojkine (1981),<sup>3</sup> e Lipietz (1974, 1988).<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> ABRAMO, Pedro. *A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana*. (Dissertação apresentada ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro). Rio de Janeiro: IPPUR / UFRJ, 1988.

<sup>2</sup> TOPALOV, Christian. *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Madrid: Siglo veintiuno, 1984. TOPALOV, Christian. *Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste de logement en France*. Paris: Mouton, 1974.

<sup>3</sup> LOJKINE, Jean. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

<sup>4</sup> LIPIETZ, Alain. *Le tribut foncier urbain*. Paris: Maspero, 1974. LIPIETZ, Alain. *O capital e seu espaço*. São Paulo: Nobel, 1988.

A produção imobiliária está diretamente relacionada com a estratégia dos capitais incorporadores que se valorizam a partir das mudanças no uso do solo urbano. É justamente na apropriação de rendas fundiárias que reside a melhor oportunidade destes capitais auferirem lucros de forma sistemática. O mecanismo funciona a partir da antecipação de rendas fundiárias que o detentor de um título de propriedade faz prevendo a valorização futura de seu terreno. Ou seja, a venda permitirá ao comprador a possibilidade de realizar este ganho previsto, e o vendedor procurará antecipar a renda esperada na forma de "renda fundiária virtual".

Os capitais imobiliários, ao investirem em uma localidade, projetam para a área um novo padrão de ocupação no futuro e definem o uso dos lotes de terreno – seus empreendimentos- segundo este padrão de ocupação virtual. Os capitais ao ofertarem as moradias nessa área, procuram antecipar os ganhos fundiários que surgirão quando esta alcançar seu novo padrão de ocupação.

Entretanto, à medida que os capitais atuam na área alterando o uso do solo local, o estoque residencial aproxima-se do padrão estimado (virtual) de ocupação. Com isso, a diferença entre a renda fundiária real, apropriada pelo proprietário do lote do terreno, e a renda fundiária virtual, apropriada pelos incorporadores tende a diminuir, comprimindo o ganho dos capitais incorporadores. Quando o estoque residencial real alcançar o virtual os capitais não realizarão mais os ganhos fundiários excepcionais e se deslocarão para outras áreas da cidade a fim de recomeçar o mesmo processo.<sup>5</sup>

Portanto, a valorização dos capitais nas áreas urbanas tem sua continuidade inviabilizada pelas próprias decisões tomadas no passado, que forçarão o movimento em direção a outras áreas. Trata-se de uma trajetória dinâmica em que as decisões passadas impedem a continuidade da reprodução ampliada forçando os deslocamentos. Assim, pode-se resumir este movimento em um esquema ciclo endógeno – deslocamento – ciclo endógeno.

Os ciclos endógenos são determinantes dos padrões de ocupação das áreas urbanas e em função dos deslocamentos dos capitais podemos observar que os padrões de ocupação também são variáveis. E isto que define, segundo Abramo (1988) "um percurso de existência das localidades urbanas no tempo, ou um **ciclo de vida** das áreas, onde os padrões de ocupação são os estágios – fases- da espacialidade urbana vista a partir de seu estoque residencial".<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> ABRAMO, Pedro. *A dinâmica imobiliária: elementos...*, p. 37-8.

<sup>6</sup> *Ibidem*, p. 38.



Deste modo se pode entender a dinâmica imobiliária como um movimento de valorização dos capitais no espaço onde as decisões passadas estimulam mudanças no tempo. Em função disto há um processo contínuo de mudança nas próprias características dos estoques residenciais em cada área. Não se fala em equilíbrio inter-temporal como nas análises clássicas, mas sim em uma proposição em que o autor assume uma postura de tentar uma análise dinâmica do processo de valorização dos capitais imobiliários, onde o tempo é introduzido no campo das decisões econômicas.

Uma outra característica da dinâmica imobiliária é a capacidade observada nos capitais de introduzirem inovações diferenciadoras que deslocam a demanda. A necessidade de atrair a demanda para os novos vetores de atuação coloca para a oferta imobiliária um papel preponderante, enquanto incitação para o consumo, onde vão valer todas as técnicas de comunicação para a realização deste fim. Também vale lembrar que a dinâmica imobiliária é capaz de promover a um só tempo a diferenciação e a homogeneização da estrutura urbana. A primeira é realizada pela estratégia de introdução de inovações e a segunda pela difusão destas inovações no tecido urbano.

Como a cidade é um campo de constante atuação dos capitais incorporadores, que tem no ganho fundiário um componente importante para a valorização de seus capitais, os investimentos são sempre dirigidos para as áreas da cidade onde são maiores as possibilidades de realizarem lucros. Então é importante compreender a lógica pela qual se produz este ganho. A margem de ganho fundiário tende a ser significativamente superior nas áreas onde o padrão de ocupação está se alterando, e continuamente menor naquelas áreas onde o padrão já está definido. Mas acontece que a atuação dos capitais nas novas áreas acaba por definir ali também um padrão, provocando, via de consequência a consolidação da área. Logo os capitais tenderão a se deslocarem em busca de novas regiões. Esta lógica justifica o abandono do centro de São Paulo pelos capitais incorporadores que têm seus ganhos fundiários diminuídos em função da consolidação do padrão de ocupação. De igual maneira pode explicar a movimentação em direção ao longo do vetor sudoeste, ocupando seqüencialmente uma área após outra em decorrência do mesmo esgotamento do processo.

Resulta daí que a ação dos capitais incorporadores produz uma estrutura urbana em que se configuram áreas com diferentes estágios de ocupação. A comparação entre os padrões de ocupação diferentes é proposta por Abramo a partir da análise dos indicadores da densidade predial e do nível de verticalização. Ainda que fiquem excluídos variáveis sociais importantes pela escolha destes critérios, pelo menos se torna possível uma comparação do estoque imobiliário das áreas da cidade tornando visível uma classificação das distintas áreas em função do "ciclo de vida" de cada área.

As diferentes zonas da cidade podem assim ser classificadas segundo o estágio de seu ciclo de vida. Nas áreas novas, onde não há ainda um padrão de ocupação consolidado os incorporadores/promotores tendem a elevar os níveis de densificação e verticalização. No entanto, quando se deslocam para uma determinada área os capitais definem um determinado ponto de densificação- verticalização futuro (virtual), com base no qual prevêm o padrão de ocupação da área e em função de que estabelecem as estratégias de valorização.

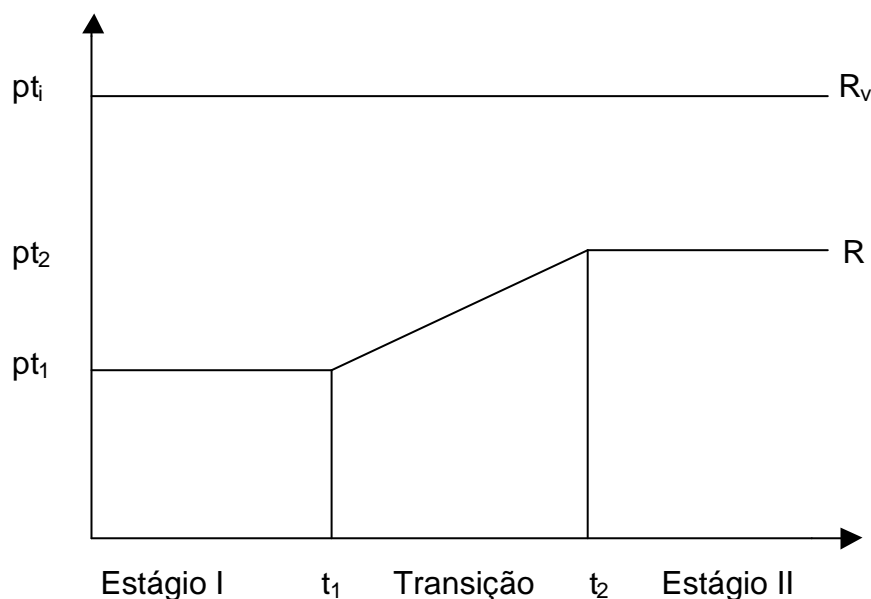
À medida que os capitais incorporadores se deslocam para uma área e alteram os usos do solo pretérito, o ponto de densidade e verticalização (padrão de ocupação) real se aproxima do virtual (limite da atratividade sobre os incorporadores). Quando este limite é alcançado, os incorporadores-promotores tenderão a se deslocar para outras áreas mais atrativas, operando, de novo, mudanças nos padrões de ocupação. Ao se deslocarem para outras áreas, a antiga área passa a ter um padrão de ocupação estável, pois não está mais sendo objeto da ação transformadora do capital incorporador-promotor.<sup>7</sup>

No Gráfico 13, apresentado adiante se pode observar a relação de apropriação dos ganhos fundiários. A abscissa dimensiona as alterações do "ciclo de vida" das áreas e a ordenada o preço. A renda prevista pelos incorporadores ( $pt_i$ ) é constante ao longo do período de transição, uma vez que ao projetarem a mudança de uso e realizarem o cálculo do faturamento global levam em consideração as transformações no ambiente construído e, também, as ações transformadoras dos outros agentes.

---

<sup>7</sup> ABRAMO, Pedro. *A dinâmica imobiliária: elementos para...*, p. 106.

Gráfico 13 – Relação de apropriação dos ganhos fundiários



Fonte: Abramo, P. Op. cit., p. 107-8.

Onde:

- o eixo das abscissas representa o tempo e o das ordenadas o preço;
- $t_1$  marca o início da atuação dos incorporadores-promotores ;
- o intervalo  $t_1$  a  $t_2$  constitui o período em que o padrão de ocupação está mudando
- $t_2$  marca o final da transição e início de um período de estabilidade no padrão de ocupação;
- A curva R é o preço da terra efetivamente praticado;
- A curva  $R_v$  é o preço previsto pelos incorporadores;
- $pt_i$  é o preço máximo de demanda, renda prevista pelos incorporadores;
- $pt_1$  é o preço da terra pago aos proprietários antes das mudanças ocorridas na área
- $pt_2$  é o preço da terra depois das alterações

Abramo explica a lógica expressa no gráfico:

Assim, os empreendimentos dos incorporadores-promotores tomarão este ponto de densificação-verticalização virtual como parâmetro para definir os usos do solo que minimizem seus capitais, e, na determinação dos preços dos imóveis, embutirão o preço máximo do terreno definido pelo seu uso no ponto de densificação-verticalização previsto para o futuro. Por isso, no gráfico anterior, o preço de demanda é constante ao longo de todo o período de transição.

Os ganhos fundiários apropriados pelos incorporadores são representados no gráfico pela área compreendida entre a curva R e  $R_v$ . Podemos ver claramente que, na medida em que a região se aproxima do novo padrão de ocupação, os ganhos fundiários apropriados pelos incorporadores-promotores tendem a se reduzirem. Ou seja, as rendas

fundiárias passam a ser apropriadas pelos proprietários do terreno, crescendo a área abaixo da curva R. O crescimento da curva R se dá em função da maior capacidade de previsão, por parte dos proprietários, dos usos futuros de seus terrenos, pois na medida em que a transição aproxima de seu final, o novo padrão de ocupação torna-se mais visível. Outro fator que contribui para a elevação dos preços dos terrenos quando a transição se aproxima do final é o aumento da escassez relativa de terrenos na área.<sup>8</sup>

Ou seja, na medida em que o nível de densificação-verticalização vai se aproximando do ponto virtual, os ganhos imobiliários fundiários dos incorporadores-produtores tendem a diminuir.

Assim a estrutura intra-urbana das cidades pode ser entendida com base na análise da dinâmica imobiliária, haja vista que as mudanças estão diretamente relacionadas com a consolidação de uma área e com os deslocamentos em busca de novas áreas para investimentos do capital imobiliário. É preciso levar em conta que a consolidação de uma área representa a modificação na estrutura da cidade, ao mesmo tempo que significa o esgotamento da possibilidade do capital imobiliário extrair sobre-lucros nesta área, o que motiva seu deslocamento. O deslocamento dos capitais para novas áreas provoca alterações no padrão de ocupação daquela área, provocando uma alteração dos preços relativos como um todo na cidade. Portanto, as alterações intra-área provocam mudanças de posições relativas inter-áreas.

Desta dinâmica é possível extrair uma conclusão muito importante para o tema aqui analisado dado pelo fato de que existe uma relação muito grande entre as previsões de valorização futura do imóvel com os processos de mudança de uso do solo e reestruturação urbana efetivados pelos capitais imobiliários. O fato dos capitais imobiliários estarem impondo um novo patamar de preços na localização nova (lógica que pode ser estendida para a reutilização de áreas em face da possibilidade de ganho pela inovação de um produto), provoca uma tendência de aumento dos preços, inclusive do estoque, já que com a reutilização de uso da área estes imóveis se tornam mais líquidos. A valorização da área conhece, portanto dois movimentos: um deles provocado pelos lançamentos que provocam as alterações no uso do solo e tem suas rendas fundiárias antecipadas,

---

<sup>8</sup> ABRAMO, Pedro. *A dinâmica imobiliária: elementos para...*, p. 110.

o outro dado pelos estoques que se tornam mais líquidos e tendem a ter os preços regulados pelos imóveis novos.<sup>9</sup>

A análise da dinâmica imobiliária da forma como está sendo proposta coloca a necessidade de uma utilização metodológica do enfoque. Ou seja, sua aplicação demandaria a coleta de dados específicos capazes de demonstrar, de um lado a consolidação da ocupação de algumas áreas e, por outro lado, a importância dos lançamentos em outras áreas capazes de explicarem as mudanças na estrutura urbana. Isso tornaria possível estabelecer um parâmetro para classificação das áreas relativamente ao seu ciclo de vida. Não é esta a pretensão deste trabalho. Entretanto, a par desta possibilidade metodológica existe uma outra utilização possível, esta com base na fundamentação teórica que dá sustentação à formulação. É o que será seguido aqui.

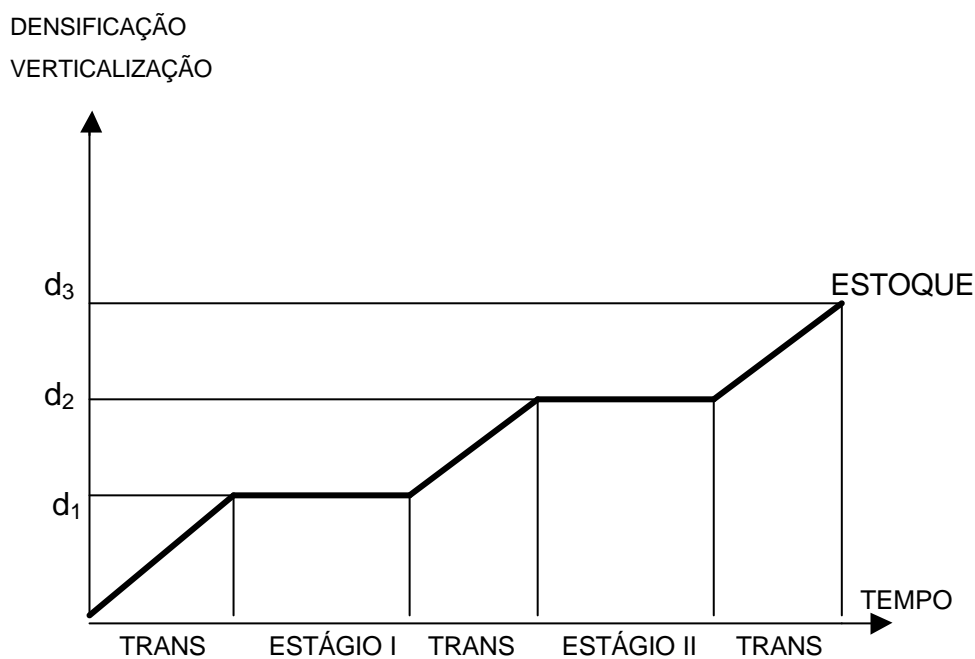
Ao analisar sob este enfoque a produção e a re-produção do centro de São Paulo é possível verificar que se trata de uma área em que o padrão de ocupação atingiu a capacidade em que as possibilidades de ganhos fundiários diminuíram. Este fato provocou o deslocamento dos capitais para outras áreas da cidade, em busca justamente de ganhos fundiários maiores. Mas aquela área não fica irremediavelmente afastada do mercado imobiliário. A depreciação do valor dos imóveis pode ser combatida se forem incorporados ao imóvel ganhos inovadores, vale dizer, artefatos novos, ou até mesmo estilos, modos de vida e outros elementos muito próximos da imagem. Neste caso a possibilidade de ganhos é mantida em função da valorização dos imóveis. Há que se considerar também que o tempo de duração de um estágio está relacionado com as possibilidades de alterações de usos em uma determinada área, e isso define também a capacidade de ganhos em uma determinada área. Portanto a requalificação funcional de imóveis do centro atende a este requisito, com a utilização da imagem do centro como valor subjetivo agregado objetivamente ao bem, funcionando como um ganho de inovação do produto. Os investidores apenas se apropriam do valor agregado ao imóvel apresentando o imóvel como um produto diferenciado, autorizando a conclusão de que a requalificação se traduz muito bem em um processo de resgate dos ganhos imobiliários de uma área.

---

<sup>9</sup> ABRAMO, Pedro. *A dinâmica imobiliária: elementos para...*, p. 121.

A curva do ciclo de vida de uma área, apresentada no Gráfico 14 colocado a seguir, permite visualizar as alterações nos padrões de ocupação e a elevação dos níveis de densidade, indicadores utilizados no trabalho que referencia esta análise, que servem para definir os estágios dos ciclos de vida da área.

Gráfico 14 – Curva do ciclo de vida



Fonte: Abramo, P. Op. cit., p. 107-8.

Onde:

- $d_1$ ,  $d_2$  e  $d_3$  representam níveis diferenciados de densificação e verticalização
- TRANS se refere aos períodos de transição

Comparando o centro com outras áreas da cidade de São Paulo é possível observar a direção dos deslocamentos do capital incorporador-promotor, evidenciando a busca de melhores ganhos em áreas sempre novas. No entanto também é possível que se obtenha uma melhoria nos ganhos fundiários imobiliários investindo em uma área cujo padrão de ocupação já está definido.

Acontece que as inovações têm o efeito de estabelecer um novo patamar, um novo ponto de densificação-verticalização futuro (virtual). Isto para falar apenas nestes indicadores. Em se tratando da análise de áreas já estruturadas é possível que a escolha de outros indicadores facilitem ainda mais a análise.

Assim, o centro de São Paulo conhece um movimento que é típico do ciclo de vida de uma área urbana, onde um determinado estágio é interrompido pelo estabelecimento de um período de transição, onde é estabelecido uma alteração no padrão de ocupação e uma elevação dos níveis de densidade-verticalização. Sem a preocupação de estabelecer concretamente no tempo estes estágios e transições, o que se está afirmando é que os investimentos na revalorização do centro constituem verdadeiramente um momento de transição no qual se propõe mudanças nos padrões de ocupação e, além disto, uma inovação tecnológica pela recuperação dos imóveis ou pela associação de um novo valor à sua existência material.

Portanto, não é surpreendente afirmar que o capital imobiliário tem interesse explícito na revalorização da área central. Trata-se mesmo de um investimento imobiliário que se destina à alteração do padrão de ocupação da área. Como no caso não é possível estabelecer um novo ponto de densificação-verticalização virtual, em face das limitações objetivas estabelecidas pela legislação e pelas próprias características objetivas da área, o que se faz é o estabelecimento de um limite ótimo que leva em conta o potencial de mudanças da região não em função da densificação e da verticalização possível, mas sim em razão do potencial de utilização dado pelos aspectos simbólicos presentes na região, baseados na idéia de espetacularização da sociedade. Neste sentido o comércio será espetáculo, os serviços deverão ser qualificados de modo a parecerem ter características excepcionais (sobretudo adequados aos novos padrões tecnológicos), e a paisagem como um todo deverá ter a aparência de um espetáculo.

Na verdade a transformação do centro em uma área espetáculo da cidade é uma alternativa que eleva a potencialidade de ganhos fundiários imobiliários na região. Já se falou demasiadamente da peculiaridade existente neste processo que faz com que os valores subjetivos se coleem aos substratos materiais de modo a aumentarem o seu valor objetivo. E é assim que o valor imobiliário da região será elevado, por intermédio da requalificação funcional (novos usos para velhos

imóveis), da adaptação para uso cultural (aumentando o valor simbólico da região), enfim, aproveitando tudo que a aparência possa dar em termos de valor.

O objetivo deste estudo não é o de condenar (ou mesmo o de avaliar positiva ou negativamente) o processo em pauta. No entanto é descabida uma análise que não aponte a lógica pela qual a realidade se move. É inegável do ponto de vista estético, da circulação, da acessibilidade e da própria reconstituição histórica da área central a mudança que provoca este movimento de revalorização. Mas não cabe analisar apenas do ponto de vista dos efeitos materiais obtidos, uma vez que há uma série de implicações, principalmente sociais, envolvidas na questão. O prédio que é desocupado, os ambulantes que são removidos, o dinheiro que é gasto, enfim todas as ações neste processo trazem consigo um outro lado quase sempre desconsiderado: o abandono, a falta de alternativas, a apropriação privada de recursos públicos enfim, há vencedores e vencidos. É preciso apontar que a ação no sentido de revalorizar o centro, seja a partir de sua requalificação funcional ou de sua revalorização imobiliária, não pode ser um processo excludente e gerador de injustiças sociais. A atuação do Estado deve estar atenta para todas estas implicações, sob pena de patrocinar ações que privilegiem os capitais imobiliários em detrimento da grande maioria de excluídos e expulsos do centro.



## 2.2 Um Panorama do Mercado Imobiliário em São Paulo

A análise que se efetuará a seguir está longe de poder ser um retrato absoluto da comercialização imobiliária em São Paulo. Tampouco foi esta a intenção de sua realização. A idéia que norteou a pesquisa foi a possibilidade de efetivar um levantamento capaz de apontar algumas tendências, alguns caminhos que propiciassem a exploração. Cabem, portanto, alguns esclarecimentos acerca da metodologia empregada.

A fonte utilizada para a coleta dos dados foi o banco de dados do Datafolha, a partir da divulgação feita no jornal Folha de São Paulo dos resultados de pesquisa de preço do metro quadrado de área útil de apartamento novo. A pesquisa apresenta o levantamento de consulta feita a diversas imobiliárias na cidade de São Paulo. Para efeitos desta análise foi considerado o período de 1992 a 2001, dividido em duas partes, uma de 1992 até 1995 e outra de 1996 até 2001, abrangendo um período caracterizado pelo movimento de revalorização do Centro. A divisão em duas partes se justificada em face da diferença de regime cambial observada no período como um todo. Levar em conta fatores de ordem monetária ou política tornariam complexas as comparações pretendidas, dificultando uma análise imediata. Sobretudo a crise econômica havida em 1995, que trouxe profundas mudanças econômicas para o país, alterou a unidade monetária utilizada impedindo uma comparação imediata dos preços. No período de 1992 a 1995 a análise se limita a comparar o preço ao longo do ano nas distintas regiões da cidade. Tem o intuito de permitir analisar a diferença de preços praticados em função da localização do imóvel, apontando para uma estrutura de preços urbanos e para uma dinâmica imobiliária.

Já para o período de 1996 até 2001, todo sob o mesmo regime cambial, a comparação da variação dos preços ao longo do tempo foi facilitada. Os preços dos imóveis das diversas regiões da cidade são analisados em seu comportamento, comparando umas regiões em relação às outras e ao longo do tempo.

Para ambos os períodos os dados se referem ao preço médio do metro quadrado de área útil de apartamento novo. A amostra dos dados levantados no período pesquisado diz respeito as informações publicadas no jornal Folha de São Paulo no último domingo do mês de junho em cada ano. Em que pese o fato de

terem sido desconsideradas as variações anuais, por ter sido tomado um valor aleatório como informação absoluta e não um valor médio, é preciso lembrar que o intuito é o de apresentar um panorama, portanto genérico, do mercado imobiliário, que permita inferir alguma comparação entre as distintas zonas analisadas.

Para o estabelecimento do preço médio considerado em cada zona da cidade se utilizou o cálculo da média dos preços relativos aos distritos constantes de cada levantamento. Assim, para o Centro, por exemplo, foram considerados os preços em Bela Vista, Cambuci, Consolação, Higienópolis, Pacaembu, Liberdade, República e Santa Cecília. Na Zona Sudoeste foi comparado o preço em Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Itaim Bibi, Jabaquara, Jardim Paulista, Moema, Morumbi, Pinheiros, Rio Pequeno, Saúde, Vila Mariana e Vila Sônia. A escolha dos distritos não seguiu nenhum critério teórico, tendo sido a escolha definida pela maior quantidade de informações disponíveis ao longo do tempo.<sup>1</sup>

Os preços referentes à primeira parte, 1992 a 1995, são apresentados na unidade monetária utilizada na data de obtenção do dado, tornando possível comparar o preço dos imóveis nas distintas zonas em um mesmo ano. Com relação à parte entre 1996 a 2001 todos os preços foram convertidos em dólares, tomando como cotação o valor médio das cotações diárias ao longo do ano (apenas para 2001 foi utilizado o cálculo da média até o mês de setembro). Este dado foi obtido junto ao Banco Central do Brasil. Desta maneira se tornou possível a comparação da variação do preço, uma vez que se utiliza uma única moeda.

A disputa pela hegemonia dos preços mais altos dos imóveis já aparece claramente no Gráfico 15 de 1992. Os preços praticados nas ofertas dos imóveis considerados no Centro e na Zona Sudoeste despontam dos demais preços nas regiões distintas. A Zona Sudoeste apresenta preços ligeiramente superiores aos do Centro, mostrando uma tendência de crescimento e valorização da região. Logo depois vêm os valores nas Zonas Sul, Sudeste, Noroeste, Norte e Leste.

O Gráfico 16, relativo a 1993, mostra que os preços praticados no vetor sudoeste mantêm a mesma relação com os preços das demais zonas, demonstrada no gráfico anterior. Os preços ainda são superiores, inclusive maiores que os preços observados na Zona Centro. As zonas Sul, Sudeste, Noroeste, Norte e Leste,

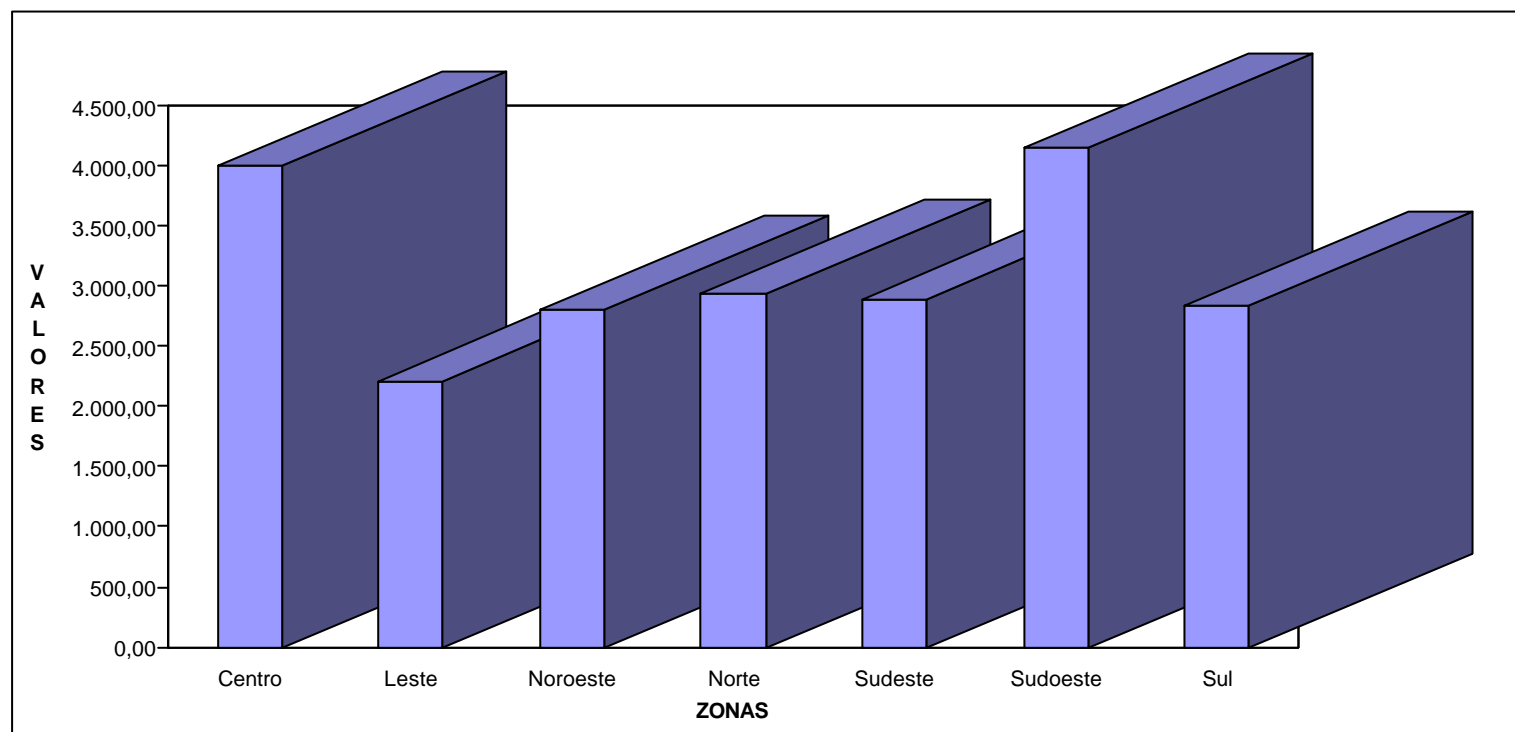
---

<sup>1</sup> As divisões dos mapas são apresentadas no Anexo 30 e no Anexo 31

respectivamente, apresentam os preços mais elevados, mantendo, portanto, a mesma estrutura já apresentada.

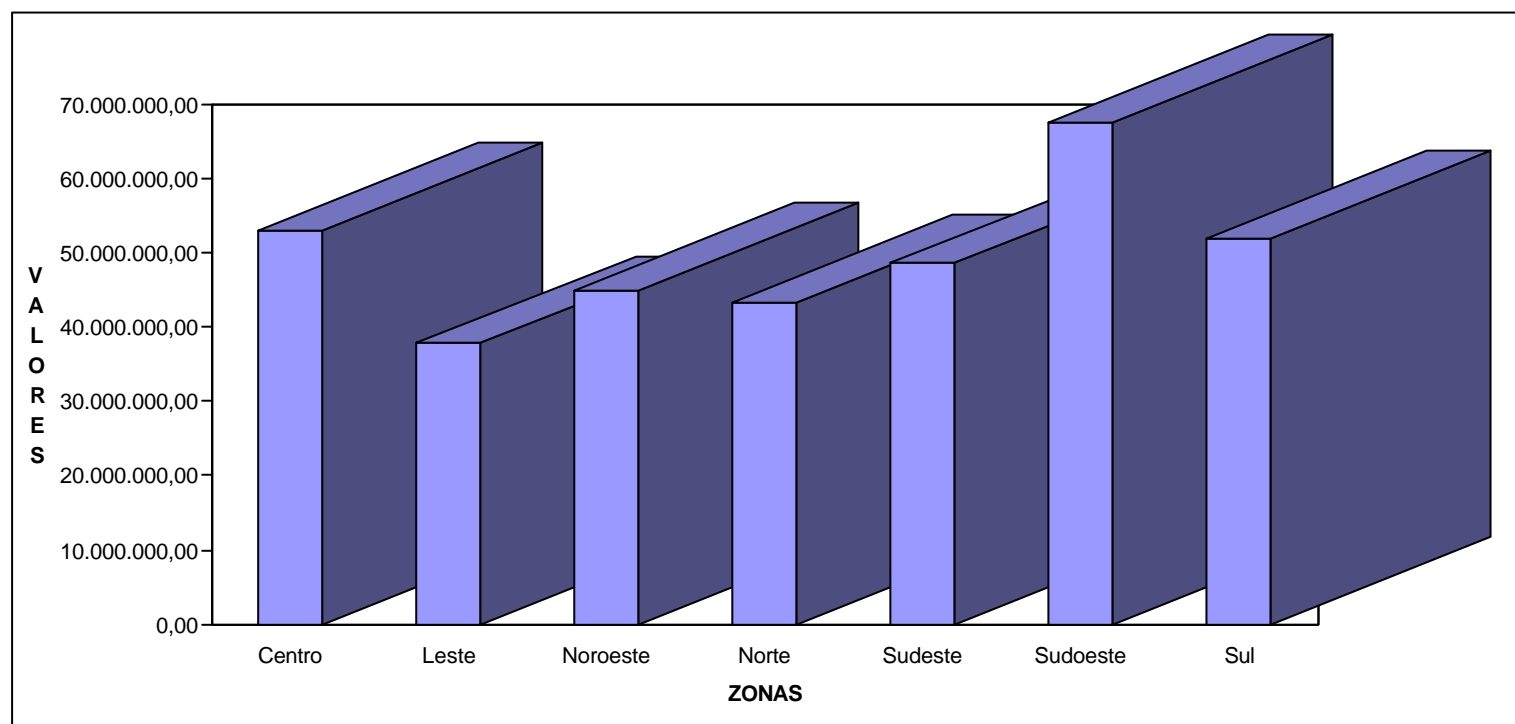
Já o Gráfico 17, de 1994, apresenta uma diferenciação, pois os preços verificados no Centro ultrapassaram os da Zona Sudoeste. Os preços das regiões Sudeste, Noroeste e Norte, respectivamente, ultrapassaram os da região Sul, seguido apenas pela região Leste. A diferenciação entre os preços não apresenta uma variação muito acentuada, permanecendo o destaque para a Zona Centro e Zona Sudoeste em relação às demais regiões.

**Gráfico 15**  
**Comparativo do preço médio (em Cr\$) do m2 de área útil de apartamento novo por zona no ano de 1992**



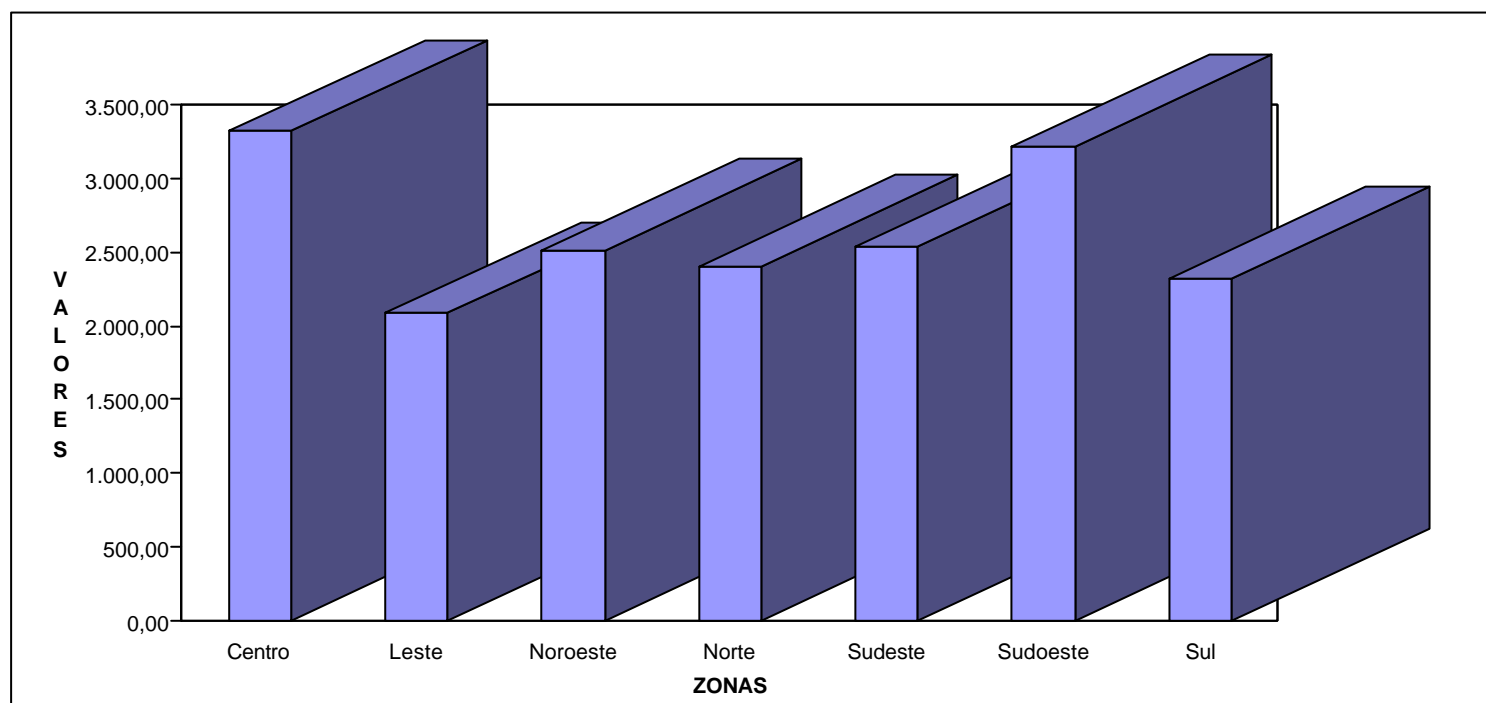
Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis. Bairros em números, 8 – 3, 28 jun 1992.

**Gráfico 16**  
**Comparativo do preço médio (em Cr\$) do m2 de apartamento novo por zona no ano de 1993**



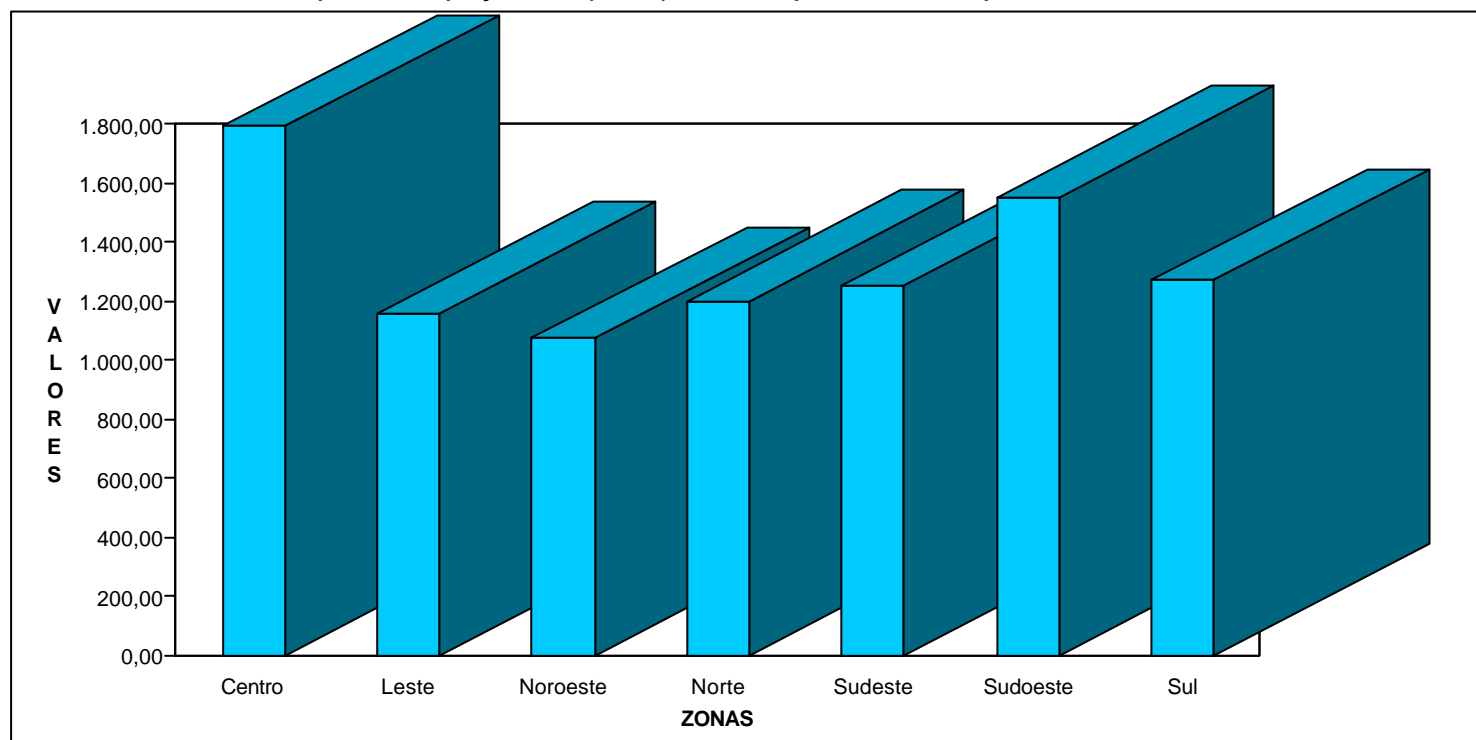
Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis. Bairros em números, 8 – 3, 28 jun 1992.

**Gráfico 17**  
**Comparativo do preço médio (em URV) do m2 de área útil de apartamento novo por zona no ano de 1994**



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis. Bairros em números, 8 – 3, 28 jun 1992.

**Gráfico 18**  
**Comparativo do preço médio (em R\$) do m2 de apartamento novo por zona no ano de 1995**



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis. Bairros em números, 8 – 3, 28 jun 1992.

Em 1995 o Gráfico 18 apresenta a mesma relação entre os preços considerando o gráfico anterior quanto às Zonas Centro e Sudoeste, com os preços do Centro superiores aos do Sudoeste. O outro grupo de zonas mostra Sul, Sudeste, Norte, Leste e Noroeste apresentando preços muito semelhantes, formando um grupo destacado das zonas Centro e Sudoeste. Naquele período a venda de imóveis novos se apresentava estável contrariando as previsões pessimistas do setor imobiliário, que esperava por uma queda nas vendas em função das medidas de contenção do consumo estabelecidas pelo Governo federal. A velocidade das vendas, ou seja, o número de unidades vendidas a cada cem oferecidas no período de um mês, apresentava um valor em maio de 1995 de 12,9%, superando a velocidade apresentada no mesmo período do ano anterior quando em maio se verificou o valor de 7,1%.<sup>2</sup>

A análise a seguir vai considerar alguns distritos por zonas da cidade para o período entre 1996 e 2001. Assim, será possível verificar o comportamento do preço dos imóveis considerados em cada zona especificamente ao longo do tempo.

A Tabela 7 apresenta os preços do metro quadrado de área útil de apartamento novo na Zona Centro. Foram levantados os preços nos distritos Bela Vista, Cambuci, Consolação, Higienópolis/Pacaembú, Liberdade, República e Santa Cecília. Quando o dado pesquisado não se apresentava disponível foi substituído pelo valor médio dos preços praticados na zona em questão. O que se observa no Gráfico 19, referente a esta tabela é que há uma distinção entre os preços nos três primeiros anos do período, 1996, 1997 e 1998, com relação aos seguintes, 1999, 2000 e 2001. Nos três primeiros os preços se apresentaram mais elevados em todos os distritos em relação aos três seguintes. Em 1996 o preço mais alto analisado estava em Santa Cecília. Por seu turno Bela Vista e Consolação apresentaram os maiores valores em 1997 e 1998 e Bela Vista continuou com o maior valor em 1999 (juntamente com Liberdade e Santa Cecília), em 2000 e 2001.

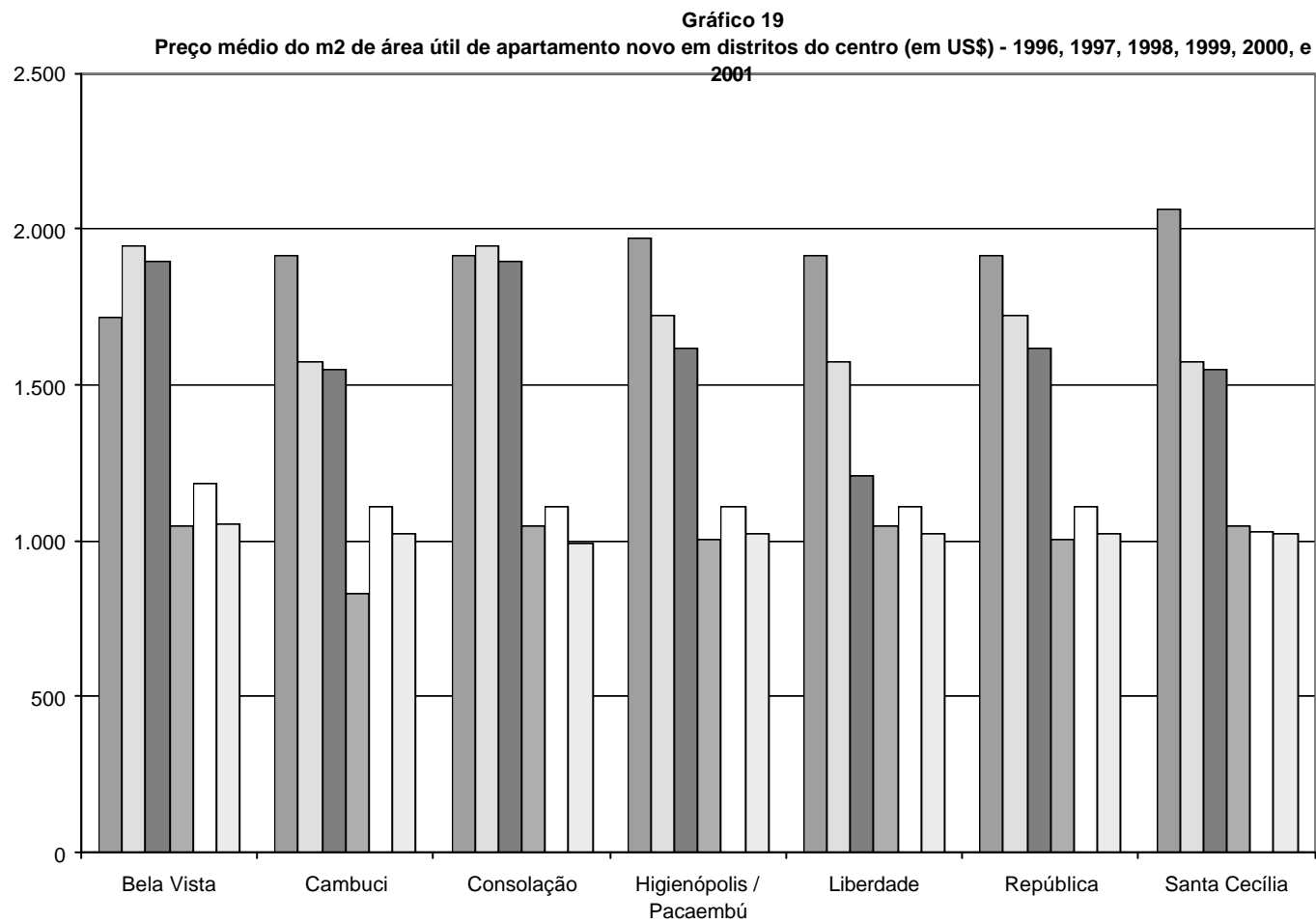
---

<sup>2</sup> FOLHA DE SÃO PAULO, Imóveis. *O comportamento do mercado de apartamentos novos*. 25 jun 1995, 9-3.



Tabela 7							
Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona centro (em US\$)							
DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
Bela Vista	1.718,2504	1.948,0632	1.895,7239	1.048,4305	1.186,2372	1.052,7721	<b>1.474,9129</b>
Cambuci	1.917,9037	1.577,0035	1.551,0468	827,7083	1.108,3613	1.022,7867	<b>1.334,1351</b>
Consolação	1.917,9037	1.948,0632	1.895,7239	1.048,4305	1.108,3613	992,8013	<b>1.485,2140</b>
Higienópolis / Pacaembú	1.970,9635	1.725,4274	1.619,9822	1.004,2861	1.108,3613	1.022,7867	<b>1.408,6345</b>
Liberdade	1.917,9037	1.577,0035	1.206,3697	1.048,4305	1.108,3613	1.022,7867	<b>1.313,4759</b>
República	1.917,9037	1.725,4274	1.619,9822	1.004,2861	1.108,3613	1.022,7867	<b>1.399,7912</b>
Santa Cecília	2.064,4873	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	1.030,4853	1.022,7867	<b>1.382,3734</b>
<b>Média</b>	<b>1.917,9023</b>	<b>1.725,4274</b>	<b>1.619,9822</b>	<b>1.004,2861</b>	<b>1.108,3613</b>	<b>1.022,7867</b>	<b>1.399,7910</b>

Fonte: Datafolha.. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.



Fonte: Datafolha.. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.



A Tabela 8, referente à Zona Sudoeste, considera os preços em Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Itaim Bibi, Jabaquara, Jardim Paulista, Moema, Morumbi, pinheiros, Rio Pequeno, Saúde, Vila Mariana e Vila Sônia, no mesmo período de 1996 a 2001. O Gráfico 20 apresenta o mesmo comportamento dos preços que se verificou na Zona Centro, ou seja, uma concentração dos preços que mais elevados em 1996, 1997 e 1998 e um outro grupo de preços menores em 1999, 2000 e 2001. A exceção é para o distrito Jardim Paulista, que em 2000 apresentou preços mais elevados do que na média do primeiro triênio do período. O distrito Jardim Paulista apresentou os maiores preços em 1996, 1997 e 2000. Em 1998 os valores foram maiores em Alto de Pinheiros, Campo Belo, Itaim Bibi (também em 2001), Moema, Pinheiros e Vila Mariana. Em 1999 Campo Belo e Moema registraram os mais altos preços.

As Tabelas 9, 10, 11, 12 e 13 e os Gráficos 21, 22, 23, 24, e 25 respectivamente referentes às Zonas Leste, Noroeste, Norte, Sul e Sudeste não apresentam nenhuma discrepância considerável no seu comportamento em relação ao que foi descrito quanto ao Centro e ao Sudoeste.

Para uma visão de conjunto acerca desta análise é conveniente verificar o que mostram a Tabela 14 e o Gráfico 26. O comportamento dos preços dos imóveis, segundo o critério pesquisado, apresenta um padrão comum em todas as zonas. Observa-se um patamar de preços nos três primeiros anos, 1996, 1997 e 1998, e um nível mais baixo nos três anos seguintes. Aqui não interessa investigar as motivações mercadológicas que poderiam justificar este comportamento, pois a análise foi proposta apenas para efeitos comparativos. Assim, o importante é perceber que o comportamento dos preços do metro quadrado de área útil de apartamentos novos no Centro acompanhou, no período em consideração, dentro dos parâmetros estabelecidos, o movimento geral apresentado nas demais regiões da cidade. Obviamente que o indicador utilizado possui limitações já que não distingue o tamanho dos imóveis, o número de dependências, a localização específica dentro da própria região. Também é limitado por se tratar de um levantamento feito a partir de uma amostra aleatória do universo investigado. Contudo, possibilita perfeitamente a demonstração de que a Zona Centro não possuiu um comportamento diferenciado que pudesse ser explicado pela

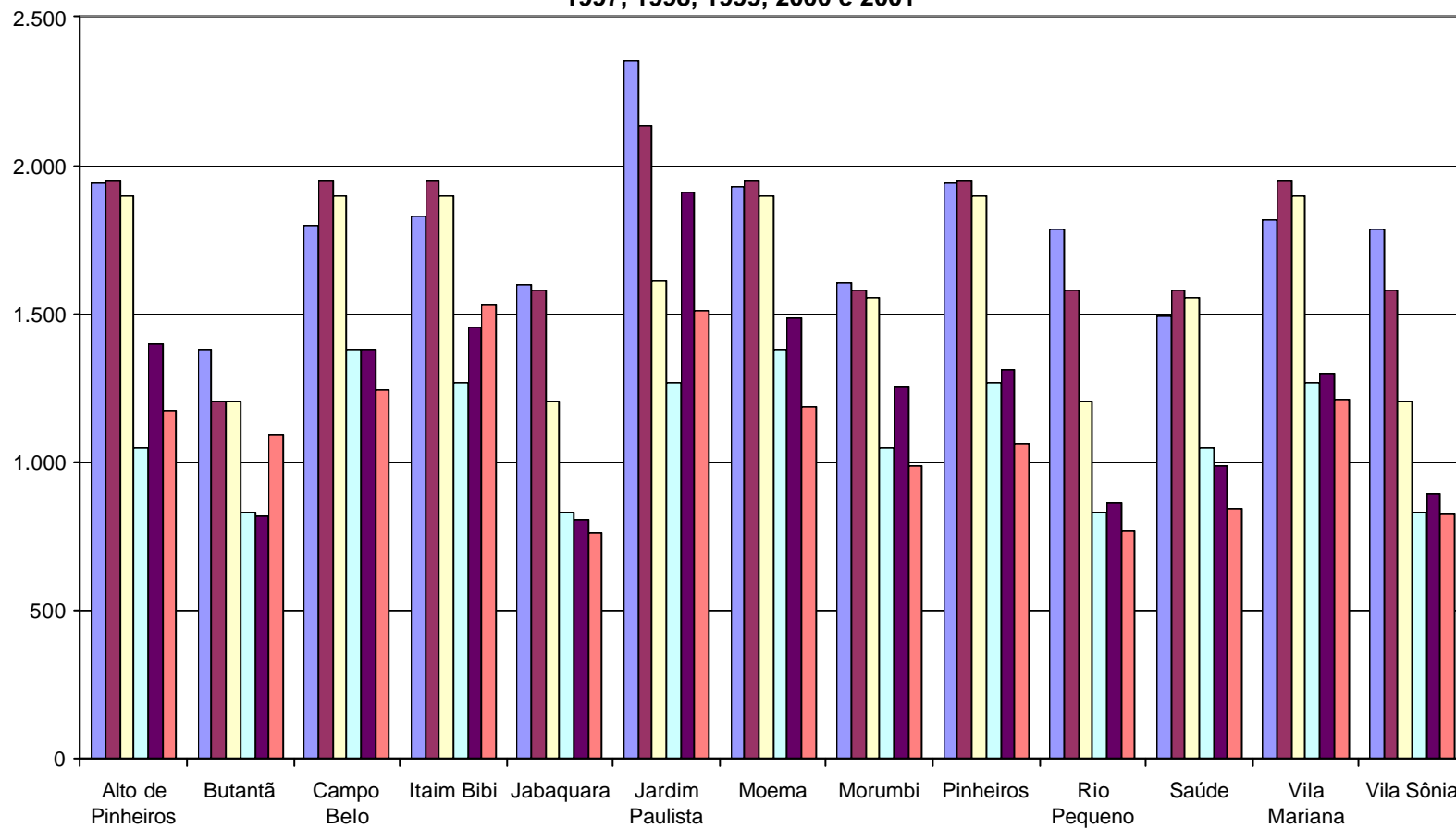
desvalorização geral da região. Mesmo levando em conta o fato de que os preços considerados se referem à imóveis novos e que, portanto, escapam a desvalorização verificada nos imóveis velhos. É possível perceber que esta parcela do mercado imobiliário, a dos imóveis novos, não demonstrou sentir diretamente os efeitos deletérios provocados pela reconhecida desvalorização da área central. Ainda há esperanças para o Centro. Pelo menos os indicadores demonstram o interesse pela região, aqui amplamente considerada. É lícito inferir acerca de inúmeras possibilidades desde as motivações de compra no Centro justificadas pelo preço dos imóveis pequenos, pela facilidade de acesso ao mercado de trabalho e até por uma *gentrification*.

É interessante analisar também as informações contidas na Tabela 15 e no respectivo Gráfico 27. Ali se pode observar um mesmo padrão nas taxas de decréscimo do preço considerado. Somente as zonas Sudeste e Sudoeste foram discrepantes no período 1996/1997 para 1997/1998, sendo que a região Sudeste já vinha de um decréscimo negativo. No restante dos períodos todas as regiões apresentaram um comportamento muito semelhante de modo geral. Certamente este dado indica uma tendência genérica do mercado imobiliário, onde a influência de fatores de ordem macroeconômica e de contingenciamentos políticos são muito importantes. Não se poderá relacionar este comportamento exclusivamente às questões de localização ou de valorização subjetiva da região. No entanto, mais uma vez, se pode perceber que os preços dos imóveis novos no Centro não possuem um comportamento diferenciado, de modo que se lhe possa atribuir um reflexo do processo de degradação/desvalorização/valorização ocorrido no local.

Tabela 8							
Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona sudoeste (em US\$) 1996 – 2001							
DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
Alto de Pinheiros	1.941,1155	1.948,0632	1.895,7239	1.048,4305	1.396,8314	1.170,9627	<b>1.566,8545</b>
Butantã	1.379,9730	1.205,9439	1.206,3697	827,7083	817,6975	1.092,2055	<b>1.088,3163</b>
Campo Belo	1.796,8502	1.948,0632	1.895,7239	1.379,5138	1.378,1850	1.244,9413	<b>1.607,2129</b>
Itaim Bibi	1.825,7032	1.948,0632	1.895,7239	1.269,1527	1.455,5126	1.527,7233	<b>1.653,6465</b>
Jabaquara	1.598,8584	1.577,0035	1.206,3697	827,7083	807,2775	762,5484	<b>1.129,9610</b>
Jardim Paulista	2.350,0333	2.133,5930	1.608,4930	1.269,1527	1.906,8640	1.513,7156	<b>1.796,9753</b>
Moema	1.931,1662	1.948,0632	1.895,7239	1.379,5138	1.487,3210	1.188,9102	<b>1.638,4497</b>
Morumbi	1.605,8229	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	1.252,0479	985,7974	<b>1.336,6915</b>
Pinheiros	1.941,1155	1.948,0632	1.895,7239	1.269,1527	1.310,1807	1.061,5270	<b>1.570,9605</b>
Rio Pequeno	1.788,6193	1.577,0035	1.206,3697	827,7083	859,9260	770,8656	<b>1.171,7487</b>
Saúde	1.489,4157	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	988,8053	843,9687	<b>1.249,7784</b>
Vila Mariana	1.814,7590	1.948,0632	1.895,7239	1.269,1527	1.296,4701	1.211,6728	<b>1.572,6403</b>
Vila Sônia	1.788,6193	1.577,0035	1.206,3697	827,7083	891,1861	823,8325	<b>1.185,7866</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>1.788,6193</b>	<b>1.762,5334</b>	<b>1.608,4930</b>	<b>1.099,3664</b>	<b>1.219,1004</b>	<b>1.092,2055</b>	<b>1.428,3863</b>

Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.

**Gráfico 20**  
**Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona sudoeste (em US\$) 1996,**  
**1997, 1998, 1999, 2000 e 2001**



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.

Tabela 9

## Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona leste (em US\$) 1996 - 2001

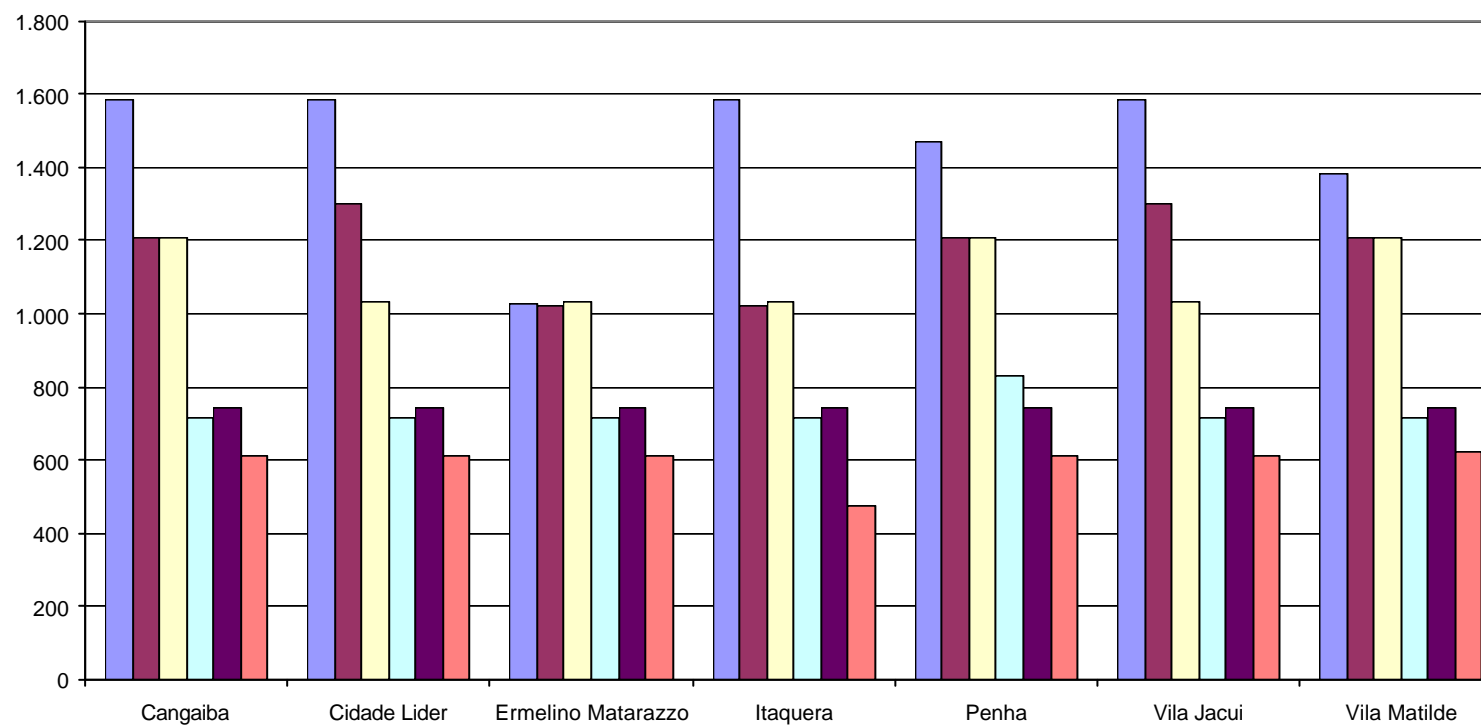
DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
Cangaíba	1.585,9242	1.205,9439	1.206,3697	717,3472	744,2089	609,3384	<b>1.011,5220</b>
Cidade Lider	1.585,9242	1.298,7088	1.034,0312	717,3472	744,2089	609,3384	<b>998,2598</b>
Ermelino Matarazzo	1.026,7715	1.020,4141	1.034,0312	717,3472	744,2089	609,3384	<b>858,6852</b>
Itaquera	1.585,9242	1.020,4141	1.034,0312	717,3472	744,2089	477,1400	<b>929,8443</b>
Penha	1.470,5119	1.205,9439	1.206,3697	827,7083	744,2089	609,3384	<b>1.010,6802</b>
Vila Jacui	1.585,9242	1.298,7088	1.034,0312	717,3472	744,2089	609,3384	<b>998,2598</b>
Vila Matilde	1.379,9730	1.205,9439	1.206,3697	717,3472	744,2089	620,2819	<b>979,0208</b>
<b>Média</b>	<b>1.460,1362</b>	<b>1.179,4396</b>	<b>1.107,8906</b>	<b>733,1131</b>	<b>744,2089</b>	<b>592,0162</b>	<b>969,4674</b>

Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.



Gráfico 21

Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona leste  
(em US\$) 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.

Tabela 10

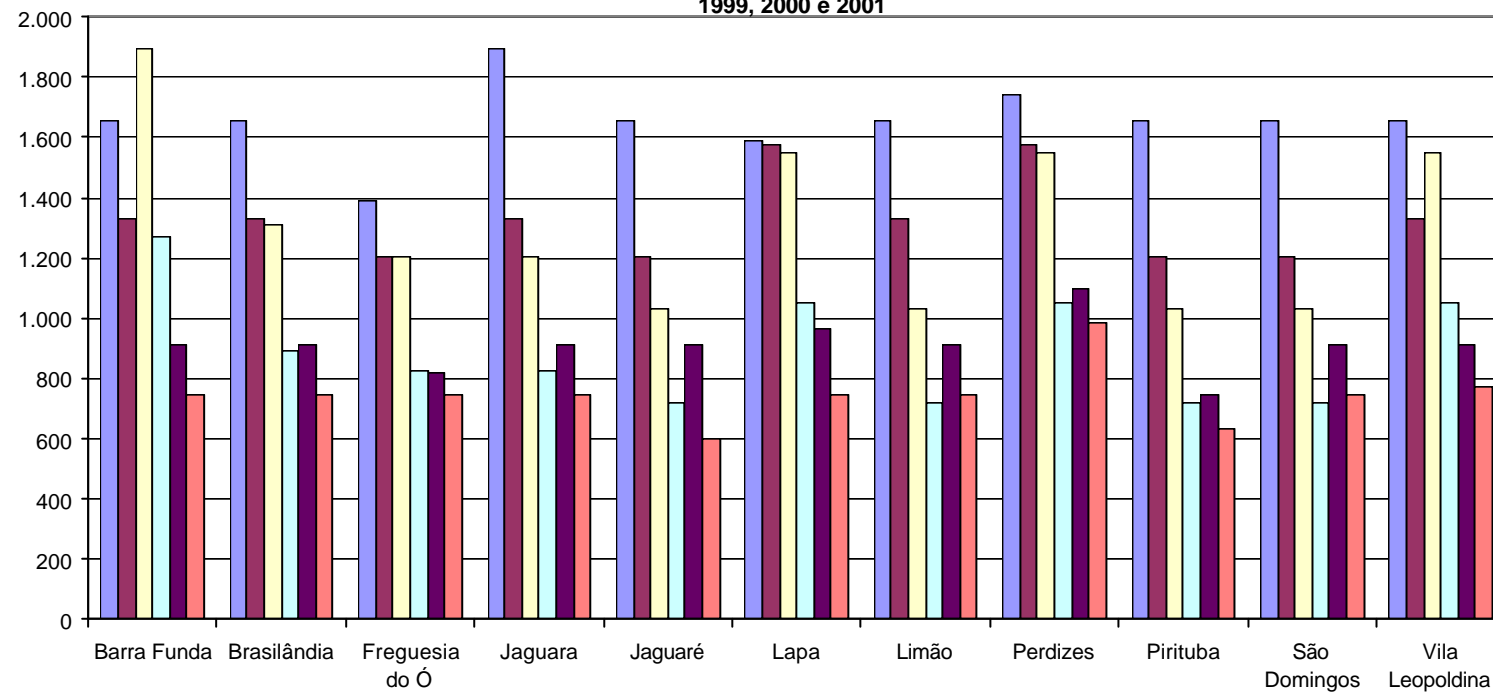
## Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona noroeste (em US\$) 1996 - 2001

DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
Barra Funda	1.654,3300	1.329,6300	1.895,7239	1.269,1527	914,0400	748,6500	<b>1.301,9211</b>
Brasilândia	1.654,3300	1.329,6300	1.309,7700	893,9200	914,0400	748,6500	<b>1.141,7233</b>
Freguesia do Ó	1.392,9071	1.205,9439	1.206,3697	827,7083	817,6975	748,6500	<b>1.033,2128</b>
Jaguara	1.894,3536	1.329,6300	1.206,3697	827,7083	914,0400	748,6500	<b>1.153,4586</b>
Jaguapé	1.654,3300	1.205,9439	1.034,0312	717,3472	914,0400	598,3948	<b>1.020,6812</b>
Lapa	1.590,8989	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	963,0294	748,6500	<b>1.246,5099</b>
Limão	1.654,3300	1.329,6300	1.034,0312	717,3472	914,0400	748,6500	<b>1.066,3381</b>
Perdizes	1.739,1440	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	1.095,7476	984,9219	<b>1.332,7157</b>
Pirituba	1.654,3300	1.205,9439	1.034,0312	717,3472	746,4026	636,9162	<b>999,1618</b>
São Domingos	1.654,3300	1.205,9439	1.034,0312	717,3472	914,0400	748,6500	<b>1.045,7237</b>
Vila Leopoldina	1.654,3300	1.329,6300	1.551,0468	1.048,4305	914,0400	774,3675	<b>1.211,9741</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>1.654,3285</b>	<b>1.329,6302</b>	<b>1.309,7726</b>	<b>893,9245</b>	<b>911,0143</b>	<b>748,6500</b>	<b>1.141,2200</b>

Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.

## GRÁFICO 22

**Gráfico 22**  
**Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona noroeste (em US\$) 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001**

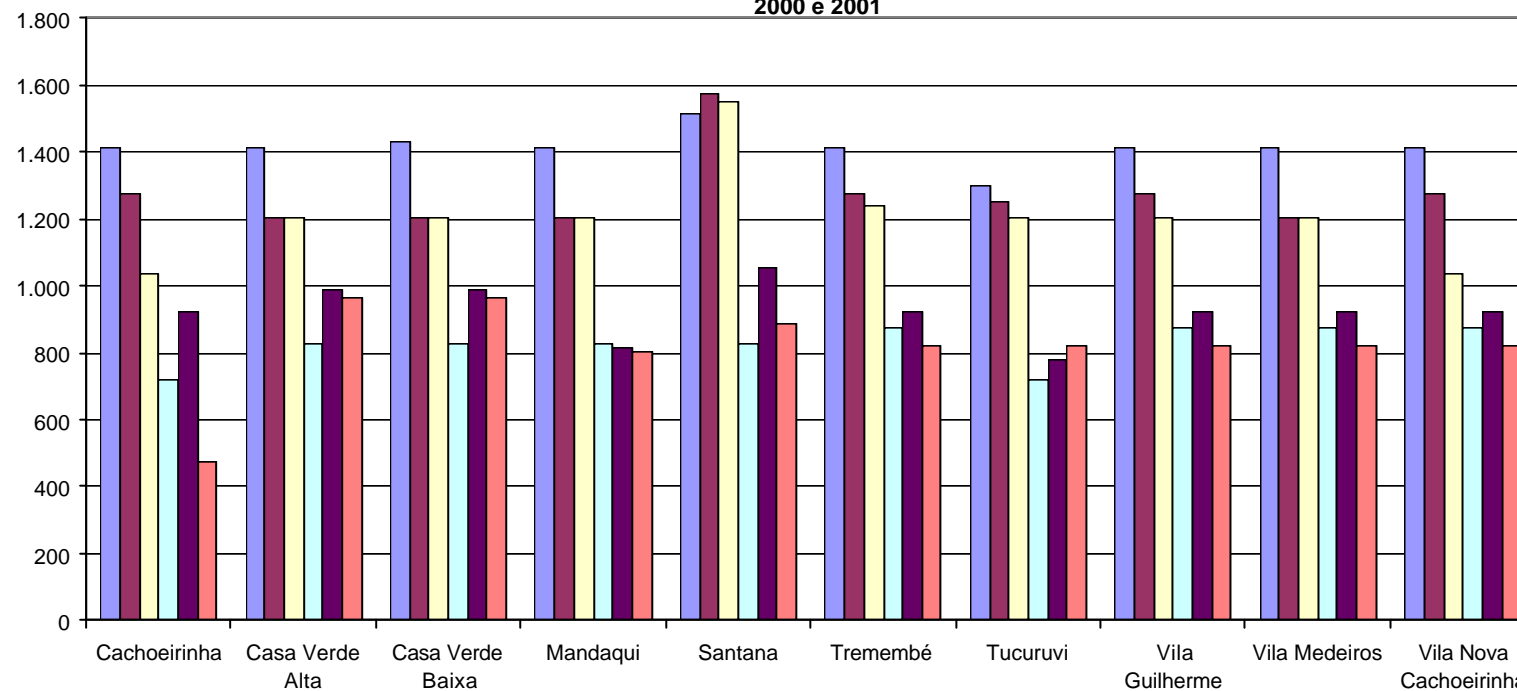


Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.

Tabela 11							
Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona norte (em US\$) 1996 - 2001							
DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
Cachoeirinha	1412,8100	1275,5200	1034,0312	717,3472	925,1883	473,6380	<b>973,0891</b>
Casa Verde Alta	1412,8100	1205,9439	1206,3697	827,7083	987,7084	965,6612	<b>1101,0336</b>
Casa Verde Baixa	1427,7298	1205,9439	1206,3697	827,7083	987,7084	965,6612	<b>1103,5202</b>
Mandaqui	1412,8100	1205,9439	1206,3697	827,7083	817,6975	805,4473	<b>1045,9961</b>
Santana	1513,2941	1577,0035	1551,0468	827,7083	1056,2612	884,2410	<b>1234,9258</b>
Tremembé	1412,8100	1275,5200	1240,8374	871,8500	925,1883	818,9298	<b>1090,8559</b>
Tucuruvi	1297,3935	1252,3263	1206,3697	717,3472	776,5659	818,9298	<b>1011,4887</b>
Vila Guilherme	1412,8100	1275,5200	1206,3697	871,8500	925,1883	818,9298	<b>1085,1113</b>
Vila Medeiros	1412,8100	1205,9439	1206,3697	871,8500	925,1883	818,9298	<b>1073,5153</b>
Vila Nova Cachoeirinha	1412,8100	1275,5200	1034,0312	871,8500	925,1883	818,9298	<b>1056,3882</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>1465,8261</b>	<b>1341,1078</b>	<b>1281,4695</b>	<b>930,1752</b>	<b>1022,8984</b>	<b>926,3907</b>	<b>1161,3113</b>

Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.

**Gráfico 23**  
**Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona norte (em US\$) 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001**



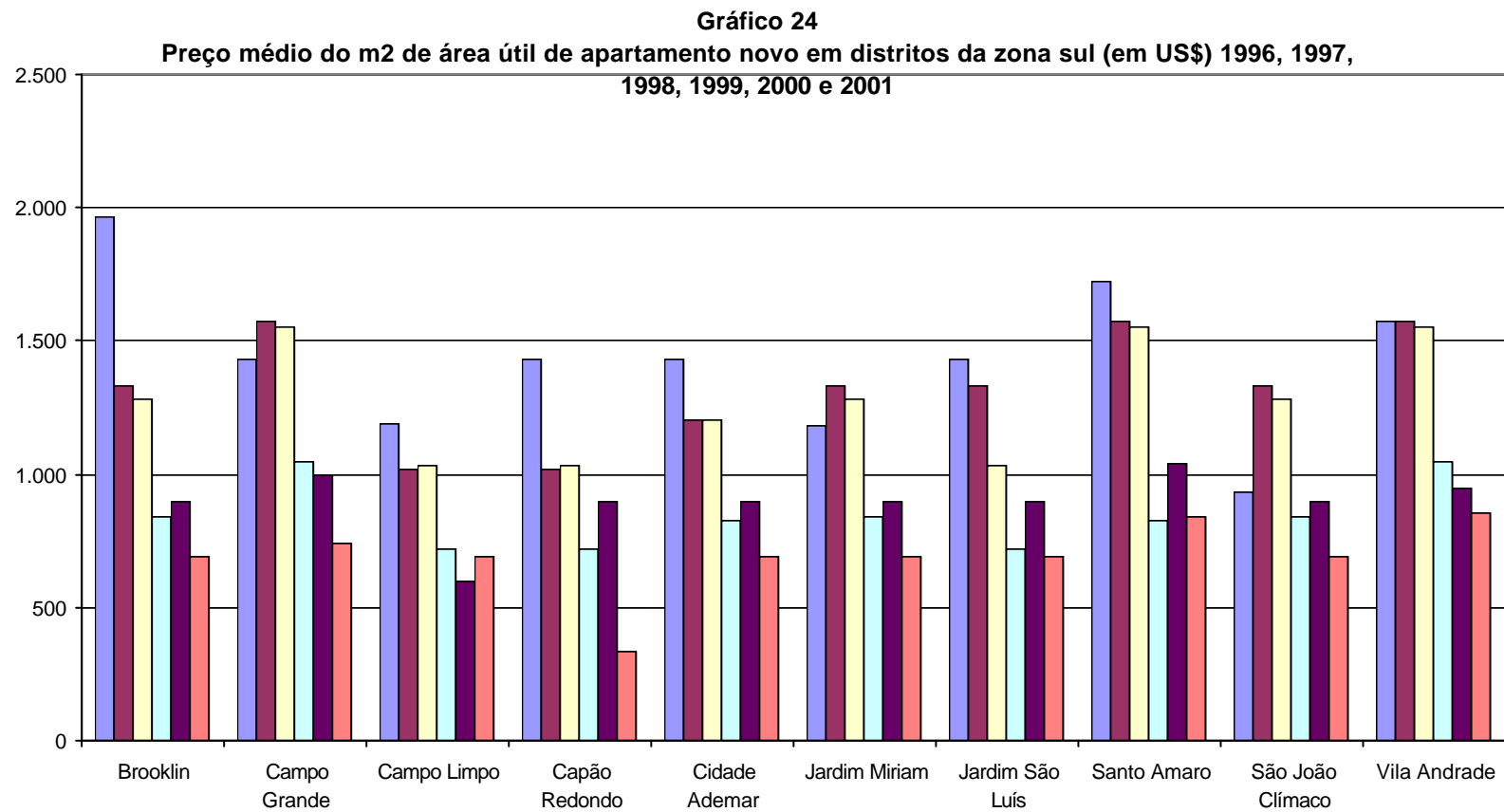
Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.

Tabela 12

**Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona sul (em US\$) 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001**

DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
Brooklin	1.968,9737	1.329,6304	1.280,2291	843,4742	895,5735	690,1020	1.167,9971
Campo Grande	1.428,5589	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	995,3863	738,0348	1.223,0768
Campo Limpo	1.192,9254	1.020,4141	1.034,0312	717,3472	598,8771	690,1020	875,6162
Capão Redondo	1.428,5589	1.020,4141	1.034,0312	717,3472	895,5735	332,2470	904,6953
Cidade Ademar	1.428,5589	1.205,9439	1.206,3697	827,7083	895,5735	690,1020	1.042,3761
Jardim Miriam	1.179,9913	1.329,6304	1.280,2291	843,4742	895,5735	690,1020	1.036,5001
Jardim São Luís	1.428,5589	1.329,6304	1.034,0312	717,3472	895,5735	690,1020	1.015,8739
Santo Amaro	1.720,2403	1.577,0035	1.551,0468	827,7083	1.037,6148	838,2780	1.258,6486
São João Clímaco	934,2427	1.329,6304	1.280,2291	843,4742	895,5735	690,1020	995,5420
Vila Andrade	1.574,9800	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	950,4157	851,8480	1.258,9541
<b>MÉDIA</b>	<b>1.428,5589</b>	<b>1.329,6304</b>	<b>1.280,2291</b>	<b>843,4742</b>	<b>895,5735</b>	<b>690,1020</b>	1.077,9280

Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.



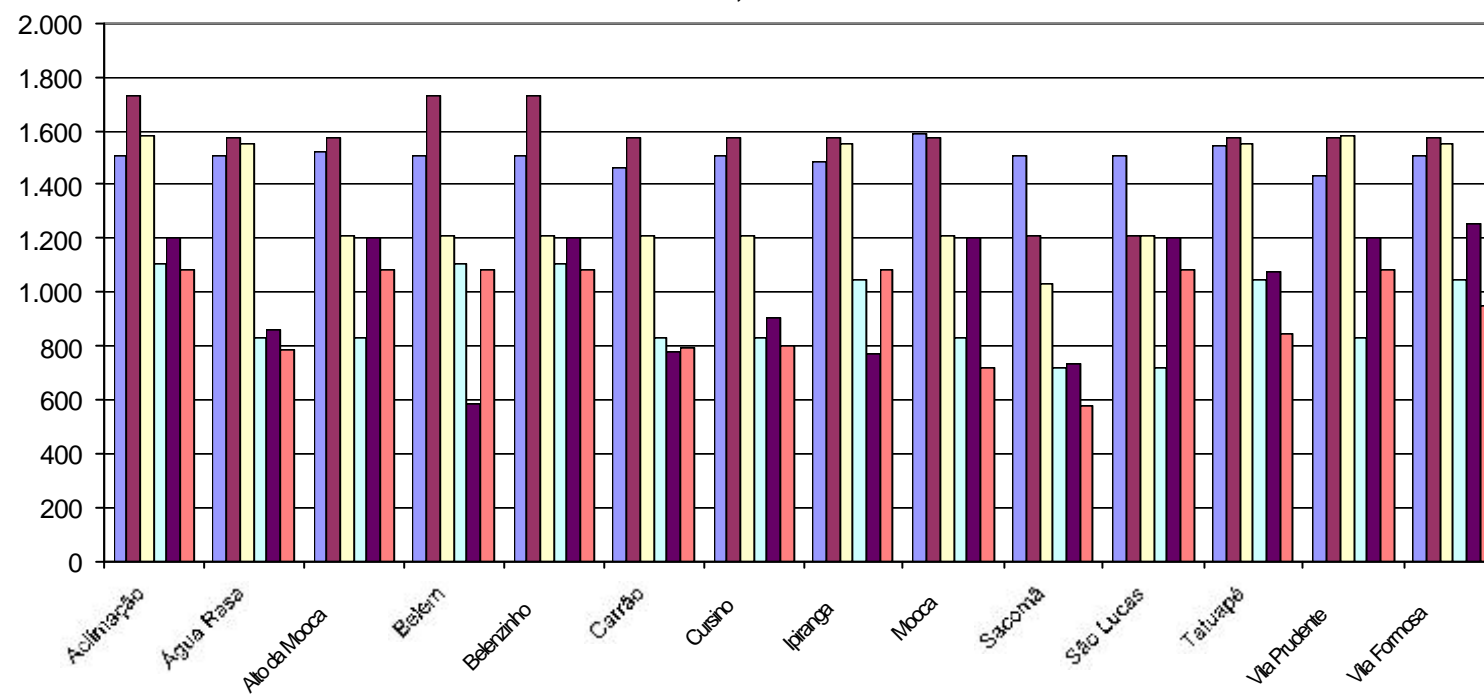
Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.

Tabela 13							
Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona sudeste (em US\$) 1996 - 2001							
DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
Aclimação	1.504,8400	1.733,9900	1.579,7699	1.103,6111	1.204,2895	1.085,0457	<b>1.368,5910</b>
Água Rasa	1.504,8400	1.577,0035	1.551,0468	827,7083	858,2808	784,4356	<b>1.183,8858</b>
Alto da Mooca	1.520,2586	1.577,0035	1.206,3697	827,7083	1.204,2895	1.085,0457	<b>1.236,7792</b>
Belém	1.504,8400	1.733,9900	1.206,3697	1.103,6111	584,6181	1.085,0457	<b>1.203,0791</b>
Belenzinho	1.504,8400	1.733,9900	1.206,3697	1.103,6111	1.204,2895	1.085,0457	<b>1.306,3577</b>
Carrão	1.461,5575	1.577,0035	1.206,3697	827,7083	782,0501	795,8169	<b>1.108,4177</b>
Cursino	1.504,8400	1.577,0035	1.206,3697	827,7083	902,7030	804,1340	<b>1.137,1264</b>
Ipiranga	1.482,4511	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	772,7269	1.085,0457	<b>1.252,7841</b>
Mooca	1.585,9242	1.577,0035	1.206,3697	827,7083	1.204,2895	720,5251	<b>1.186,9701</b>
Sacomã	1.504,8400	1.205,9439	1.034,0312	717,3472	737,0795	575,1944	<b>962,4060</b>
São Lucas	1.504,8400	1.205,9439	1.206,3697	717,3472	1.204,2895	1.085,0457	<b>1.153,9727</b>
Tatuapé	1.543,1421	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	1.073,8107	847,4706	<b>1.273,4840</b>
Vila Prudente	1.435,6892	1.577,0035	1.579,7699	827,7083	1.204,2895	1.085,0457	<b>1.284,9177</b>
Vila Formosa	1.504,8400	1.577,0035	1.551,0468	1.048,4305	1.258,0806	950,7780	<b>1.315,0299</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>1.504,8388</b>	<b>1.557,6350</b>	<b>1.345,8819</b>	<b>918,3621</b>	<b>1.013,9347</b>	<b>933,8339</b>	<b>1.212,4144</b>

Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.



**Pgráfico 25**  
**Preço médio do m2 de área útil de apartamento novo em distritos da zona sudeste (em US%) 1996, 1997, 1998,**  
**1999, 2000 e 2001**



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.

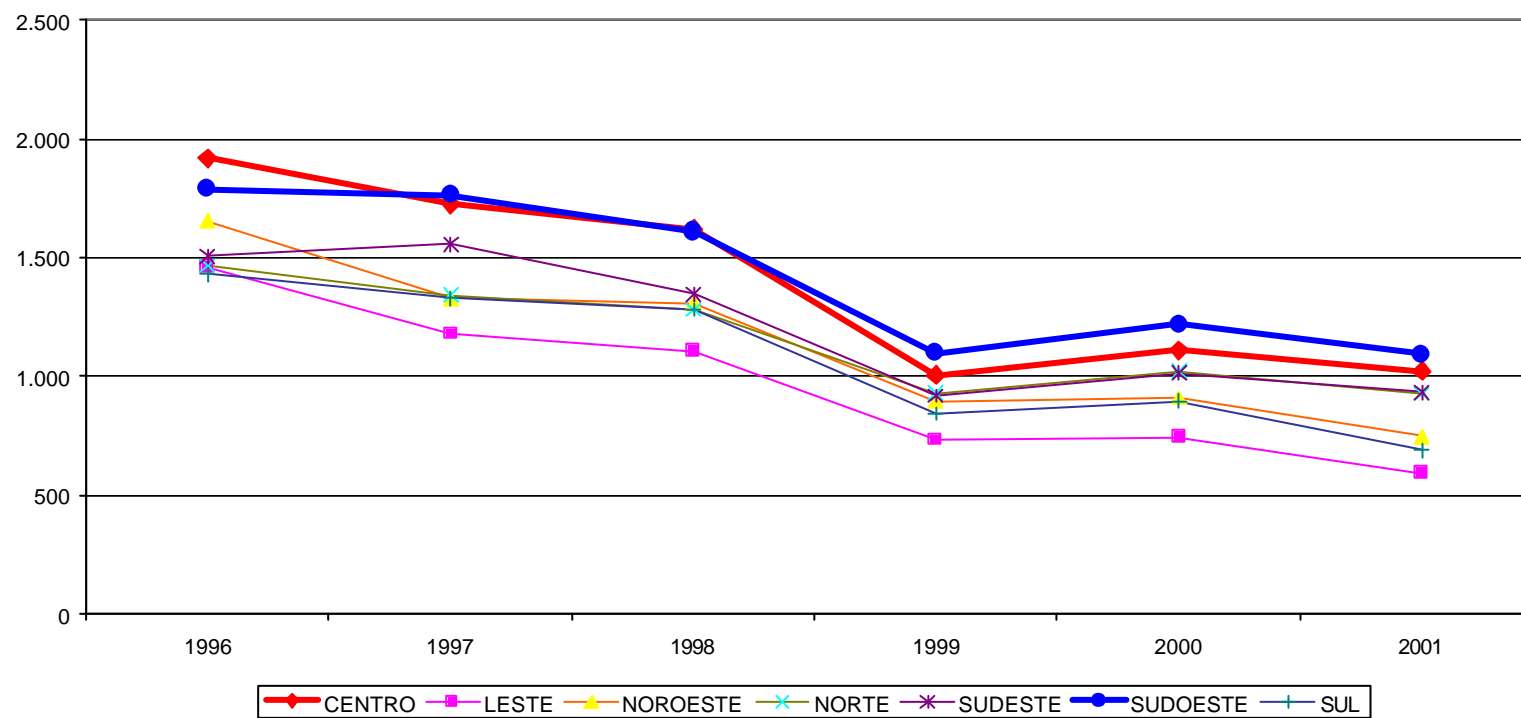
Tabela 14

**Varição do preço médio do m2 de área útil de apartamento novo por zona (em US\$) 1996 - 2001**

DISTRITOS / ANOS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
CENTRO	1.917,9023	1.725,4274	1.619,9822	1.004,2861	1.108,3613	1.022,7867	1.399,7910
LESTE	1.460,1362	1.179,4396	1.107,8906	733,1131	744,2089	592,0162	969,4674
NOROESTE	1.654,3285	1.329,6302	1.309,7726	893,9245	911,0143	748,6500	1.141,2200
NORTE	1.465,8261	1.341,1078	1.281,4695	930,1752	1.022,8984	926,3907	1.161,3113
SUDESTE	1.504,8388	1.557,6350	1.345,8819	918,3621	1.013,9347	933,8339	1.212,4144
SUDOESTE	1.788,6193	1.762,5334	1.608,4930	1.099,3664	1.219,1004	1.092,2055	1.428,3863
SUL	1.428,5589	1.329,6304	1.280,2291	843,4742	895,5735	690,1020	1.077,9280

Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.

Gráfico 26  
Variação do preço médio do m2 de apartamento novo por zona (emUS\$) 1996 - 2001



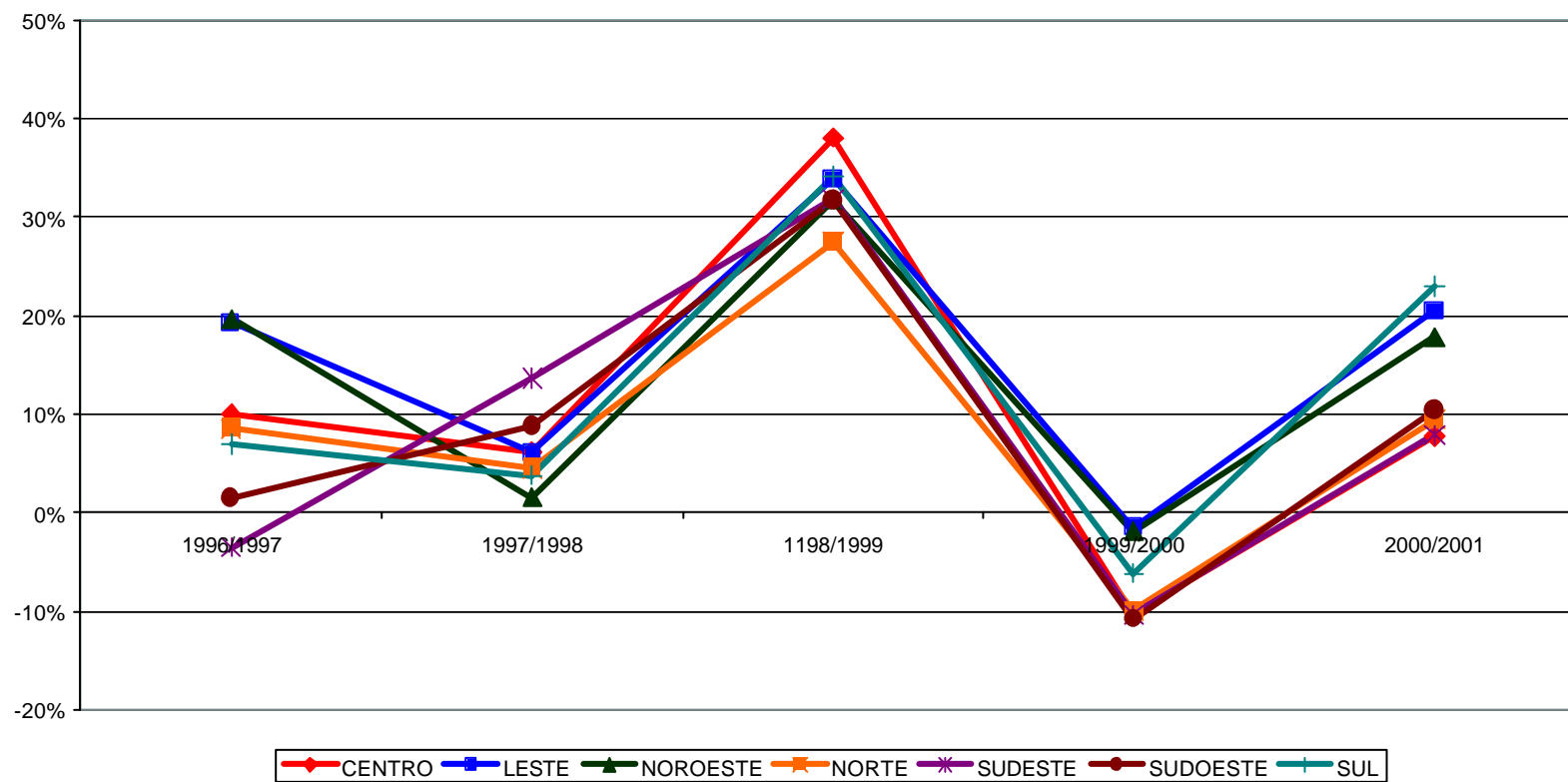
Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.

Tabela 15  
 Percentual de crescimento anual do preço médio do m2 de área útil de apartamento novo por zonas. 1996 - 2001

	CENTRO	LESTE	NOROESTE	NORTE	SUDESTE	SUDOESTE	SUL
1996/1997	10,04%	19,22%	19,63%	8,51%	-3,51%	1,46%	6,93%
1997/1998	6,11%	6,07%	1,49%	4,45%	13,59%	8,74%	3,72%
1198/1999	38,01%	33,83%	31,75%	27,41%	31,77%	31,65%	34,12%
1999/2000	-10,36%	-1,51%	-1,91%	-9,97%	-10,41%	-10,89%	-6,18%
2000/2001	7,72%	20,45%	17,82%	9,43%	7,90%	10,41%	22,94%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

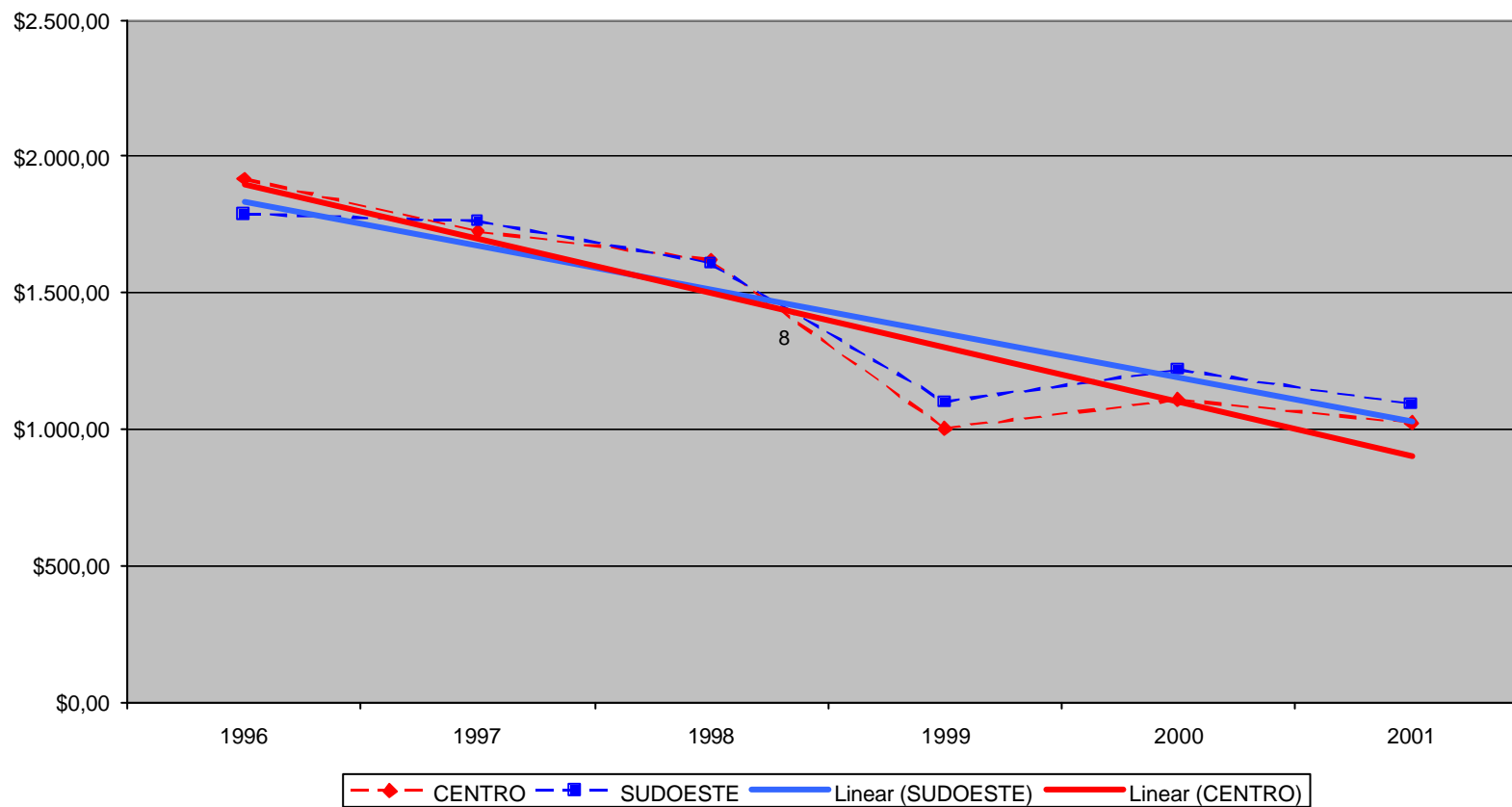
Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.

Gráfico 27  
Percentual de decrescimento do preço médio do m2 de área útil de apartamento novo por zona. 1996 - 2001



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.

**Gráfico 28**  
**Comparação da variação do preço médio do m2 de apartamento novo das zonas centro e sudoeste**  
**(em US\$) e das funções lineares. 1996 - 2001**



Fonte: Datafolha. In: FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis..., 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.

No Centro o que deve ser destacado é o decréscimo observado em todo o período analisado, mesmo que tenha seguido, genericamente, o mesmo padrão de decréscimo das outras áreas. No período 1997/1998 a 1998/1999 a taxa de decréscimo do centro foi maior do que a das outras regiões. No período 1998/1999 a 1999/2000 a taxa de decréscimo também foi maior. Já o que se observa no período 1999/2000 a 2000/2001 é que quando todas as regiões tinham taxas de crescimento negativa o Centro foi a região que teve a taxa mais baixa, ou seja, foi mais lento na recuperação, na passagem das taxas negativas para positivas. Observando-se o Gráfico 27 se percebe que o Centro foi a área onde se observou a segunda menor taxa de recuperação do decréscimo, junto com as áreas Norte e Sudeste. O comportamento observado nas taxas de decréscimo do Centro sugere uma nota especial com relação às demais áreas, pois é possível observar uma diminuição mais rápida do preço do metro quadrado considerado. Já a taxa de decréscimo menor no último período considerado aponta para uma recuperação da região.

Para ilustrar um pouco mais a dinâmica imobiliária analisada o Gráfico 28 estabelece uma comparação da variação do preço médio do metro quadrado (de área útil) de apartamento novo nas Zonas Centro e Sudoeste entre 1996 e 2001. Como já havia sido demonstrado se observa um padrão decrescente no preço considerado desde 1996 até 1999 na região Centro. O indicador apresenta uma pequena elevação em 2000 e volta a cair em 2001. com relação `Zona Sudoeste, reconhecidamente o vetor que tem concentrado uma parte significativa dos investimentos na metrópole, se observa um comportamento semelhante, com um decréscimo dos preços de 1996 até 1999, uma ligeira subida em 2000 e um novo decréscimo em 2001.

O cálculo das funções lineares correspondentes às Zonas Centro e Sudoeste auxilia na análise mais detalhada. É possível observar uma diferença entre as tendências demonstradas em cada caso, apontando para um decréscimo mais acentuado nos preços da Zona Centro do que na Zona Sudoeste. Isto significa que a queda dos preços foi maior no Centro, e que esta tendência conduz a um afastamento cada vez maior entre os preços praticados nas duas zonas. Mas os preços da Zona Sudoeste também decresceram,, embora tenham seguido uma tendência que aponta para um nível não tão baixo quanto da Zona Centro.

A análise deste item conduz à consideração de que o comportamento do preço dos imóveis novos colocados a venda no Centro não difere do comportamento dos preços dos imóveis novos de outras regiões. Isto aponta para uma recuperação imobiliária da região? Não necessariamente. É preciso levar em conta primeiramente as limitações do indicador. Também é preciso levar em conta o fato de que a área considerada Centro para efeitos deste estudo é bastante abrangente, em muito maior do que a área que estamos acostumados a denominar Centro, que é aquela dos distritos Sé e República. Entretanto não é uma análise perdida, haja vista que serve para apontar o movimento geral dos negócios nos limites considerados. Aponta para uma dinâmica imobiliária que no final das contas reafirma a posição hegemônica do Centro, como se observa no Gráfico 26. Se em 1996 o Centro possuía os mais altos valores na categoria dos imóveis analisados esta é uma situação que não se manteve após 1998. E mesmo que as duas regiões tenham tido um movimento semelhante de decréscimo nos anos seguintes, é importante atentar para o fato de que a região Sudoeste manteve os imóveis em um patamar sempre mais elevado do que o do Centro. É o que mostra também o GRÁFICO 28, já apresentado, apontando a linha de tendências na função linear.

Enfim, como já se afirmou, estes dados representam apenas uma amostra. Mas apontam para uma espécie de ensaio sobre o comportamento dos preços na lógica imobiliária de São Paulo. Como se pode constatar o Centro não apresentou um comportamento de preços muito diferente daquele observado nas demais regiões. Sinal de que a desvalorização imobiliária não tem sido tão contundente assim. Isto pode ser explicado também pelo fato de que o destaque de uma determinada região não implica diretamente no declínio imediato de outra. Além do mais, os efeitos de uma nova estrutura de preços vão aparecendo aos poucos, em diversos indicadores. O fato de que os preços do metro quadrado de imóveis novos no Centro tenha seguido o padrão experimentado pelo mercado como um todo não pode ser traduzido como uma recuperação do Centro e nem põe por terra a tese da desvalorização da área, pois não mede a quantidade de investimentos uma vez que analisa apenas os investimentos já efetivados. Assim, enquanto a comparação dos capitais imobilizados nas diversas regiões denota um comportamento relativamente



similar, esconde o fato de que a preferência por investimentos não é o Centro. Portanto, é preciso mesmo seguir a direção dos investimentos, como se tem apontado, para concluir que houve efetivamente um deslocamento das inversões de capital imobiliário, apontando para o vetor Sudoeste.

### 2.3 Dinâmica Demográfica e Habitacional

A análise da dinâmica demográfica intra-urbana possibilita entender algumas questões da realidade atual de São Paulo no que diz respeito aos deslocamentos da população. O estudo do comportamento do crescimento demográfico de determinadas áreas comparado com o de outras permite uma perspectiva abrangente de consideração sobre os deslocamentos que ocorrem no interior da cidade. Estes dados corroboram outras análises e mostram que se trata de um movimento cuja explicação está na forma como a sociedade organiza o seu espaço, elegendo preferências e descartando alternativas. Do mesmo modo, a consideração de dados relativos à habitação é de suma importância para compreender o modo desequilibrado como se dá a apropriação da terra e das suas possibilidades sociais.

O Mapa 2 "Densidade Demográfica – 1999" ajuda a explicar porque há fraco crescimento na região central da RMSP. Na verdade são estes municípios que apresentam a maior concentração populacional. Alguns municípios apresentam uma densidade maior do que 10.000 habitantes por quilômetro quadrado, como é o caso de São Caetano do Sul (11.299 hab/ km<sup>2</sup>) e Diadema (10.413 hab / Km<sup>2</sup>). Logo a seguir há uma concentração em torno dos 9.000 habitantes por quilômetro quadrado, que é o caso de Carapicuíba (9.831 hab / Km<sup>2</sup>), Taboão da Serra (9.796 hab / Km<sup>2</sup>) e Osasco com 9.639 hab / Km<sup>2</sup>. São Paulo apresentava pelo levantamento de 1999 o total de 6.576 hab / Km<sup>2</sup>, acima dos demais municípios que se mantêm com mais de 5.000 habitantes por quilômetro quadrado, que são os de Mauá (5.538 hab / Km<sup>2</sup>), Ferraz de Vasconcelos (5.503 hab / Km<sup>2</sup>) e Poá (5.268 hab/ Km<sup>2</sup>).

Analisando as áreas dos municípios integrantes da RMSP podemos verificar que São Paulo é justamente o maior município em extensão (1525 Km<sup>2</sup>), o que contribui em muito para diminuir a sua densidade demográfica. Isso não é o que ocorre com os demais municípios populosos pois verificamos que Osasco possui uma área de 65 Km<sup>2</sup>, Mauá 62 Km<sup>2</sup>, Carapicuíba 35 Km<sup>2</sup>, Diadema 31 Km<sup>2</sup>, Ferraz

de Vasconcelos 28 Km<sup>2</sup>, Taboão da Serra 20 Km<sup>2</sup>, Poá 17 Km<sup>2</sup> e São Caetano do Sul 15 Km<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

Em outra fonte de dados os números fornecidos são divergentes daqueles que foram apresentados no parágrafo anterior, mas de qualquer modo é possível analisar a questão da forma como se dá a distribuição de usos do solo na cidade. Do total da área de São Paulo (1.509 Km<sup>2</sup>) a maior parte é ocupada pelas terras de uso urbano (826,4 Km<sup>2</sup>), logo depois o uso rural (627 Km<sup>2</sup>) e o das represas (55, 4 Km<sup>2</sup>). Do total da área urbana 811, 4 Km<sup>2</sup> correspondem a área urbana contínua e 15 Km<sup>2</sup> a manchas urbanas em áreas rurais.<sup>2</sup>

O Mapa 3 "Divisão segundo Zonas e Distritos – 1999", que foi apresentado antes, será utilizado para algumas análises posteriores.<sup>3</sup> O município de São Paulo foi dividido em cinco zonas: Zona Centro (13 distritos), Zona Sul (24 distritos), Zona Oeste (10 distritos), Zona Norte (19 distritos) e Zona Leste (30 distritos). A Zona Centro é composta pelos seguintes distritos: Sé, República, Cambuci, Brás, Pari, Bom Retiro, Santa Cecília, Barra Funda, Perdizes, Consolação, Jardim Paulista, Bela Vista e Liberdade.

A distribuição da população pelos distritos centrais mostra, invariavelmente, valores negativos para a Taxa Geométrica de Crescimento Anual (TGCA (%)). Em todos os 13 distritos considerados houve aumento no valor negativo da taxa do período 1980/1991 para o período 1991/1998, indicando que o processo de afastamento da população do centro ainda continua. O valor mais elevado da TGCA (%) se verificou no Pari (-4,92) no período 1991/1998 e o valor menor na Liberdade (-0,7) no período 1989/1991.

Todos estes indicadores equivalem a números absolutos muito significativos em termos de efetivo populacional. No intervalo entre 1980 e 1998 houve um decréscimo de população nestes bairros centrais igual a 214.725 habitantes, somando os 101.927 habitantes do período 1980/1991 com os 112.798 habitantes do período 1991/1998. É o que se observa no Quadro 17 e na Tabela 16, a seguir.

---

<sup>1</sup> EMPLASA, 1999.

<sup>2</sup> Fonte: Sempla/Deinfo/Cartografia Digital, "São Paulo em números". 1999.

<sup>3</sup> De acordo com a divisão constante da Lei Municipal nº 11.220, de 20/05/1992.

Quadro 18 – População residente, taxa geométrica de crescimento anual e área, segundo os distritos da zona central: 1980, 1991, 1998<sup>4</sup>

DISTRITOS	POPULAÇÃO RESIDENTE			TGCA (%)		ÁREA (Km <sup>2</sup> )
	1980	1991	1998	1980/1991	1991/1998	
Barra Funda	17877	15977	14017	-1,02	-1,87	5,6
Bela Vista	85333	71825	636443	-1,55	-1,73	2,6
Bom Retiro	47542	36136	27127	-2,46	-4,06	4,0
Brás	38592	33536	26070	-1,27	-3,58	3,5
Cambuci	44807	37069	31171	-1,71	-2,47	3,9
Consolação	77264	66590	57077	-1,34	-2,20	3,7
Jd. Paulista	117042	103138	86712	-1,14	-2,48	6,1
Liberdade	82392	76245	62241	-0,70	-2,89	3,7
Pari	26942	21299	15028	-2,11	-4,92	2,9
Perdizes	117279	108840	102713	-0,68	-0,83	6,1
República	60940	57797	48183	-0,48	-2,60	2,3
Sta. Cecília	94451	85829	73923	-0,87	-2,14	3,9
Sé	32933	27186	20764	-1,73	-3,82	2,1
<b>TOTAL</b>	<b>843394</b>	<b>741467</b>	<b>628669</b>			<b>50,40</b>

Fonte: Fundação Seade, estimativa de população para 01 de julho de 1997 e 1998, Emplasa, 1999.

<sup>4</sup> Para uma análise mais detalhada, apresentando todos os distritos, veja também Anexo 29 "Município de São Paulo. Área dos Distritos: 1999"; Anexo 25 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1980"; Anexo 26 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1991"; Anexo 27 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1996"; Anexo 28 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1997/1998".

**Tabela 6<sup>5</sup> - População residente, taxa geométrica de crescimento anual e área, segundo os distritos da zona central: 1980, 1991, 1998**

DISTRITOS	POPULAÇÃO RESIDENTE			TGCA (%)		ÁREA (Km <sup>2</sup> )
	1980	1991	1998	1980/1991	1991/1998	
Barra Funda	17877	15977	14017	-1,02	-1,87	5,6
Bela Vista	85333	71825	636443	-1,55	-1,73	2,6
Bom Retiro	47542	36136	27127	-2,46	-4,06	4,0
Brás	38592	33536	26070	-1,27	-3,58	3,5
Cambuci	44807	37069	31171	-1,71	-2,47	3,9
Consolação	77264	66590	57077	-1,34	-2,20	3,7
Jd. Paulista	117042	103138	86712	-1,14	-2,48	6,1
Liberdade	82392	76245	62241	-0,70	-2,89	3,7
Pari	26942	21299	15028	-2,11	-4,92	2,9
Perdizes	117279	108840	102713	-0,68	-0,83	6,1
República	60940	57797	48183	-0,48	-2,60	2,3
Sta. Cecília	94451	85829	73923	-0,87	-2,14	3,9
Sé	32933	27186	20764	-1,73	-3,82	2,1
<b>TOTAL</b>	<b>843394</b>	<b>741467</b>	<b>628669</b>			<b>50,40</b>

Fonte: Fundação Seade, estimativa de população para 01 de julho de 1997 e 1998, Emplasa, 1999.

<sup>5</sup> Para uma análise mais detalhada, apresentando todos os distritos, veja também Anexo 28 "Município de São Paulo. Área dos Distritos: 1999"; Anexo 24 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1980"; Anexo 25 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1991"; Anexo 26 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1996"; Anexo 27 "Município de São Paulo. População residente, segundo os distritos: 1997/1998".

A perda de população dos chamados bairros centrais é um fato que chama a atenção pelo menos nos últimos vinte anos. O abandono dos imóveis, constatado, por exemplo, pelas perdas de arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), atesta este movimento. Assim também a diminuição do número de domicílios, que evidencia uma diminuição importante do estoque imobiliário na área central. O Anexo 28 "Município de São Paulo. Domicílios Particulares Permanentes, segundo Zonas e Distritos: 1991 , 1996", oferece um levantamento que evidencia esta situação. A Zona Centro em 1991 contava com 247.829 domicílios particulares permanentes, tendo passado para 228.705 em 1996, com uma redução de 19.124 domicílios. Esta situação não se repete de igual maneira pelo restante do município, e ao contrário, o que se observa na Região Metropolitana de São Paulo, concomitantemente, é um aumento de população e de domicílios nas periferias metropolitanas, como já se viu. No próprio município de São Paulo, a mesma tabela já referida mostra que a Zona Leste teve uma TGCA (%) entre 1991 e 1996 de 1,72, a Zona Norte de 1,19 e a Zona Sul de 2,19, a Zona Oeste teve desempenho negativo com uma TGCA (%) de -0,27, de qualquer modo bastante inferior à TGCA (%) apresentada pela Zona Centro de -1,62.

Outro dado que atesta o mesmo processo é o que informa o Anexo 29 "Município de São Paulo. Número de Moradores em Domicílios Particulares Permanentes, segundo Zonas e Distritos: 1991, 1996". Ali também se observa uma diminuição no número de moradores que em 1991 contava com 708.640 e em 1996 diminuiu para 616.044, evidenciando uma queda de 92.596 moradores, o que é bastante significativo quando observamos o comportamento nas outras zonas. A Zona Leste observou uma TGCA (%) no período 1991 a 1996 de 0,83, na Zona Norte a TGCA (%) foi de 0,49, na Zona Sul de 1,12, a Zona Oeste apresentou uma variação de -1,53, ainda inferior à da Zona Central que foi de -2,81.

Evidencia-se uma tendência bastante clara, que pode ser observada em outras séries estatísticas que apontam no mesmo sentido. A dinâmica da população na metrópole aponta indiscutivelmente para um movimento centrífugo cujo centro dispersor é bem localizado nos bairros centrais. A busca quase desesperada por moradia conduz este processo em que se pode observar uma lógica quase inexplicável, não fossem os mecanismos do mercado imobiliário: a população está se afastando de áreas com infra-estrutura instalada para se localizar em áreas

periféricas desprovidas de bens, equipamentos e serviços, às vezes até provocando a expansão da urbanização ilegal em áreas de cuidados ambientais. Mas não se trata de um movimento promovido apenas pelas populações pobres, já que é evidente também o deslocamento dos mais ricos em busca dos condomínios fechados localizados nas periferias.

Tratando deste mesmo temário Grostein & Meyer (2000)<sup>6</sup> acusam o poder público de não ter utilizado um elemento básico e essencial de uma política urbana, ou seja, o que garante "a articulação entre habitação, saneamento básico e transporte público de massa".<sup>7</sup> As autoras evidenciam o quadro predominante nos bairros centrais, como sendo de

uso misto (industrial, comercial e residencial); quadras onde coexistem lotes de grandes dimensões ocupados por galpões industriais na maior parte desativados, vias estreitas que penetram no interior da quadra dando acesso a pequenos lotes com sobrados formando "conjuntos residenciais horizontais" ou "vilas operárias". Em síntese, pode-se afirmar que esses bairros, que estamos denominando "bairros centrais", apresentam ao mesmo tempo um estoque edificado obsoleto e uma grande potencialidade para receber novas edificações e reciclar as existentes.<sup>8</sup>

Mesmo que a relação dos "bairros centrais" tratados pelas Autoras citadas não seja a mesma à qual se tem feito referência como Zona Central (nos bairros centrais incluem os distritos de Belém e Mooca, substituídos pelos distritos de Perdizes e Jardim Paulista na Zona Central), a constatação é a mesma acerca do movimento da população. Também chama a atenção a verificação de que os distritos de localização periférica mantiveram o crescimento enquanto os centrais apresentaram índices negativos. Destaca-se, por exemplo, o fato de, entre 1991 e 1996, enquanto no centro o crescimento era negativo, distritos periféricos apresentarem uma taxa de crescimento demográfico elevado, como Anhanguera (18,125), Cidade Tiradentes (11,06%), entre outros.

Analisando o período 1980 a 1991 as Autoras mostram que a perda de domicílios na Sé foi de -30,57%, no Pari de -12,74% e no Bom Retiro de -12,66%. Em suma, se referem a uma evidente falta de dinâmica imobiliária, sobretudo no mercado formal. Ao avançar na análise constataam algumas tendências indiscutíveis,

---

<sup>6</sup> GROSTEIN, Marta Dora & MEYER, Regina. "O paradoxo dos 'bairros centrais.'" In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Urbs*. Ano III, 18:(18-21), set/out 2000.

<sup>7</sup> *Ibidem*, p. 18.

<sup>8</sup> *Ibidem*, p. 19.

possíveis de serem observadas mesmo sem levar em conta outros dados importantes que colaborem para evidenciar o processo de transição pelo qual passa a área central:

A primeira aponta para incipientes sinais de transformação urbana e renovação de estoque construído a partir de mecanismos de mercado, ainda que limitado a alguns bairros. A segunda está diretamente relacionada ao encortiçamento progressivo de imóveis e é revelada pelo desequilíbrio verificado em alguns distritos, entre a diminuição no número de domicílios e o número de moradores. E, finalmente, assiste-se também a uma diminuição significativa no número de domicílios alugados, confirmando a perda de moradores nos "bairros centrais". Esse último item indica uma relação direta entre o tipo de estoque habitacional, isto é, revela a dificuldade da população constituída basicamente por moradores de baixa renda, de estabelecer contratos de aluguel no mercado formal.<sup>9</sup>

Sendo assim é inevitável que se pense na adoção de medidas que sejam capazes de diminuir a permanência deste processo, que tende a culminar com um "esvaziamento" do centro. No entanto é necessário que nesta área as políticas não representem o afastamento dos mais pobres e sua exclusão ou segregação.

Aliás, apontam para este sentido as conclusões de um outro trabalho bastante rico na análise sobre as desigualdades sociais e a segregação em São Paulo. Taschner & Bógus (2000)<sup>10</sup> constatam, entre muitas coisas, que o crescimento populacional no município continua periférico e que a estrutura etária populacional possui um diferencial: o envelhecimento da população como um todo, embora ainda continuem a existir mais jovens na periferia do que no centro. Uma estimativa com relação ao número de cortiços, a partir da contagem dos domicílios alugados com sanitário coletivo, aponta para a existência de 70,3 mil casas no município, cerca de 3% do parque domiciliar. No artigo citado as Autoras analisam as dimensões do crescimento e da pobreza em São Paulo, estudando aspectos da população paulistana e também das condições de moradia. Concluem que a segregação urbana está presente e tem se aprofundado no quadro da internacionalização e da globalização. A polarização se expressa nos níveis muito

---

<sup>9</sup> GROSTEIN, Marta Dora & MEYER, Regina. "O paradoxo dos..." In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Urbs*, p. 20.

<sup>10</sup> TASCHNER, Suzana Pasternak. & BÓGUS, Lúcia M. M. "A cidade dos anéis: São Paulo." In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (org). *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: IPPUR / Revan, 2000.



desiguais apresentados na renda, na educação formal e qualificação profissional e se reflete de várias maneiras nos espaços da cidade.

Observa-se cada vez de forma mais acentuada a presença de espaços residenciais e comerciais exclusivos, a privatização de espaços públicos, com o "fechamento" de ruas e praças para garantir a segurança de setores da população ameaçados pelas "classes perigosas". Tal privatização dos espaços públicos pode ocorrer tanto em áreas centrais, onde residem os maiores percentuais de famílias de alta renda, como em áreas menos segregadas e menos centrais, onde a presença acentuada da pobreza constitui uma ameaça às famílias de "renda média" que, muitas vezes, "expulsas" das áreas centrais, devido a valores imobiliários incompatíveis com seus salários, reproduzem nos novos locais de residência os processos vigentes nas áreas mais valorizadas.<sup>11</sup>

De qualquer modo a tendência observada também aponta para a segregação social e espacial na cidade, para a existência de espaços segregados baseados na exclusividade residencial e comercial, tanto nas áreas centrais quanto nas periféricas. Evidencia-se, assim, a produção de um espaço onde a diferenciação social imprime marcas características no espaço. Aliado a estes mecanismos socioespaciais a lógica de dominação da sociedade do espetáculo incrementa ainda mais as diferenças existentes na cidade, produzindo espaços quase que exclusivos para determinados segmentos sócio-econômicos. A cidade que expulsa e separa ganha corpo.

O "abandono" do centro provoca o surgimento de situações que potencializam ainda mais o quadro da expulsão e da segregação. A habitação coletiva de aluguel, a que se chama "cortiço", é um caso típico de problema que ganha novas dimensões com a crise do centro. A existência dos cortiços não é recente, remonta pelo menos ao século XIX, entretanto o crescimento do número de cortiços no centro é preocupante.

Alguns caminhos para a superação deste problema dos cortiços já são apontados e muitos deles fogem àquela lógica em que imperam os interesses capitalistas do abandono ou da expulsão pura e simples. É necessário que as soluções permitam que a população fique no seu lugar de moradia até mesmo para garantir uma utilização mais eficiente da cidade. A renovação de moradias deve ser incentivada no centro, como forma de melhorar a qualidade do ambiente urbano. As soluções viabilizadas até o momento não foram suficientes para reverter este

---

<sup>11</sup> TASCHNER, Suzana Pasternak. & BÓGUS, Lúcia M. M. "A cidade...", p. 276.

processo. Os exemplos gigantescos de revalorização do centro têm pautado a sua estratégia sem levar em conta a solução de problemas desta natureza. É claro que o afastamento daquilo que é considerado problema atende a uma prática incentivada como forma de "limpar" o centro. Piccini (1999), estudando os cortiços em São Paulo, também identifica este comportamento com relação a reestruturação do centro urbano quando afirma que "o mercado imobiliário não apresentou nenhum interesse relevante a não ser em operações pontuais e limitadas. Foram basicamente investimentos em imóveis para uso comercial e de serviços".<sup>12</sup>

Basicamente o que se observa é uma ação política das administrações públicas que não intervêm diretamente sobre a questão. Via de regra a cidade vai produzindo e resolvendo o problema com os cortiços sem a participação explícita da prefeitura municipal, pois o setor privado atua com uma liberdade de definição na configuração e na estruturação da cidade, basta ver a extensão da malha urbana criada sem que houvesse o aproveitamento adequado das áreas ainda não adensadas. Aliás, a lógica de expansão do mercado imobiliário se justifica com a criação de novos loteamentos em áreas sem infra-estrutura, pois forçam a extensão das redes públicas até o local valorizando as terras intermediárias deixadas como "reserva de mercado".

Nesta produção desenfreada de habitação a produção dos cortiços esteve sempre presente como solução de moradia para as classes populares, sobretudo nas periferias da cidade, mas também, no centro. Há que se observar uma diferença fundamental entre as diferenças nos parâmetros de crescimento do centro e das periferias, pois enquanto no primeiro reinava uma forma mais organizada e planejada, nas periferias se assistia uma quase que total falta de controle do Poder Público, e a expansão se dava por loteamentos irregulares e clandestinos. Por isso os cortiços no centro sempre foram mais atentatórios à imagem da "boa forma urbana", e Piccini (1999) explica muito bem a maneira de solução do problema: "Com relação aos cortiços do centro, a constante foi sempre a política de remoções para a periferia quando a administração municipal deveria enfrentar despejos de moradores ou problemas emergenciais ocorridos em algum cortiço".<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> PICCINI, Andrea. *Cortiços na cidade: conceito e...*, p. 17.

<sup>13</sup> ,Ibidem, p. 49.

É também Piccini (1999) quem arrola muito bem as modalidades de ação dos instrumentos de políticas urbanas utilizadas ao longo dos anos para tratar das intervenções em cortiços. O Autor chama de *desalojamento* a ação executada com o despejo das famílias que são obrigadas a deixar o local de moradia. Foi o tipo de ação usada largamente no início do século passado como forma de ação de saúde pública contra focos de doenças, mas empregado em outras ocasiões mais recentes com a transferência da população encortiçada. A *remoção* é outra modalidade de intervenção que está ligada a um fator emergencial que justifica a transferência de famílias para um outro local com moradias já prontas. No entanto engloba outras modalidades, como o alojamento provisório, o financiamento para compra de outra habitação e a própria remoção sem qualquer tipo de ajuda ou indenização. Já na forma de *incentivos junto aos proprietários* se observa que os proprietários recebem algum tipo de incentivo para a reforma e manutenção dos cortiços. Na verdade é uma forma apenas prevista pois na prática nunca foi executada. A *recuperação* é uma modalidade de intervenção que prevê a melhoria das condições de uso e de vida dos moradores. Por fim na modalidade de *remoção, transferência e construção de mutirão* há a remoção das famílias que transferidas para outro imóvel que é reestruturado por meio de mutirão.<sup>14</sup>

Seguindo a mesma linha de raciocínio do Autor citado, considera-se importante o papel desempenhado pela administração pública municipal na conduta de uma política para a renovação dos cortiços, incluída em uma política mais ampla de reestruturação urbana. A prefeitura tem condições, por intermédio de uma ação pública socialmente engajada, de garantir a permanência dos moradores de cortiço no centro ao mesmo tempo em que lhes ofereça condições dignas de habitação.

Investimentos e novos instrumentos urbanísticos podem reverter o interesse da iniciativa privada, criando eventuais parcerias para o desenvolvimento da área central. Ao atuar como protagonista, a administração pública municipal poderá garantir a permanência dos moradores de baixa renda nas áreas centrais. Apenas o Poder Público ou então uma parceria vantajosa, que traga de volta o interesse do capital imobiliário de investir para faixas de renda médio-baixa, poderá alterar as péssimas condições de habitabilidade, produzindo e restaurando moradias a serem repassadas à população a preços módicos.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> PICCINI, Andrea. *Cortiços na ...*, p. 108-110

<sup>15</sup> *Ibidem*, p. 18.

Não sendo deste modo, ou seja, caso a administração pública se afaste da resolução do problema dos cortiços, o que continuaremos a assistir é a atuação isolada do capital privado em investimentos sem retorno social e sem retorno algum para a reestruturação do centro da cidade. O interesse dos investidores e promotores que atuam no mercado imobiliário na resolução de problemas de natureza social só aparece quando há prejuízo para seus investimentos, e mesmo nestas situações as "parcerias" propostas representam mais uma vantagem, em função da possibilidade de auferir lucro, do que propriamente uma ação de política social. Certamente que ações desta natureza deverão perpassar mais do que apenas a esfera social, deverão ter cunho também político, econômico, ambiental e cultural, entre outros, e deverão ser capazes de ir além das formulações genéricas, próprias das decisões eminentemente políticas, para serem efetivamente soluções locais, para tantos casos que exigem uma solução imediata.

No entanto, teme-se que os problemas não sejam tão facilmente resolvidos, como salienta Rodrigues (1989):

De qualquer modo, a atuação do Estado na chamada crise habitacional, restringe-se às conseqüências e não às causas. Tenta-se diminuir o déficit habitacional que é sempre crescente. Aumentam as favelas, os cortiços, as ocupações, as autoconstruções na periferia, e pela carência de moradias os aluguéis tornam-se extremamente elevados. Como disse Engels, a crise habitacional não é um acaso, é uma instituição necessária.<sup>16</sup>

Cabe mesmo ao poder cada vez mais influente dos movimentos populares a atuação no sentido de fazer valer os direitos constantes do Estatuto da Cidade, produzindo alternativas capazes de garantir condições dignas de moradia e a produção mais justa da cidade seja na periferia ou no centro da cidade.

---

<sup>16</sup> RODRIGUES, Arlete Moysés. *Moradia nas cidades brasileiras*. 2 ed. São Paulo: Contexto, 1989.

### 3 A Intervenção na Cidade Existente

É natural que em um país jovem como o Brasil os processos de intervenção no espaço urbano, com o sentido de estabelecer uma nova estrutura, só começassem a ganhar importância a partir do final do século XX. Até este momento as cidades estavam ainda estabelecendo suas estruturas urbanas em face do desenvolvimento econômico até então alcançado. É fruto deste crescimento a demanda por novas áreas, por espaços mais adaptados às novas exigências do capitalismo. É certo que antes já havíamos enfrentado esta questão, pois o desenvolvimento econômico e as mudanças tecnológicas sempre demandam por adaptações no espaço, destinadas a melhor atenderem a estrutura da produção que se instala. De qualquer modo, nenhuma intervenção até então demandara tantas mudanças quanto as que advieram do surto de desenvolvimento propiciado pelo desenvolvimento urbano pós 1930. O aumento da população urbana, o êxodo rural, o inchaço das cidades, todos problemas interligados e de origem no profundo processo de urbanização da sociedade, provocaram um verdadeiro colapso na cidade existente, considerando a funcionalidade exigida pelo modo de produção. A estrutura foi se tornando inadequada, a funcionalidade ficou comprometida. Estes são os motivos primeiros das intervenções nas cidades.

Obviamente este processo aconteceu mais cedo nos países mais antigos, cuja urbanização foi experimentada muito antes, ensejando a necessidade de alteração do espaço urbano. Pode-se afirmar que o Barão de Haussmann constituiu um referencial neste tipo de intervenção, a partir do plano que implementou para Paris em 1850. Naquele momento, a cidade se transformou com a substituição de setores antigos por novas avenidas e *boulevares*. No plano de Haussmann para Paris os problemas foram sendo diagnosticados e extraídos por medidas que produziram um novo espaço para a cidade. Ocorre que ao introduzir melhoramentos que primavam pelos valores estéticos e técnicos, de acordo com o momento vivenciado pelos progressos da revolução industrial, a segregação social e espacial também se instalava, expulsando os pobres para a periferia recuperando o centro para os ricos.

Depois, durante o século XX, o modelo de Haussmann foi copiado e aplicado nas grandes cidades que também enfrentavam o vertiginoso reflexo do

desenvolvimento urbano e industrial. O Movimento Moderno, que surge então, irá negar a própria cidade como modo de impor seu projeto que predominou para a cidade industrial. A Carta de Atenas criou as idéias de renovação e reurbanização como expressão destas idéias modernistas.

Portanto, se estabelece uma distinção importante entre o fundamento das propostas que tratam da intervenção na cidade existente. As idéias de inspiração em Hausmann propõem uma reorganização da cidade de acordo com os interesses do capital, expulsando os antigos habitantes do centro e decompondo a cidade em setores, favorecendo a especulação imobiliária e a segregação. O modernismo propõe a renovação urbana, e sua variante a reurbanização, como uma forma radical de substituir as estruturas antigas, como maneira de adaptação às novas exigências da cidade moderna. Nessa linha de ação se privilegia a eficiência técnica e econômica utilizando uma abordagem nitidamente funcionalista. É uma postura que não considera as relações existentes no presente para a concepção da proposta futura. Conforme Amadio (1998), também pode ser caracterizada "pela substituição de espaços e edificações através de grandes operações de infraestrutura e parcelamento do solo, desconsiderando o compromisso da cidade como história entre seu passado e presente".<sup>1</sup>

Foi por conta dos paradigmas da renovação urbana que proliferaram operações na década de 50, especialmente nos Estados Unidos da América, com uma descaracterização ambiental muito grande das cidades e fortes instrumentos de especulação imobiliária. Havia um interesse explícito em eliminar os *blights* (áreas deterioradas) e *slums* (bairros pobres), além do interesse de ampliar a área de produção da cidade e renovar os centros de negócios (o CBD ou *central business district*). Esta perspectiva de atuação prosseguiu por mais tempo, podendo ser exemplificada com a construção de grandes centros empresariais e, mais recentemente com a globalização do capitalismo, as megaestruturas que arrasaram grandes áreas consolidadas das cidades fizeram valer o modelo que evidencia claramente a segregação social e espacial. Até mesmo o sentido dos espaços públicos foi negado por sua incorporação pelos grandes "arranha-céus", que os

---

<sup>1</sup> AMADIO, Décio. *Alguma coisa acontece... Uma investigação sobre o centro de São Paulo*. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: FAU/USP, 1998.

contemplam em suas estruturas de uma forma "pseudonatural" e porque não dizer "pseudopública".<sup>2</sup>

No entanto as intervenções não se definem apenas com Hausmann e a renovação proposta pela Carta de Atenas, há também o redesenho, que pode abarcar proposições identificadas como requalificação, reabilitação, revalorização e revitalização. Este é um processo de intervenção no espaço urbano que propõe a sua recuperação considerando a experiência do usuário e conferindo à cidade significados oriundos dos novos usos. A reconquista do espaço leva em conta processos que valorizam o aspecto sócio-cultural, conferindo importância aos ambientes urbanos existentes e reconhecendo nos espaços públicos sua importância para a articulação com os demais elementos urbanos. A diversidade funcional é vista como um fator importante para a recuperação da vitalidade, assim como a autonomia das comunidades e grupos é considerada importante para a recuperação dos espaços de vida. Além do mais a importância da própria imagem da cidade como um elemento importante da atratividade competitiva estabelecida entre os grandes centros, faz com que as cidades busquem um projeto capaz de gerar uma imagem positiva e de boa qualidade, motivando a atração. De qualquer forma é correta a afirmação de que

a requalificação se mostra como um instrumento de fundamental importância para a recuperação da qualidade ambiental de áreas habitacionais, envolvendo os seus moradores que assim se tornam os protagonistas de um processo que diz respeito ao seu próprio quadro de vida.<sup>3</sup>

É preciso esclarecer que o sentido que se está utilizando no presente estudo para o termo valorização do centro está aplicado ao processo de produção de um novo valor objetivo para os imóveis do centro, especificamente baseado na incorporação do valor subjetivo que lhe é atribuído pela imagem. É, deste modo, uma significação específica e pode ser obtida tanto de uma operação de renovação urbana quanto de redesenho, haja vista que em qualquer dos casos é possível se alcançar o resultado propiciado pelo aumento de valor. Na verdade o aumento de valor não deve ser confundido com um fator negativo do processo, até mesmo

---

<sup>2</sup> AMADIO, Décio. *Alguma coisa...*, p.31.

<sup>3</sup> *Ibidem*, p. 32.

porque pode ser este um resultado inevitável da intervenção, e a consideração do valor não é o enfoque prioritário que se quer analisar aqui. O que se coloca em questão é o fato de que daí resulte um processo de segregação e exclusão social, produzindo um espaço cada vez mais injusto do ponto de vista social.

Para melhor evidenciar a postura encarnada pelos processos de reabilitação, revitalização e requalificação, serão apresentados algumas propostas que caracterizam a problemática. É preciso levar em conta que a simples designação da terminologia não vincula as propostas mecanicamente a conteúdos específicos, já que são necessários vários instrumentos para que se alcancem os resultados pretendidos, sendo inevitável uma complexa e diversificada forma de intervenção. São exemplos apontados por Amadio (1998).<sup>4</sup>

Em 1982 teve início um projeto para o bairro de Kreuzberg, em Berlim, com o título de "Renovação Urbana Cautelosa de Kreuzberg", com a nítida intenção de se desvincular dos propósitos da Carta de Atenas. A área já havia sofrido o impacto de outras intervenções que, entretanto, haviam isolado o bairro por intermédio de vias expressas, com o conseqüente abandono de instalações e mudanças na estrutura dos moradores. A vontade dos moradores de evitar a destruição do ambiente do bairro foi respeitada, apesar do uso da expressão "renovação." A cidade foi entendida como o lugar de trabalho e moradia e sua requalificação ocorreu com a ajuda dos residentes. Depois da reunificação da Alemanha, em 1990, a cidade conheceu cerca de 300 projetos destinados a preencher os vazios existentes ao longo do muro, integrar o tecido das cidades que estavam separadas e reformular os espaços dos conjuntos habitacionais produzidos durante o socialismo.

Barcelona também conheceu mudanças profundas em sua estrutura urbana baseados em dois fatores fundamentais: a ociosidade das áreas industriais e portuárias, que haviam definido a cidade até os anos 60 como uma cidade importante na Europa, e a escolha da cidade para sediar os Jogos Olímpicos de 1992. Os projetos já seguiam uma linha de conduta estabelecida pela passagem das funções urbanas do setor secundário para uma predominância inequívoca do terciário. A área pública foi definida como foco de atuação na cidade e bairros isolados foram reconvertidos pela integração à estrutura urbana existente. No entanto, também este processo não se realizou sem traumas, considerando que aqui

---

<sup>4</sup> AMADIO, Décio. *Alguma coisa...*



também moradores foram expulsos de áreas desvalorizadas para o ingresso de uma nova população apta a pagar pelas valorizações incorporadas à paisagem.

Também em Londres foram dois os aspectos principais que transformaram a cidade: a reformulação da City londrina e a reciclagem das antigas docas do rio Tamisa. Houve a implantação de novos edifícios comerciais na estrutura da cidade medieval, mas de modo que se respeitasse as características existentes. A política adotada para a renovação foi a de preservação dos edifícios antigos e reciclagem quando se tratava de alterar o seu uso. As docas do rio Tamisa tiveram sua função alterada para comércio e indústria, para garantir sua recuperação. No entanto também aqui se superestimou a demanda por escritórios, o que provocou muitos prejuízos pelo excesso de oferta inicial.

Em Buenos Aires as áreas de intervenção foram Porto Madero e Avenida de Mayo. Os trabalhos só começaram a ser desenvolvidos depois que se fez um levantamento acerca das condições das habitações. O compromisso dos proprietários foi com a melhoria da parte interna dos edifícios enquanto o Poder Público se preocupou em estabelecer regras para publicidade, tratamento das calçadas e equipamentos urbanos.

Ainda outras cidades poderiam engrossar o rol de exemplos de intervenção na cidade existente: Baltimore, Boston, Paris e Lisboa são casos interessantes neste sentido. No entanto não importa somente analisar cada caso individualmente, senão que buscar uma lógica que explique o funcionamento das intervenções efetivadas. Em todos os casos o poder Público, junto ou separadamente com a iniciativa privada, é o grande responsável pela coordenação das intervenções que buscam conferir ao espaço um padrão definido, normatizado e regulamentado no seu funcionamento. Isto contrasta bastante com a realidade cotidiana onde as pessoas reproduzem suas vidas e suas forças para o trabalho. Assim, pode existir uma grande distância entre os modelos adotados pelo Estado, em última análise, e a cidade gerada no dia-a-dia das pessoas.

### 3.1 O Movimento de Revalorização em São Paulo

Ainda que apenas na década de 90 do século passado o movimento de revalorização do centro de São Paulo tenha ganhado uma sistematização mais clara, evidenciando as proposições que defende, já se podia sentir a necessidade de intervenção sobre as antigas formas há muito mais tempo. De fato muitas ações foram sendo desenvolvidas com vistas a transformar a cidade, no entanto não guardavam entre si uma coordenação lógica. Foram ações isoladas, pontuais e direcionadas a resolução de uma demanda específica. Foi mesmo a partir dos anos 90 que se verificou uma preocupação explícita com a recuperação do centro da cidade, sua revalorização imobiliária ou qualquer forma de recuperação dos valores investidos na área.

Na gestão do prefeito Olavo Setúbal (1975 – 1979) foi implantado o Plano de Revitalização do Centro, constituído, principalmente, pela ampliação das ruas de uso exclusivo para pedestres (calçadas), até então restritas às ruas 15 de Novembro e Boa Vista. Mas o Plano não se resumiu a isto. Também efetivou reformas e restaurações em locais de importante valor simbólico para o centro, como o Edifício Martinelli, o viaduto Santa Ifigênia e o Pátio do Colégio, e foi responsável pela realização de um inventário geral das edificações de valor histórico, arquitetônico e cultural, visando posterior tombamento.

Reinaldo de Barros (1979 – 1982) em sua gestão realizou a abertura de um concurso para remodelação do Vale do Anhangabaú. A proposta coordenada por Jorge Wilhelm e Rosa Kliass foi a vencedora, propondo a substituição do grande eixo viário norte-sul, por uma praça voltada ao lazer, retomando as idéias de Bouvard nos anos 10, fazendo a transposição subterrânea do centro.

Na gestão de Mário Covas (1983 – 1985) a ênfase não esteve no centro, interrompendo-se o curso das obras naquele local, pois a administração deu prioridade para os investimentos na periferia urbana. Para o centro, neste período, houve a primeira formulação de proposta de instalação da Prefeitura Municipal no Parque D. Pedro II, no edifício Palácio das Indústrias. Na verdade se esboçava uma tentativa de recuperação daquela imensa área de lazer (500 mil m<sup>2</sup>), que já havia sido descaracterizada nos anos 40 pelo Plano de Avenidas, de Prestes Maia, e depois nos anos 60 pelo complexo sistema de viadutos que degradou a região.

A retomada do projeto do Vale do Anhangabaú só aconteceu na gestão do prefeito Jânio Quadros (1986 – 1988), quando ocorreu a construção da primeira passagem subterrânea no sentido norte-sul sob o Vale.

Na gestão que se seguiu, de Luíza Erundina (1989 – 1992) foi construído o segundo túnel e a urbanização de todo o restante do parque sobre o Vale. Além disto, nesta gestão se deu a operação urbana Anhangabaú, que procurou parceiros privados para a manutenção da reurbanização iniciada. O boulevard São João foi incorporado ao projeto do Anhangabaú, incentivando a circulação de pedestres na região. Também foi desenvolvido o projeto “Eixo Sé-Arouche”, com vistas a melhorar a qualidade da paisagem urbana nesta área, como projeto piloto para outras intervenções. Novamente os edifícios de grande significação histórica foram restaurados e o Parque D. Pedro II foi reurbanizado, seguido da instalação da Prefeitura Municipal no edifício Palácio das Indústrias, como havia sido antes preconizado.

Paulo Maluf (1993 – 1996) assumiu a Prefeitura sob o rótulo “tocador de obras” e efetivamente realizou uma série de intervenções no sistema viário de São Paulo, mas sem repercussão direta no centro da cidade. O incentivo ao setor sudoeste da cidade, já recebedor de grandes investimentos, serviu, por exemplo, para reforçar as novas centralidades. A Nova Faria Lima se torna a expressão máxima da intervenção neste mandato. A criação do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (PROCENTRO) é que retomou a importância da área central, surgido muito mais da organização não governamental do que de uma política pública.

Celso Pita (1997 -2001) em sua gestão irá dar continuidade à gestão anterior, mantendo laços incontestáveis com o “malufismo”. Esta administração assistiu ao agravamento dos conflitos pelo uso do espaço no centro, sobretudo da disputa dos comerciantes ambulantes, camelôs e o comércio tradicionalmente instalado. A ação da Prefeitura foi conturbada pelas constantes denúncias de corrupção administrativa, sobretudo nas administrações regionais e no poder legislativo municipal, envolvendo o próprio chefe do poder executivo, o prefeito Celso Pita. Todos os acontecimentos, que culminaram inclusive com o afastamento temporário do prefeito, desviaram a atenção da administração para com os

problemas do centro. Tratou-se de uma administração com tantos prejuízos políticos que mal pode administrar a cidade.

Com Marta Suplicy (2001 - ) A discussão sobre o centro de São Paulo já estava na pauta de discussões antes mesmo da posse. A prefeita tem mostrado interesse em considerar a questão da revalorização do centro como uma questão importante, tendo apresentado logo em junho de 2001 o Projeto Reconstruir, estabelecendo uma área correspondente ao quadrilátero formado pelas ruas Conselheiro Crispiniano e 7 de Abril e avenidas Ipiranga e São João. Nesta área a prefeitura executará uma série de ações com vistas a tornar a área mais agradável, com mais iluminação, menos buracos, novas lixeiras e outros elementos desta ordem.

Também em uma atitude rápida a prefeitura ampliou a área de abrangência do PROCentro, considerando para tanto os chamados bairros centrais. Com isto um número consideravelmente maior de imóveis passou a fazer parte do programa que se destina especificamente à coordenar as ações de requalificação do centro.

Em linhas gerais, no período considerado (a partir de 1975), dois grandes projetos foram executados de forma a interferir de maneira efetiva no centro da cidade: as intervenções na Praça da Sé, por conta da instalação das estações do metrô e do cruzamento das linhas, e a reformulação do Vale do Anhangabaú. Ambas modificaram mais do que a paisagem, pois foram capazes de interferir na lógica de circulação e atração do centro. Além disto, a criação da Associação Viva o Centro e sua atuação posterior vão ser a tônica mais importante do processo de revalorização do centro marcada por uma série de intervenções pontuais a serem estudadas.

Esta espécie de "linha do tempo" que se seguiu serve para demonstrar o modo como foi evoluindo a preocupação com a deterioração do centro e sua conseqüente revalorização. As propostas elaboradas não foram citadas exaustivamente, outras foram realizadas. Cumpre ainda destacar algumas destas ações e qualifica-las do ponto de vista teórico, conferindo-lhes uma unidade, representativa de uma mesma estratégia. De um lado a cidade que surge, representada pela cidade que na verdade se quer impor como modelo de cidade para a sociedade. Trata-se de um modelo que se faz valer da positividade da ordem

estabelecida, da regulamentação prevista na norma, entrando em contradição com a apropriação cotidiana do espaço, realizada pelos cidadãos.

## 4 O Processo de Revalorização do Centro de São Paulo

### 4.1 A Contradição Dominação X Apropriação

As idéias expostas por Lefebvre (1958, 1961, 1968, 1981,1983)<sup>1</sup> são as principais condutoras da análise aqui presente. A questão do uso do espaço coloca logo uma contradição entre as possibilidades de enfrentamento da questão. De um lado está aquela possibilidade colocada para os que de algum modo podem influir nos usos que a sociedade pode fazer do espaço. Trata-se de uma determinação formal baseada em institutos jurídicos e em poder de dominação. Aqui está colocada a possibilidade de determinação do uso dada em função da propriedade, da norma, da regulamentação, da imposição. De outro lado está a possibilidade daqueles que não podem determinar as regras de uso mas que, em contrapartida têm a condição de poderem usar o espaço em um sentido bastante mais amplo, o da apropriação, da auto-gestão, do cotidiano. Se observarmos a apropriação caracterizada por atributos, que a qualificam e lhe emprestam sentido, verificaremos que, ao contrário, a propriedade se refere a elementos quantitativos. É uma luta que se estabelece, portanto, entre a propriedade, de um lado, e a apropriação, de outro.<sup>2</sup>

A questão com a qual se pretende trabalhar se cinge justamente na possibilidade de superar esta lógica colocada pela imposição da dominação existente na sociedade, fazendo com que o sentido mais amplo de uso, qual seja aquele dado pela apropriação, prevaleça. Fugir das ações impostas pelo que está instituído e mesmo pelas instituições é uma possibilidade que se coloca para a ação concreta, permitindo a apropriação, como uma forma mais justa de produzir o espaço e de reproduzir as condições da existência humana. A preocupação não está colocada apenas na reprodutibilidade do capital quando se trata da reprodução das relações sociais de produção mas sobretudo e principalmente na reprodução da vida, como um conjunto de relações capaz de re-produzir em uma perspectiva onde

---

<sup>1</sup> LEFÈBVRE, Henry. *Critique de la vie quotidienne. Tome I .Introduction*. Paris: Arche, 1958. LEFÈBVRE, Henry. *Critique de la vie quotidienne. Tome II .Fondements d'une sociologie de la quotidienneté*. Paris: Arche, 1961. LEFÈBVRE, Henry. *La vie quotidienne dans le monde moderne*. Paris: Gallimard, 1968. LEFÈBVRE, Henry. *Critique de la vie quotidienne. Tome III. De la modernité au modernisme (Pour une métaphilosophie du quotidien)*. Paris: Arche, 1981. LEFÈBVRE, Henry. *La presencia y la ausencia*. México: Fondo de Cultura Económica, 1983.

<sup>2</sup> V. SEABRA, Odete Carvalho de Lima. "A insurreição do uso", In: MARTINS, José de Souza. *Henri Lefèbvre e o retorno à dialética*. São Paulo: Hucitec, 1996. (71-86)

os desejos e necessidades humanas sejam considerados relações mediadas mais pelo valor de uso do que pelo valor de troca.

O espaço produz e é produto de uma realidade social que resulta da prática social e espacial. A primeira, entendida como a que torna possível a reprodução das relações sociais de produção, e a segunda como relação entre forma, estrutura e função. A prática espacial é executada de maneira a fazer com que o espaço seja capaz de melhor realizar a reprodução do capital. É uma prática impetrada pelo poder estatal e pelos grupos dominantes que executam estratégias para produzir um espaço homogêneo, que melhor realize a tarefa da reproduzibilidade do capital e das relações de produção. No entanto esta homogeneidade se manifesta apenas enquanto tendência, que não se executa de forma absoluta porque o espaço é também um produto social e como tal experimenta uma diversidade de agentes constitutivos. Em função das diferenças de interesse entre os agentes o que resulta, fatalmente, é um embate que opõe a contradição já apontada entre a dominação e a apropriação.

A dominação está garantida para parte dos grupos dominantes por intermédio da propriedade privada que procura legitimar este processo pela institucionalização do domínio. Mas este processo não é o único possível, como se vê pela explanação de Alves (1999):

Quando nos apropriamos de um espaço, não como propriedade privada, mas como lugar onde se realiza o uso, reconhecemos a importância social daquele local, não só o eu individual, mas o todo, ou o coletivo, e enquanto espaço socialmente reconhecido como o "lugar de todos. A apropriação do espaço social, dessa forma, o individualiza por seu uso, ao mesmo tempo de todos e único, um lugar muito próprio, diferente de outros, de modo quase que individual. Ele passa a ser desse modo ímpar, mas não propriedade particular, privada, continuando a ter como característica seu uso, ao mesmo tempo de todos e exclusivo. É o que acontece quando estamos, por exemplo nos espaços públicos, nas ruas, junto a multidão. Fazemos parte da massa heterogênea, mas que se torna homogênea quando ligada por um interesse comum.<sup>3</sup>

Está colocada, portanto, uma possibilidade de superação da dominação, realizada por intermédio da apropriação. É um outro sentido, muito mais amplo do que a propriedade e a dominação, não se está falando de um benefício

---

<sup>3</sup> ALVES, Glória da Anunciação. *O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação*. Tese de doutorado apresentada junto ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras, e Ciências Humanas. São Paulo: DG/ FFLCH, 1999, p. 7.

fundamentado na posse de bens de maneira privada que é uma conquista imposta, um privilégio, mas sim de um direito, cujo exercício confere sentido ao lugar, lhe dá conteúdo. Este sentido, o da apropriação, é o que precisa ser recuperado para que a cidade seja reconhecida como o espaço da cidadania, o lugar de reprodução das relações sociais ligadas à reprodução da vida, que contemple o uso não apenas do lugar do trabalho mas também o do não trabalho, o da família e o do lazer.

O que acontece é que existe uma estratégia da classe dominante para fazer com que a reprodução das relações de produção referidas ao espaço sejam asseguradas no sentido de garantir a reprodutibilidade dos fatores econômicos. O instituto jurídico da propriedade privada é uma estratégia de longo tempo e que vem sendo perpetrada de diversas maneiras, entre as quais o próprio urbanismo quando à serviço da racionalidade e da técnica.<sup>4</sup> Como já se viu, os grandes projetos urbanos e mesmo os estilos da arquitetura não estiveram imunes à ideologia, pelo contrário serviram para estruturar a cidade segundo as formas adequadas a circulação de mercadorias e estruturas que garantiram melhor funcionalidade produtiva ao espaço urbano, de acordo com uma lógica racionalista.

Para avançar além daquilo que está posto como direito de propriedade, como instituto jurídico da propriedade privada, como norma de regulamentação do uso, enfim, para ultrapassar a idéia de uso regulamentado do espaço que corresponde à dominação, é preciso retomar a idéia de uso como modo de apropriação. Alves (1999) faz coro com esta idéia quando também especifica a que tipo de uso se está fazendo referência:

Estamos falando do valor dado ao lugar pelas possibilidades de uso que proporciona a reprodução da vida em todas as suas dimensões. E a tomada do espaço para a satisfação das necessidades mais profundas, que ultrapassam as necessidades específicas ligadas à reprodução biológica. E a apropriação dos lugares para a satisfação dos desejos ligados ao estar com os outros.<sup>5</sup>

E o tipo de uso que transforma e diferencia os lugares da cidade, como já se disse, que torna estes lugares em lugares únicos e, portanto, que lhes confere o sentido de obra, como resultado de uma ação própria do ser humano, ligadas ao

---

<sup>4</sup> V, a respeito, ALVES, Glória da Anunciação. *O uso do centro da cidade...*, 1999.

<sup>5</sup> ALVES, Glória da Anunciação. *O uso do centro da cidade...*, p. 8-9.



desejo, diferentemente do produto que surge como resultado de relações ligadas à troca, ao mercado. É possível, por intermédio do uso dado pela apropriação, tornar a obra e o produto indissociáveis, neste sentido "a obra não se separa absolutamente do produto, nem do trabalho produtor, nem da troca, do mercado, do dinheiro", como afirmou Lefèbvre (1983).<sup>6</sup>

A hegemonia do modo de produção impõe às relações sociais de produção as suas características. Assim, o uso do espaço tende a ser o uso homogeneizado, regulamentado dado ao espaço pelo Poder Público e pela classe dominante. O espaço aparece mais como produto do que como obra. Mas a obra está presente, só precisa ser resgatada pelas ações que buscam re-produzir um espaço de apropriação. O poder hegemônico na sociedade busca dar ao espaço uma aparente neutralidade para trata-lo, na verdade, como objeto, dito melhor, como mercadoria, que pode ser vendido aos pedaços. Mas se trata de uma neutralidade construída, fruto da ação ideológica e das estratégias de dominação às quais se submete a sociedade. É uma luta entre contrários:

Mas, como no processo de reprodução do espaço urbano – a cidade como materialização concreta – a lógica da reprodução do capital impõe sua racionalidade pelo triunfo do valor de troca, sobre o valor de uso, e com isso a cidade, lugar do encontro, do uso, perde esses atributos que sempre lhe marcaram.<sup>7</sup>

O embate que surge da contradição dominação/apropriação se torna mais evidente. Tão evidente que se torna impossível não perceber que a produção da cidade vai privilegiando os lugares que servem mais a reprodução do capital em detrimento de outros lugares (do ócio, do não trabalho, da família, propriamente dito). Os lugares passam a ter a forma, a estrutura e a função voltados para o circuito da reprodução da mercadoria e os que não são produzidos sob esta lógica/estratégia tendem a desaparecer, o que é bastante visível no tratamento do espaço público e sua negação de uso enquanto possibilidade diferente da reprodução do capital. E o sentido que se observa no movimento de revalorização do centro: transformar o centro em lugar adequado à reprodução do capital, à reprodução da mercadoria. Todos os outros sentidos são subordinados.

---

<sup>6</sup> LEFÈBVRE, Henry. *La presencia y la ausencia*. Op. cit., p. 232, apud idem p. 9.

<sup>7</sup> ALVES, M. A., op. cit., p. 11.

Cria-se, assim, o espaço de consumo e o consumo do espaço. No primeiro caso, o do espaço de consumo, a referência é feita aos lugares especializados, dirigidos a uma determinada parcela da sociedade que pode consumir, criando assim um lugar segregado, acessível apenas para alguns consumidores, negando o acesso aos cidadãos. As vezes os próprios lugares são objetos de consumo, são consumidos, como no caso dos locais explorados pelo turismo.

No entanto, o que se preconiza para o consumo do espaço é um outro sentido, que exige mudança política no sentido de que a postura ideológica frente a questão precisa ser mudada. Não podemos preconizar a mudança sem pensar na passagem que minimize as relações de dominação, que buscam a regulamentação formal do espaço, e maximize as relações de apropriação, em busca da valorização humana do espaço. No dizer de Alves, temos que

O consumo do espaço pressupõe seu uso, o viver a vida cotidiana, presente em suas relações sociais, sem que, necessariamente, a relação de troca, ligada às mercadorias, nas quais o próprio lugar pode-se transformar, exista. Quando no local se prioriza o ato da troca e não o seu uso, é como se houvesse uma transformação: um movimento que faz do local que se vive, que se usa nas relações mais diversas, um lugar do consumo, em que o mercado e a propriedade privada de coisas e espaços passam a ser privilegiados e, com isso, minimizadas as relações entre os homens e deles com o lugar, transformando em uma mercadoria que se compra e vende.

Portanto, é necessária a mudança no modo como se entende a função do espaço, buscando o seu uso tradicional que é o de satisfazer as necessidades de reprodução da vida social. Neste sentido o centro do comércio da cidade necessita de um entendimento que não leve em conta apenas as relações que reproduzem o capital, é preciso encontrar lugar para a vivência das relações de reprodução da vida. Do ponto de vista do comércio, por exemplo, é preciso encontrar uma solução que não reduza o espaço a uma reprodução do modelo de espetáculo consagrado pelo *shopping center*. Uma sociedade que não consegue gerar empregos no setor produtivo para uma grande massa da população economicamente ativa precisa estar preparada para encontrar alternativas que integrem ao invés de segregar, que acolham ao invés de expulsar. Esta mudança na concepção ideológica, e também política, do espaço é que precisa ser alcançada pelo movimento que busca a revalorização do centro.

## 5 Velhos Caminhos na Dominação do Centro

### 5.1 O Centro da Dominação

Será analisado aqui o espaço produzido no centro com vistas a perpetuar a dominação. Trata-se do espaço urbano visto enquanto produto, fruto muito mais das relações que se pautam no valor de troca das mercadorias, incluindo o espaço, do que no seu valor de uso. Analisa-se aqui o espaço no qual a norma é a principal fonte de onde emanam as orientações para a sua estruturação, para o delineamento das suas formas e para a funcionalidade no processo de reprodução do capital. Aqui o espaço produzido tem a finalidade de se adequar às demandas da circulação do modo de produção, mais do que a qualquer outro elemento que influencie na estrutura. As formas são próprias para a realização da mercadoria, sendo que uma das mercadorias principais que serão criadas está associada ao próprio espaço; a imagem do espaço. Imagem esta que irá atuar como um valor incorporado nas formas espaciais. O uso, nesta tal perspectiva, ao fim e ao cabo, será um uso regulamentado, limitado, preconizado apenas para garantir uma função: a realização do consumo.

Não se está indo ao exagero de afirmar que os projetos urbanos e seus resultados têm em si uma espécie de "vocação" ontológica para a domina o, nem mesmo que existe, *a priori*, uma concep o teleológica voltada para este fim. Isto seria reduzir a análise a um manique simo insustentável, a uma concep o mecânica e simplificada da sociedade. O que ocorre   justamente uma compreensão da lógica dominante que conduz   conclusão de que o capitalismo sobrevive porque consegue permanecer o mesmo, ainda que aparentando ser diferente e mesmo aparentando ser o que não  . O trabalho da ideologia   mesmo este. E o sentido de interesse de classe também está aqui implícito, quando se observa que o funcionamento do modo de produ o segundo esta lógica   capaz de continuar beneficiando a mesma classe dominante que está no poder. Portanto, mesmo sem ser ontologicamente ou teleologicamente concebido para este fim, do ponto de vista fenomenológico, se puder se dizer assim, o resultado   que na prática estes espaços são adequados aos fins da domina o. Nem poderia ser de outro modo, afinal, como já se disse, o espaço   um produto social e como tal guarda em si os reflexos daqueles que o re-produzem, seja do ponto de vista social, político, cultural ou econ mico. Mesmo sem

reduzir a realidade aos aspectos meramente econômicos é fácil reconhecer aqui uma subserviência do espaço produzido aos interesses do modo de produção e no sentido de atender às demandas da reprodução do capital, antes que da vida.

Assim, será possível vincular este ou aquele projeto, esta ou aquela ação, esta ou aquela instituição (pública ou privada) a um determinado e específico conteúdo ideológico, a ponto de se poder afirmar que um projeto ou outro se destina ou a dominação ou a apropriação. De qualquer forma o uso será um elemento definidor nesta questão, pois por mais explícita que seja a intenção contida no projeto ou na sua execução o virtual sempre será a possibilidade colocada para a sociedade que, no final das contas pode transformar uma praça, originalmente vinculada ao ócio, ao lazer e, portanto à reprodução da vida, à apropriação, em um instrumento de dominação. Ou, contrário senso, pode transformar uma delegacia da opressão em uma casa de cultura, como é o caso do antigo DOPS, nas proximidades da Estação Júlio Prestes. Enfim, o futuro está sempre colocado como uma possibilidade que, dada a sua virtualidade, aparece sempre como uma esperança de mudança.

Os agentes, considerados na sua forma genérica, são identificados como os responsáveis por este tipo de produção. Entretanto, é preciso levar em consideração, na maior parte dos casos, que se tratam de agentes coletivos, onde as relações entre as pessoas se estabelecem sob rígidos padrões de uma estrutura administrativa que incorpora uma relação de trabalho e, portanto, um processo de produção. Com isto se quer dizer que ao analisar uma instituição ou um órgão do Poder Público se estará considerando a ideologia expressa pelas ações e não, necessariamente, pelas pessoas. Ademais é preciso considerar o fato de que o cotidiano subverte o planejamento no sentido de que na dimensão do vivido a realidade se processa de modo diverso daquele concebido. O uso verificado muitas vezes não foi sequer previsto, mas ocorre porque a sociedade tem a sua disposição a realização do possível, e isto lhe coloca a disposição uma infinidade de alternativas.

A análise não faz um inventário de todos os agentes envolvidos no processo de revalorização do centro, pois o que se pretende não é um prognóstico de cenários futuros a partir da análise do comportamento dos agentes. Pretende-se entender a lógica pela qual atuam na sociedade e a maneira como participam da re-

produção do espaço urbano, assim como demonstrar sua vinculação com a dominação.

O que se pretende evidenciar é um conflito que na maior parte das vezes se torna encoberto pelas estratégias dos agentes ou pela ideologia, que trata de apresentar as ações travestidas em uma outra aparência, metamorfoseadas para se perpetuarem. Este conflito é aquele que se estabelece entre os dominantes, com a participação ou sob a proteção do poder público, e o restante da população. As ações preconizadas e executadas sob a lógica da dominação, levadas a cabo por estes protagonistas têm um defeito fundamental : não ampliam a possibilidade de apropriação do espaço.

O espaço da dominação é produzido sob as regras das relações de dominação. Vale dizer, guarda as características do esquema organizacional que procura aplicar à vida cotidiana. O Estado, e os grupos dominantes com os quais se confundem, ao re-produzirem o espaço de acordo com seus interesses, utilizam este esquema organizacional que confere ao espaço determinadas características. Lefèbvre foi quem identificou muito bem estas características na cotidianidade:

Le capital lui-même fonctionne selon ce mode ou ce modèle: le capital, le même partout –fractionné dans les investissements- hiérarchisé des petits aux grands. La quotidienneté aujourd'hui est soumise à ce schéma qui prescrit et impose à la fois: a) l'homogénéité, c'est-à-dire la tendance vers le même, l'identité, l'équivalence, le répétitif et leur ordre; b) la fragmentation, c'est-à-dire l'émiettement du temps et de l'espace, du travail comme du loisir, les spécialisations de plus en plus poussées; la hiérarchisation, l'ordre hiérarchique s'imposant autant aux fonctions –plus ou moins importantes- qu'aux objets, les autos, les avions, les vêtements, les publications, etc.<sup>1</sup>

Esta forma de organização perpassa toda a realidade, é uma hierarquia que vai do trivial ao excepcional, uma característica da sociedade atual. O modo de produção dominante é o responsável pela produção de uma cotidianidade e de um espaço com estas características. A homogeneização é reforçada pela lei e pela ordem estabelecidas, pela racionalidade tecnológica e por outros fatores que

---

<sup>1</sup> Le capital lui-même fonctionne selon ce mode ou ce modèle: le capital, le même partout –fractionné dans les investissements- hiérarchisé des petits aux grands. La quotidienneté aujourd'hui est soumise à ce schéma qui prescrit et impose à la fois: a) l'homogénéité, c'est-à-dire la tendance vers le même, l'identité, l'équivalence, le répétitif et leur ordre; b) la fragmentation, c'est-à-dire l'émiettement du temps et de l'espace, du travail comme du loisir, les spécialisations de plus en plus poussées; la hiérarchisation, l'ordre hiérarchique s'imposant autant aux fonctions –plus ou moins importantes- qu'aux objets, les autos, les avions, les vêtements, les publications, etc. LEFÈBVRE, H. *Critique de la vie quotidienne*. Tome III op. cit., p. 84.

impõem uma lógica que reduz o espaço ao repetitivo. A fragmentação aparece na separação entre público e privado, natureza e técnica e todas as outras disjunções que especializam a realidade criando partes especiais do espaço e do cotidiano. A hierarquização é fortalecida por elementos que estratificam os lugares, as propriedades, a participação dos indivíduos e tantos outros elementos que produzem uma sociedade, e seu espaço, dividido em níveis diferenciados de acesso e consumo. Desta maneira o espaço que a dominação vai produzindo guarda estas características que em muitos casos não se mostram explicitamente, mas estão contidas nos efeitos que produzem sobre a re-produção do espaço, mantendo as relações sociais de produção do modo de produção dominante permanentes, ainda que transmutadas.

## 5.2 Os Projetos para o Centro

Serão analisados neste item os principais projetos urbanos executados no centro de São Paulo em um período que corresponde às ações que buscaram dar eficácia produtiva ao espaço. Às modificações que se verificavam na esfera tecnológica e produtiva se seguiam modificações tendentes a tornar a forma, a estrutura e a função do espaço mais bem adequadas aos usos em pauta. Segue-se o estudo de Amadio (1998) <sup>2</sup> na análise que fez sobre estes projetos entre 1968 e 1997, período que coincide justamente com o de maior atividade neste sentido.

O primeiro conjunto de projetos diz respeito aos projetos cujas principais características urbanísticas são de **ênfase rodoviária no centro**.

**Parque D. Pedro I** – No início do século XX o paisagismo de Antoine Bouvard e a construção do Parque das Indústrias conferiram uma apresentação famosa ao parque. Entretanto os problemas com estacionamento de automóveis no centro fizeram com que a área se transformasse em um enorme parque de estacionamento, descaracterizando a atividade de lazer. O espaço da dominação ocupou o espaço da apropriação social. Mas o pior em termos de descaracterização

---

<sup>2</sup> AMADIO, Décio. *Alguma coisa acontece... Uma investigação sobre o centro de São Paulo*. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: FAU/USP, 1998, p. 63 e segs.

para a área ocorreu mesmo a partir de 1968 quando um conjunto de viadutos seccionou o parque destruindo grande parte da área. A acessibilidade ao centro estava prejudicada pelo volume de tráfego, principalmente pelo grande número de terminais de ônibus na Praça Clóvis Bevilacqua e Praça da Sé. Dois viadutos, o 25 de março e o 31 de março, serviram para facilitar a ligação da zona Leste com a Área Central, os outros dois formam um anel local.<sup>3</sup>

Mas as soluções adotadas para resolver o problema de acessibilidade e melhoria da fluidez do trânsito logo seriam superada pelo aumento sempre constante do volume de tráfego. O comprometimento da área em termos de aumento de poluição atmosférica e sonora, o fluxo intenso de tráfego e a perda do valor paisagístico do parque provocaram sua degradação físico-ambiental constante.<sup>4</sup>

**Praça Roosevelt** – Esta praça surgiu da demolição da quadra no entorno da Igreja da Consolação, na primeira gestão de Prestes Maia como prefeito. Também acabou se transformando em uma área de estacionamento até que em 1968 se iniciou a implantação do conjunto viário-arquitetônico da ligação Leste-Oeste. A Praça também serviu para estimular visões de monumentalidade, sendo enfatizada como um símbolo das realizações do período do autoritarismo político militar.

Entre as ruas Consolação e Augusta, em uma área de 27.000m<sup>2</sup>, o projeto previa: a) o sistema Radial Leste-Oeste, com a rua Amaral Gurgel passando sob as ruas da Consolação, sob a Praça e a rua Augusta. b) a praça propriamente dita, incluindo um restaurante, um mercado, um anfiteatro, galeria de exposições, estacionamento, escola, sanitários, entre outras obras.

Esta praça deve ser concebida na verdade como um edifício-praça, cujos critérios são diferentes dos usualmente empregados para análise das praças. Sua inauguração, em 1970, contou com a presença do prefeito Paulo Maluf e do general-presidente Garrastazu Médici. A imagem da praça associada muito mais aos objetivos ideológicos de uma representação do poder vincula este espaço muito mais à dominação do que à apropriação, via de regra características das praças.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> AMADIO, Décio. *Alguma coisa acontece... Uma investigação sobre o centro de São Paulo*. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: FAU/USP, 1998.

<sup>4</sup> V. a respeito MENGOZZI, Federico. In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. Urbs. Ano VI, nº 21, abr/mai, São Paulo: Associação Viva o Centro, 2001, p. 8-24.

<sup>5</sup> AMADIO, op. Cit.

Os projetos analisados adiante fazem parte de uma outra lógica de produção do espaço urbano, especificamente ligados à **implantação do metrô** em São Paulo. Os estudos de viabilidade do Metrô foram concluídos em 1966 e apontaram para uma proposta de rede com 66 Km de extensão, que tiveram sua implantação iniciada em 1968. as transformações provocadas pela construção da linha foram profundas, sobretudo na perspectiva de alteração dos espaços centrais aonde as estações viriam a ser construídas. As estações que foram implantadas no centro modificaram a configuração das áreas originais promovendo a destruição de um número considerável de prédios no seu entorno. As estações Sé, São Bento, Anhangabaú e República, por estarem no centro, passaram a se constituir em forte referência simbólica e funcional para a cidade.

**Largo São Bento** – O Largo São Bento surgiu a partir da implantação do convento dos Beneditinos e sempre esteve perfeitamente articulado com as principais ruas do centro, estando em um dos vértices do "triângulo" Central. Sua relação com o viaduto Santa Ifigênia reforça a ligação com os bairros que começaram a se formar do outro lado do Vale do Anhangabaú quando o viaduto foi inaugurado em 1913 e se mantém até hoje.

O projeto do novo Largo São Bento teve que vencer os vários níveis entre as plataformas dos trens subterrâneos e o nível do Largo. A solução efetivada compôs três níveis diferentes, surgindo no nível intermediário uma praça de eventos e no segundo nível incorporou lojas e lanchonetes na área interna. A laje de cobertura da estação se ligou às ruas pedestrianizadas do centro incluindo o viaduto Santa Ifigênia.<sup>6</sup>

**Praça da Sé** – A importância da Praça da Sé para o imaginário da cidade faz com que as transformações ocorridas neste espaço tenham o sentido de síntese das mudanças ocorridas no centro. O comprometimento da área da praça com estacionamento de veículos e terminais de ônibus permitiram uma oportunidade de renovação para a praça.

Para atender a requisitos técnicos a estação foi ampliada sendo necessário a demolição da quadra que separava a Praça da Sé da Praça Clóvis Bevilacqua. O

---

<sup>6</sup> AMADIO, Décio. *Alguma coisa...*



grande espaço resultante se desenvolvia em dois níveis: um acompanhando a mesma cota do Palácio de Justiça e outro o da rua Santa Tereza. As transformações na praça produziram um espaço profundamente diferente no centro de São Paulo, sendo significativa a influência experimentada em função da necessidade de atendimento das necessidades de circulação.<sup>7</sup>

**Praça da República** – A Praça da República apesar de sua localização junto à avenida Ipiranga que é estruturalmente importante para o sistema viário, ainda não havia sido incorporada ao sistema de transportes. Graças a isso não havia sofrido nenhuma alteração substancial como as demais pois aqui o estacionamento e os terminais de ônibus não se confundiram com o espaço da praça. Mesmo a implantação da estação do metrô na Praça da República não causou uma desestruturação sensível no ambiente original, o que muito se deve à disponibilidade de espaços livres existentes.

Descartada a hipótese de demolição do antigo colégio Caetano de Campos foi respeitada também a idéia de causar a menor interferência possível. Sob o leito da avenida Ipiranga o grande edifício subterrâneo da estação abriga as plataformas da linha Sudeste-Sudoeste e entre o antigo colégio e a própria praça as da linha Leste-Oeste. O tratamento de ruas pedestrianizadas no entorno de todo o prédio do antigo colégio representou a maior alteração na área, promovendo novas articulações com as ruas em volta.

**Anhangabaú** – A estação Anhangabaú foi instalada em 1978 e sobre ela recaíram vários condicionantes associados à sua integração com o sistema viário e a sua importância paisagística. A obra subterrânea muito pouco interferiu na transformação do vale, sendo mais significativa a alteração produzida pela cobertura de parte da estação, o mais foi feito com plataformas escalonadas com jardins, terraços e escadas que ligam os diversos níveis existentes.

---

<sup>7</sup> AMADIO, Décio. *Alguma coisa...*

Figura 9 – Área de especial interesse

Adiante serão analisados os projetos que estão inseridos dentro de um contexto que considera a revalorização nas propostas de planejamento.<sup>8</sup> É uma análise que leva em conta o documento "Política de Desenvolvimento da Área Central", resultado do trabalho da Coordenadoria Geral de Planejamento em 1976. Neste documento está definido o elenco de ações da Prefeitura para atuar integradamente na região central.

O estudo leva em conta dois enfoques distintos permeiam o trabalho. De uma parte uma abordagem totalizadora relacionou considerações em distintos níveis (nacional, metropolitano e local), discutindo os problemas existentes e suas características negativas para o desenvolvimento da metrópole. A principal orientação desta vertente sugeriu mudanças na estrutura urbana a fim de evitar o aumento na deterioração do centro.

De outra parte uma abordagem transformadora considerou o estabelecimento de um novo padrão urbanístico por intermédio das recentes mudanças verificadas no centro. Entre as ações que teriam provocado alterações no padrão urbanístico podemos verificar o término da estação Sé do Metrô, em conjunto com a reformulação da Praça da Sé e Clóvis Bevilacqua. Também a construção de calçadas nas ruas do centro histórico foi considerada. O início da construção da linha Leste-Oeste do Metrô, assim como as estações Sé, Anhangabaú, e República, a recuperação do viaduto Santa Ifigênia e a recuperação do edifício Martinelli estavam consideradas.

No que diz respeito às ações de médio e longo prazo foram relacionadas diretrizes de preservação do patrimônio histórico, arquitetônico e ambiental, buscando o comprometimento da esfera privada na recuperação das fachadas representativas e anúncios publicitários. Propunha também novas diretrizes sobre o uso do solo a fim de incentivar o uso de imóveis existentes.

Também com relação à circulação foram previstas medidas para adequar a ênfase a pedestrianização e a redução da utilização do automóvel.

---

<sup>8</sup> AMADIO, Décio. *Alguma coisa...*

Além destes projetos, há um outro grupo de proposições que pode ser situado entre os projetos de redesenho, reestruturação e requalificação, até 1992,<sup>9</sup> que se passará a analisar a seguir.

**Novo Vale do Anhangabaú** – O Vale do Anhangabaú sempre foi um espaço que, após a deterioração, sempre experimentou um significado emblemático na recuperação do centro. Depois de assistir os congestionamentos diários, o aumento da poluição no local e no entorno, a dificuldade de acesso e a restrição do movimento causada pelos engarrafamentos, o Vale passou a canalizar a expectativa de reurbanização do centro.

Em 1981 um concurso público definiu um projeto para a reurbanização do Vale cuja implantação só acabou dez anos depois. O projeto do novo Vale do Anhangabaú se colocou como uma possibilidade de ser o lugar dos encontros cotidianos e das grandes manifestações cívicas e culturais. Basicamente o projeto consistiu em construir ao longo do Vale dois túneis cobertos por uma laje que conforma uma praça, com o sentido de resgatar o sentido simbólico do local. O projeto foi efetivado sob uma administração municipal que pela primeira vez representava forças políticas de esquerda e estava dentro de uma diretriz que colocava a revalorização do centro como um de seus objetivos. No entanto o que se pode observar é que as dimensões gigantescas deste espaço não possibilitaram uma maior integração social, restando um espaço muito mais destinado à passagem do que a qualquer outro evento. A continuidade da circulação de veículos cujas garagens se localizam no interior de edifícios cujo acesso se dá pelo Vale, a necessidade de trânsito de polícia e transporte de valores entre outros fatores contribuiu para a sub-utilização do espaço.

O que se observou neste projeto do novo Vale do Anhangabaú foi um movimento no sentido de produzir um espaço que fosse capaz de aglutinar a população em grandes eventos, que fosse ser o local de encontro das pessoas no centro, enfim, um espaço que privilegiasse a reprodução da vida. No entanto diversos fatores levaram a um resultado diferente: a falta de animação do Vale, a

---

<sup>9</sup> Cf. AMADIO, Décio. *Alguma coisa...* Outros projetos e ações posteriores a esta data serão considerados mais adiante.

sua desconsideração enquanto área de shows, etc. Resultou que o Vale foi esvaziado de atividades e de significados.

**Boulevard São João** – O projeto do Boulevard São João foi implantado juntamente com o do novo Vale do Anhangabaú, justamente em decorrência de uma modificação naquele projeto que previa uma alça de acesso do túnel para a avenida São João.

A proposta se assentou em três características principais: a sua inclusão no plano de pedestrianização do centro, a implantação do corredor de ônibus Nova Cachoeirinha-Paissandu e a recuperação da Praça Júlio Mesquita. A alteração mais significativa se deu com o fechamento do trecho da avenida São João entre a rua Formosa e a rua Conselheiro Crispiniano, com a implantação de um calçadão que se integrou ao Vale do Anhangabaú.

Graças à existência de lojas e o fechamento feito pelas edificações no alinhamento do calçadão ajudaram a diminuir o caráter monumental da área, o que a tornou diferenciada da área do Vale, contribuindo, estes fatos, para melhoria da sua conformação e legibilidade. Não há aqui como no vale um esvaziamento da área.

O pórtico colocado no calçadão (trecho entre a rua Formosa e a rua Conselheiro Crispiniano) constitui uma verdadeira descontinuidade na linguagem do projeto urbano, uma vez que não guarda nenhuma relação com elementos da arquitetura da cidade. Além do mais a descaracterização do projeto continuou com a não implantação do mobiliário urbano, e a presença excessiva de táxis com seus abrigos descaracterizaram a área. O padrão observado no presente é semelhante ao padrão existente antes da implantação do projeto, para o que contribuiu também a degradação dos imóveis em grande parte da avenida São João. Mais uma vez o concebido é traído pelo vivido. O que foi planejado para ser uma área apropriada pela sociedade se constitui em mais um elemento que evidencia a incapacidade de planejar o cotidiano.

**Novo Parque D. Pedro I** – A área do parque apresentava grandes problemas ambientais e físicos ainda antes da instalação da Prefeitura Municipal no local, que ocorreu na administração de Mário Covas. Foram considerados diversos estudos para a renovação da área. O projeto considerou diversos aspectos tais

como a atenuação do trânsito que cruzava o parque, o restauro e reconversão do Palácio das Indústrias, a articulação dos elementos urbanos existentes como os propostos e a reconstituição da densidade da vegetação.

O rio Tamanduateí foi considerado como a espinha dorsal do parque e a avenida Rangel Pestana e a rua do Gasômetro como transversais mais importantes. Estava prevista a retirada dos terminais de ônibus do parque e a criação de uma série de atividades para criar uma enormidade de funções, oportunidades e ambientes para os cidadãos.

O que se verificou na prática é que o parque permaneceu muito pouco diferente do que era antes da transferência da Prefeitura para a área. Na verdade muito pouco foi feito além do restauro do Palácio das Indústrias sendo abandonado o projeto como um todo. Pior ainda, outros projetos foram utilizando a área do parque ajudando a perpetrar a sua descaracterização, como é o caso da linha e das estações dos ônibus "fura-fila".

**Projeto Sé-Arouche** – Trata-se de um projeto que toma como base as experiências de revitalização dos centros históricos das cidades. A implantação se deu desde 1991 até fins de 1992. pretendeu dar início à implantação de uma política de atuação na área central visando a sua revalorização.

Basicamente o projeto delimitou uma área onde a presença de edifícios e espaços reuniam elementos significativos para a história do centro, com o estabelecimento de um eixo entre a Praça da Sé, passando pela rua Direita, Praça do Patriarca e viaduto do Chá. Posteriormente a área foi ampliada para atender às reivindicações dos comerciantes interessados no projeto, prosseguindo então pela rua Barão de Itapetininga, Praça da República, avenida Vieira de Carvalho, rua do Arouche e Largo do Arouche. A rua São Bento, transversal ao eixo, também foi incorporada ao projeto em função da afinidades dos aspectos morfológicos existentes.

O projeto tratou de incentivar o tratamento dos largos e praças, da melhoria da comunicação visual e descobrimento das fachadas. Procurou ser realizado a partir de um consenso acerca de suas propostas amplamente debatidas pelas associações de usuários.

O projeto previu a recuperação do Viaduto do Chá, a substituição da cobertura da Praça do Patriarca, adequação de elementos publicitários e recobrimento de fachadas, recuperação de pisos, calçamentos, galerias, arborização, ajardinamento e outras ações.

A própria concepção deste projeto é diferenciada da dos demais projetos, como reconhece Amadio (1998):

Por ter se caracterizado como um projeto com enfoque diferente daqueles em que a remodelação físico-ambiental predomina sobre os demais aspectos urbanos, esse projeto pôs em prática um repertório de abordagens referenciadas nas correntes críticas ao modernismo e sua tradição da "big architecture", isto é, a transformação radical dos espaços através da renovação urbana.<sup>10</sup>

O projeto estava relacionado com um outro objetivo mais amplo, tal seja o da criação de uma cultura a respeito da revalorização do centro, pressupondo o engajamento do Poder Público municipal e a participação de usuários e entidades da sociedade civil. A criação desta cultura é que culminaria com a institucionalização desse processo criando na esfera pública programas como o PROCentro e na esfera privada organizações como a Associação Viva o Centro. Resta saber se o resultado do processo servirá à lógica da dominação ou da apropriação.

### **5.3 A Associação Viva o Centro (AVC)**

Além do setor público e do setor privado hoje em dia no Brasil já se pode falar com mais facilidade em um terceiro setor, aquele em que atuam as Organizações Não Governamentais, as ONGs. Diz respeito a todo o tipo de organização sem fins lucrativos, abrangendo desde entidades de defesa de causas específicas até fundações que atuam na área social. São organizações que procuram atender a demandas não solucionadas pelos organismos governamentais. Surgem justamente em um momento em que se preconiza o afastamento do Estado de quase todos os setores da vida social. É um setor em pleno crescimento no mundo, principalmente onde campeia a orientação dita "neoliberal", que prima pelo

---

<sup>10</sup> AMADIO, Décio. *Alguma coisa...*, p. 118.

fortalecimento de uma livre concorrência no mercado. No Brasil o setor também vem crescendo bastante sendo o país de mais destaque nesta área na América Latina, contando em 1998 com cerca de 169 mil ONGs e 11 mil fundações (incluindo as educacionais privadas), a maior parte criada nos últimos 20 anos, evidenciando o crescimento do setor.<sup>11</sup> A Associação Viva o Centro surge na esteira deste movimento que se verifica na sociedade.\* Foi assim que os representantes de instituições financeiras, comerciais, industriais, religiosas e profissionais se reuniram para fundar em 11 de outubro de 1991 a Associação Viva o Centro.

A análise dos dados referentes à Associação Viva o Centro neste trabalho tomou como base todas as publicações efetivadas pela Associação disponíveis para consulta na sede da entidade, publicações adquiridas ou que tiveram o uso franqueado ao Autor. Foi realizado um levantamento sistematizado dos temas tratados e uma análise do discurso empregado.<sup>12</sup> A análise também se baseou em uma série de entrevistas, consultas e outros contatos com o corpo técnico e administrativo da Associação, mantidos pelo autor ao longo do trabalho, que ajudaram a compor um quadro referencial de fundamental importância. O relato que aqui se apresenta visa fazer uma alusão às propostas e objetivos delineados pela entidade de modo a proporcionar uma visão crítica de sua atuação no processo de revalorização do centro de São Paulo.

O principal objetivo expressamente citado da Associação Viva o Centro é "contribuir para a elaboração e aplicação de políticas de desenvolvimento urbano numa perspectiva que contemple a região central como indutora de qualidade urbana e de vida para toda a metrópole"<sup>13</sup> A atividade da Associação será centrada no levantamento dos problemas da área central e na proposição de soluções, sendo

---

<sup>11</sup> Apud NASCIMENTO, Gilberto. "Solidariedade S. A." *Isto é*. Nº 1491, 29 abr 1998, p. 50-2.

\* Nos contatos mantidos com a Associação Viva o Centro foi possível perceber uma certa resistência em se relacionar a entidade ao termo ONG, sendo sempre preferida a designação de associação. Muito deste posicionamento se deve justamente à proliferação deste tipo de entidade, algumas de existência efêmera e em prol de causas duvidosas, o que contribui bastante para a banalização do termo, fazendo com que seu uso seja, às vezes, rejeitado.

<sup>12</sup> Além das publicações sobre temas específicos, citadas quando devido, ver *Viva o Centro Na Imprensa*. Coletânea de notícias veiculadas em jornal, revista, rádio e Tv sobre a Associação Viva o Centro. Junho-julho/1992 – 1º semestre 2001; *Boletim Viva o Centro*. Junho/1992 até março/1993; *Viva o Centro em Revista*. Junho/1992 – outubro/1995; *Informe Viva o Centro*. nº 1-Julho/1993 – nº 177-outubro/2001. *Urbs*. Publicação mensal. 1 (agosto/1997) – 23 (setembro-outubro/2001).

<sup>13</sup> ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Propostas e compromissos*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1996, p. 1.



de fundamental importância para sua existência o papel de funcionar como interlocutor entre o poder público e a sociedade civil.

Acabado de contar o seu décimo aniversário é possível estabelecer um quadro de ações efetivadas pela Associação, para o que serão utilizados a enorme gama de publicações, estudos e relatórios editados pela entidade.\* Do ponto de vista da periodização seguida se está acompanhando o roteiro elaborado por Oliveira (1999),<sup>14</sup> ainda que se tenha verificado o caráter eminentemente descritivo do trabalho, ou justamente por este motivo, uma vez que se trata de um relato de atividades. Para uma visão mais crítica da atuação da Associação serão utilizados outros referenciais, nomeadamente Frúgoli Jr. (1998),<sup>15</sup> Amadio (1998),<sup>16</sup> Alves (1999)<sup>17</sup> e Andrade (2001).<sup>18</sup>

O primeiro período diz respeito ao início da existência da Associação e vai desde 1991 até 1993. Diz respeito ao período em que a Associação Viva o Centro procurou expor sua linha de ação, sua postura e se dedicou à elaboração de projetos para serem utilizados na solução dos problemas levantados. No primeiro ano de existência a Associação Viva o Centro já tinha realizado uma edição do mapa do centro, com destaque para os bens de interesse histórico, a edição do Boletim Viva o Centro como principal veículo escrito de divulgação de propostas e realizou diversas ações no centro marcando sua intenção de revalorizar a área. Já no segundo ano realizou um *workshop* para discutir questões de trânsito ("Tráfego e Segurança do Pedestre na Área Central de São Paulo", em 23 de setembro de 1993), tendo elaborado a respeito sugestões para um trânsito mais seguro e eficiente na área central ("Centro Acessível"). Também elaborou o projeto "Bandeiras no Centro" incentivando a utilização de bandeiras do país, do estado, do município e das próprias entidades nos prédios para embelezamento do centro da cidade. Também são deste período a proposta para reativação da avenida São João

---

\* As publicações editadas pela Associação Viva o Centro não serão analisadas neste item, salvo quando forem utilizadas para interpretar axiologicamente a atuação da entidade, uma vez que seu conteúdo é de fácil acesso e está amplamente referenciado na bibliografia.

<sup>14</sup> OLIVEIRA, Martha Aurora Aguilar J. de. *Associação Viva o Centro: Estratégias, propostas e compromissos para São Paulo*. (Dissertação de Mestrado. Curso de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: Mackenzie, 1999.

<sup>15</sup> Idem.

<sup>16</sup> Idem.

<sup>17</sup> Idem.

<sup>18</sup> Idem.

(Cinelândia Paulistana), para requalificação da Galeria Prestes Maia como sucursal do Museu de Arte de São Paulo, e para reurbanização da Praça do Patriarca.<sup>19</sup>

De 1994 até 1996 podemos identificar um outro período. A Associação Viva o Centro continuou promovendo a discussão dos problemas e elaborando propostas para a solução dos mesmos, utilizando projetos criados por intermédio da contratação de técnicos e especialistas. Em 1995, com um trabalho já bastante consolidado entra em funcionamento o Programa Centro Seguro, as Ações Locais e a Fundação Travessia. Também são deste período as realizações de um *workshop* sobre o comércio informal ("O Comércio Informal de Rua e a Requalificação do Centro de São Paulo", em 19 de maio de 1994), e o Seminário Internacional Centro XXI – Globalização (Des) Ordem Internacional Emergente e Megacidades.<sup>20</sup>

No terceiro período, de 1996 aos nossos dias, a principal preocupação da Associação Viva o Centro tem sido a de incentivar a aplicação dos diversos projetos em curso. A publicação "São Paulo Centro – Uma nova abordagem", publicada em 1996 faz uma condensação das experiências desenvolvidas e apresenta parâmetros para a elaboração de um projeto abrangente para área central. A Associação presta apoio para o "Concurso Nacional de Idéias para um Novo Centro de São Paulo" promovido pela Prefeitura Municipal. No ano de 1997 é aprovada a Operação Urbana Centro, considerada uma vitória da Associação Viva o Centro. Em 1998 o embate com os camelôs no centro se tornou mais acirrado sendo significativo o apoio demonstrado pela Associação à retirada dos camelôs da área central.<sup>21</sup>

### 5.3.1 Ação local

De acordo com o material de divulgação da Associação Viva o Centro, a Ação Local "é um programa de participação comunitária no cotidiano administrativo da área central de São Paulo".<sup>22</sup> É uma participação que se dá nos limites físicos de uma base territorial imediata atribuída aos cidadãos, qual seja a rua, ou, "no máximo, a microrregião urbana onde moram, trabalham, têm o seu negócio ou

---

<sup>19</sup> OLIVEIRA, Martha Aurora Aguilar J. de. *Associação ...*, Idem, passim.

<sup>20</sup> Apud, idem.

<sup>21</sup> Apud idem.

<sup>22</sup> ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Projeto Ação Local*. São Paulo: Associação Viva o Centro, s/d, p.1.

patrimônio”<sup>23</sup> O centro foi dividido em microrregiões onde são estimuladas as formações de "Núcleos de Participação Local", que sejam capazes de reunir o maior número possível de moradores, usuários e proprietários organizados a partir de uma regulamentação padrão. O programa conta com a coordenação da Associação Viva o Centro e é patrocinado pela Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa) e pela Bolsa de Mercadorias & Futuros (BM&F).

Depois de formado o núcleo é composta uma diretoria nos termos sugeridos pela Associação e então é firmado um "Termo de Cooperação" entre a Associação Viva o Centro e o "Núcleo". Por um sistema semelhante ao das *franchising* (franquias) a Associação cede a marca "Ação Local". A partir disto cada Ação Local deverá exercer uma vigilância sobre as condições urbanas de sua área, registrando problemas, denunciando-os aos órgãos públicos e cobrando as soluções. A Ação Local também deverá propor sugestões e projetos para melhorar os serviços da sua área e deverá observar uma prática construtiva e democrática sem conotações político-partidárias, de credo ou doutrina, nos limites estritos do exercício da cidadania. É de se notar que se espera, assim, a participação de um indivíduo "consumidor", e ainda completamente despido de suas qualidades sociais, um indivíduo que não exercite suas capacidades ligadas à reprodução da vida, mas tão somente aquelas que interessam à reprodução do capital. É mesmo a dominação do tempo de não-trabalho. Afinal, o exercício da cidadania não supõe um indivíduo a-social, muito pelo contrário, é o exercício da cidadania que deve garantir ao homem, então habitante da cidade, o exercício pleno de suas capacidades políticas, partidárias, de direitos e garantias individuais. Ao preconizar uma participação "asséptica", nos moldes de um higienismo social, o que se pode presumir é que se pretende abdicar das soluções postas em prática pela sociedade estabelecida, são rechaçados os meios ditos "tradicionais" de solução de problemas pelo fato de se acreditar na inépcia do sistema vigente. A lógica deste pensamento é de que se o sistema não resolveu estas questões até o momento agora elas serão resolvidas, mas sem a interferência destes dispositivos que até então demonstraram incapacidade para as soluções necessárias. O poder público somente será demandado a intervir em benefício desta lógica, sendo o setor público então servil dos interesses privados. Tudo isto atesta, na verdade, a falência do modelo de

---

<sup>23</sup> ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Projeto...*

administração existente na cidade, a subordinação das ações públicas aos interesses privados e, mais do que tudo, a lógica de funcionamento do sistema que põe em prática mecanismos capazes de cooptar os indivíduos para trabalhar mais para a reprodução do capital do que da vida. No entanto é preciso tomar cuidado para que uma visão de gerenciamento da cidade não se assemelhe tanto às características do gerenciamento empresarial, visto as diferenças que existem entre os dois casos.

O estatuto da Ação Local define como principal finalidade o estímulo ao exercício da cidadania e solidariedade, que será garantido pela melhoria de qualidade de vida na microrregião e no centro. Acontece que, via de regra, as melhorias são indutoras de vantagens impossíveis de serem apropriadas diretamente pelos cidadãos, como a valorização imobiliária decorrente da melhoria na paisagem, por exemplo. Ocorre que grande parte dos cidadãos que são usuários, moradores ou trabalhadores do centro desenvolvem ações que resultam em benefício apropriado pelos comerciantes e proprietários que, graças à melhoria na acessibilidade, no visual paisagístico e em outros elementos, têm melhorado a capacidade de venda de seus estabelecimentos ou de renda obtida no mercado imobiliário. Teresinha Santana, socióloga que trabalha no Programa Ação Local na Associação Viva o Centro entende que esta lógica ocorreu apenas no início do funcionamento do projeto, quando a iniciativa chamou a atenção principalmente dos comerciantes e proprietários justamente por estes motivos. No entanto, segundo a socióloga, aos poucos outros tipos de usuários começaram a se integrar aos Núcleos e a participar do programa em troca do benefício de bem estar que proporciona a possibilidade do centro ser recuperado do ponto de vista de sua qualidade ambiental e urbana. Assim, estaria havendo uma mudança até mesmo no enfoque das Ações Locais, agora voltado para o atendimento de muito mais questões que não representam apenas a melhoria nos aspectos funcionais do espaço, mas sim o atendimento de necessidades imediatas dos moradores. Com isto as Ações Locais estariam se tornando um fórum adequado ao exercício efetivo de cidadania.\*

---

\* De acordo com depoimento de Teresinha Santana, socióloga da Associação Viva o Centro prestado ao autor em entrevista para este trabalho.

A parceria com a Associação Viva o Centro garante todo o apoio logístico o que inclui material gráfico, mapas, e apoio técnico às ações a serem efetivadas. As Ações locais podem utilizar o banco de dados da Associação e podem contar com o apoio para divulgação de seus trabalhos na mídia.

Uma cartilha sobre a Ação Local faz uma série de sugestões a respeito do procedimento acerca de vários temas. Primeiramente há uma apresentação que esclarece que se trata de um guia para orientar o dirigente da Ação Local. Faz uma análise sobre o centro de São Paulo e do surgimento da Associação Viva o Centro. Contém um resumo do estatuto da Ação Local<sup>24</sup> e do Termo de Parceria com a Associação.<sup>25</sup> Em seguida passa a abordar o dirigente da Ação Local, sua postura e atribuições, bem como dos demais dirigentes. Depois elenca uma série de posturas e condutas que são sugeridas para a Ação Local com relação: limpeza e coleta de lixo, calçadas e ruas, calçadões, água, esgoto, eletricidade e telefone, iluminação, áreas verdes e jardins, táxi e ônibus, mobiliário urbano, camelôs, poluição, obras e tapumes, gás, promoção social, segurança, defesa civil, comunicação e divulgação. Neste guia o dirigente encontra orientações precisas sobre como deve ser sua atuação com relação a cada um destes itens.<sup>26</sup>

O projeto Ação local foi lançado em 25 de julho de 1995, quando foram constituídos seis dos cinquenta e dois núcleos previstos. Até setembro de 1999 existiam cinquenta núcleos da Ação Local em funcionamento e mais oito em organização.<sup>27</sup>

### 5.3.2 Travessia

Também em 1995 a Associação Viva o Centro desenvolveu o *workshop* "A Rua no Centro. Uma discussão sobre a rua e seus atores sociais".<sup>28</sup> A partir deste

---

<sup>24</sup> ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Ação Local. Estatuto de Participação Local*. São Paulo: Associação Viva o Centro, s/d.

<sup>25</sup> ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Termo de Cooperação*. São Paulo: Associação Viva o Centro, s/d.

<sup>26</sup> ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Ação Local. Guia do...*

<sup>27</sup> ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Inter Ação*. Informativo da Associação Viva o Centro dirigido às diretorias das Ações Locais. Ano 3. nº 29. Setembro de 1999.

<sup>28</sup> ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *A rua no centro. Uma discussão sobre a rua e seus atores sociais*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1995.

trabalho nasceria a Fundação Projeto Travessia, formada por empresas, sindicatos de trabalhadores e instituições. Sua missão principal é garantir os direitos de crianças e adolescentes em situação de rua, visando a melhoria da qualidade de vida e o exercício da cidadania.

O Travessia surgiu também da preocupação do Sindicato dos Bancários de São Paulo, por intermédio de seu presidente na ocasião Ricardo Berzoini, que se mostrou preocupado em atuar no espaço urbano para tentar resolver o problema não só de bancário, mas de todos que usam o centro. Tendo procurado por outras instituições encontrou o Banco de Boston, na pessoa de seu presidente Henrique Meirelles com quem estabeleceu parceria. O Travessia conta com os seguintes membros instituidores: Sindicato dos Bancários de São Paulo, Banco de Boston S.A., Sindicato dos Metalúrgicos do ABC, Banco de Investimentos Garantia S.A., Banco Fibra S. A., Grupo Vicunha, Apeoesp (Sindicato dos Professores do Ensino Oficial do Estado de São Paulo), Caixa Econômica Federal e Pires Serviços de Segurança Ltda. Apresenta como membro mantenedor a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Seade) e como colaboradores o Banco Bradesco S. A., Associação Viva o Centro, Duda Mendonça & Associados Ltda., Método Engenharia e ABN Amro Bank.<sup>29</sup>

A atuação preconizada pelo projeto se ampara em três etapas distintas: a) Crianças que já vivem na rua – Assume o fato de que estas crianças já assimilaram hábitos da população que vive na rua e que, portanto será necessário maior tempo para obter resultados efetivos; b) Crianças recém chegadas na rua – A própria comunidade deverá identificar uma criança nova na região e manter contato com o projeto. Tentando detectar o problema que ocasionou a saída de casa deverá ser tentado o imediato retorno à família. c) Prevenção – A partir do conhecimento da realidade dos meninos e meninas de rua o projeto deverá trabalhar preventivamente com as comunidades onde haja maior propensão ao abandono da casa.

O Travessia tomou como exemplo o projeto Axé desenvolvido em Salvador e orienta sua atuação na mesma proposta onde a educação pode acontecer no próprio espaço de sobrevivência, a rua. A intenção do projeto é justamente a de que os meninos e meninas de rua possam fazer a travessia da rua para sua inclusão na

---

<sup>29</sup> FUNDAÇÃO PROJETO TRAVESSIA. *Relatório das atividades do ano de 1996*. São Paulo: Travessia, 1996, passim.

sociedade. A atuação do projeto se concentra em duas áreas temáticas que são: Garantia de Direitos, atendendo aos meninos e meninas de rua, cuja ponta do sistema é o projeto Educação de Rua, onde são trabalhados os desejos dos meninos e meninas para conseguir uma rotina afastada das ruas. E, Defesa dos Direitos, onde são explicados e colocados à disposição serviços de orientação e defesa dos direitos dos meninos e meninas de rua.

O Programa de Educação de Rua trabalha com a chamada Pedagogia do Desejo desenvolvida pelo projeto Axé, em que depois de definida a estratégia de contato os educadores se aproximam para levar às crianças conceitos de um outro mundo. São três os momentos em que se divide metodologicamente o trabalho: **Paquera Pedagógica** – Trata-se do primeiro passo de aproximação entre os educadores e as crianças. Cabe ao educador olhar insistentemente de forma provocativa de forma a despertar a curiosidade e o contato. Com a aproximação baseada neste olhar antropológico em que se procura identificar informações sobre a dinâmica de sobrevivência do grupo e um recorte etnográfico capaz de orientar uma interferência na realidade observada. **Namoro Pedagógico** – Neste momento os educadores propõem atividades de aprendizagem individual ou de grupo de maneira a permitir uma reflexão às crianças sobre o significado de estar nas ruas e o que é necessário para sair desta situação. É o aprendizado concreto da cidadania, quando os menores são levados para fazer seus documentos, aprendem o significado da exclusão pelo analfabetismo e a importância do próprio nome, até à reflexão sobre os sentimentos com relação à família. **Aconchego Pedagógico** – Trata-se da fase mais difícil por ser a mais propensa às perdas. As crianças perdem sua relação com os educadores de rua para ganhar outra com os educadores da unidade, perdem a forma fácil de viver para aprender uma profissão, perdem a rua para ganhar a família.<sup>30</sup>

No primeiro ano de trabalho, em 1996, a equipe do Programa de Educação de Rua identificou 663 pessoas, sendo 262 do sexo feminino e 401 do sexo masculino. Do total 47 se encontravam na faixa entre 0 e 6 anos, 129 entre 7 a 11 anos, 309 entre 12 a 17 e 178 eram adultos.

---

<sup>30</sup> "Abordagem com base na pedagogia do desejo". In: FUNDAÇÃO PROJETO TRAVESSIA. *Relatório das atividades do ano de 1996*. São Paulo: Travessia, 1996, p. 23 e segs.

As crianças do Programa de educação de Rua foram categorizadas da seguinte forma: **Meninos de rua** – Correspondendo às crianças desacompanhadas de adulto responsável que ocupam o espaço público como moradia, tendo um comportamento nômade. **Meninos na rua** – São as crianças que vêm às ruas do centro em companhia dos pares, desacompanhadas de um adulto, para ganhar dinheiro. Pedem esmolas e trabalham. **Meninos com família de rua** – São as crianças que estão nas ruas em companhia de seus familiares e ocupam o espaço público como moradia. **Crianças com família na rua** – Diz respeito às crianças que vêm às ruas acompanhadas por adultos (suposta família) para trabalhar ou pedir esmolas e retornam a um local de moradia no final do dia. Das 485 crianças e adolescentes (total das pessoas excluídos os jovens e adultos) verificou-se em 1996 que 70,9% eram meninos de rua, 5,4% de meninos com família de rua, 13,4% de meninos com família na rua e 10,3% de meninos na rua.<sup>31</sup>

#### 5.4 O ProCentro

Este relato tomou por base a análise que se fez de toda a legislação referida ao PROCentro e dele decorrente, bem como do farto material fornecido pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB) e das entrevistas e consultas realizadas junto aos técnicos envolvidos com o programa, realizadas pelo Autor ao longo da pesquisa.

O PROCentro<sup>32</sup> é o Programa de Valorização do Centro de São Paulo, que foi criado pela Prefeitura Municipal junto à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, por intermédio dos Decretos nº 33.389, 33.390 e 33.391 de 14 de julho de 1993. O projeto define 15 pólos de intervenção no centro de São Paulo e procura criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental da área. O programa trabalha com uma comissão colegiada que reúne 22 entidades, entre órgãos públicos e representantes da iniciativa privada.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> "A radiografia das ruas no primeiro ano do Travessia". In: idem, p. 30 e segs.

<sup>32</sup> DIÁRIO OFICIAL DE SÃO PAULO (Município) *Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo*. São Paulo: s/l. Ano 38, nº 131, 15 de julho de 1993.

<sup>33</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *PROCentro. Plano Estratégico 1988 – 2002*. São Paulo: PMSP / Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, 1998.



A ação do PROCentro se beneficia de pelo menos sete importantes conquistas, a saber.

- aprovação da Lei nº 12.349 da Operação Urbana Centro, de 06 de junho de 1997, que visa promover melhorias urbanas na área do centro por intermédio de um conjunto de incentivos.
- O PL 722/96 que consolida a Comissão PROCENTRO em uma entidade regida por Lei e com orçamento próprio
- Lei nº 12.350/1997, que estabelece a isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) por dez anos para os proprietários de imóveis ou patrocinadores que promoverem a recuperação externa e promoverem a recuperação de imóvel tombado.
- Aprovação da Carta Consulta à COFIEIX pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) para recebimento de recursos de financiamento.
- Organização do Concurso Nacional de Idéias para um Novo Centro de São Paulo, em 1996.
- Protocolo de intenções firmado em 1997 com a Rede Ferroviária Federal S. A. e a Prefeitura Municipal de São Paulo para a nova utilização do Pátio Ferroviário do Pari.
- Projeto de Lei no 01-1262/95 que estabelece a implantação do Novo Terminal de Transbordo Atacadista em área do Parque Anhangüera, com a transferência da zona cerealista para fora do centro.<sup>34</sup>

As ações previstas pelo PROCentro estão divididas em Projetos de Manutenção e Requalificação que diz respeito aos projetos que tratam das áreas mais consolidadas do centro e que quanto a sua abrangência se restringem à área de sua aplicação para depois beneficiar a um grande número de usuários. Aqui estão incluídos os seguintes projetos: Eixo de Eventos. Galeria Prestes Maia/Filial Centro do MASP, Setor Cultura / Lazer / Entretenimento, Reurbanização da Avenida Ipiranga. Boulevard Liberdade, Centro Cultural Correios, Projeto de Acessibilidade para Portadores de Deficiência, Igrejas e Museus, Infra-Estrutura Social, Garagens Subterrâneas, Projeto de Integração de Terminais da São Paulo Transportes. Projeto São Paulo São Cores, Projeto Atrás da Fachada – Rua Florêncio de Abreu e Paisagem Urbana.

Também são planejados Projetos Estruturais, que visam o engajamento do setor privado, buscando interessar a novas construções, incorporações ou instalação de atividades produtivas terciárias. Aqui estão apresentados os projetos que possuem uma influência "estrutural" nas áreas de atuação: Parque D. Pedro II, Zona Cerealista, Pátio do Pari, Restauração / Revitalização da área da Luz e entorno,

---

<sup>34</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *PROCentro. Plano ...*

Renovação Habitacional (Readequação dos Cortiços), Largo do Arouche e Arredores e Ampliação e Melhorias no Transporte Público.

Tendo por objetivo analisar propostas e estratégias de intervenção foram realizados estudos que apontam a vocação do centro, a partir da constatação de entre os grandes problemas do centro está o abandono do centro por parte de empresas e trabalhadores e a concentração de certas atividades em bairros específicos. Para organizar o cenário desejado para a região foram construídos seis cenários distintos, que são: Cenário Social, Cenário Econômico, Cenário Infra-Estrutural, Cenário Ambiental, Cenário Político-Institucional e Cenário Entretenimento, Lazer e Turismo.<sup>35</sup>

Recentemente o PROCentro foi modificado pelo Decreto nº 40.753, de 19 de junho de 2001, assinado pela atual prefeita de São Paulo Marta Suplicy. O referido decreto altera o próprio nome do projeto, pois "cria a Coordenadoria de Programas de Reabilitação da Área Central – PROCentro".<sup>36</sup> A partir do novo decreto o PROCentro teve sua área de atuação consideravelmente expandida, passando agora a abarcar todo o perímetro da Administração Regional Sé, ou seja, além dos distritos Sé e República conta também com os distritos Bom Retiro, Santa Cecília, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação. A composição da Comissão Pro Centro, antes composta por 23 representantes do poder público e de entidades da sociedade civil, passa a ser integrada agora por 31 membros sob a presidência da administração da AR Sé (Administração Regional Sé). Foi criado um grupo executivo que deverá ser presidido por um representante da SEHAB, que funcionará junto ao gabinete da secretaria e poderá solicitar a colaboração de outros órgãos municipais. Também passou a ser instituído um selo para imóveis da área central que atenderem às posturas municipais com referência à condição edilícia, recuperação, manutenção e bom funcionamento.

A modificação se deu logo após o começo do **Plano Reconstruir o Centro**, que se iniciou em 12 de junho de 2001. O Plano pretende se utilizar de uma "escola de cidadania" promovendo palestras e debates sobre problemas específicos da área central. Sua implantação na primeira etapa prevê duas operações: uma para tapar

---

<sup>35</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *PROCentro.Plano...* V. também PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *Balanco de Atividades 1993 – 2000*. São Paulo: PROCentro, 2000.

<sup>36</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *Decreto nº 40.753*. 19 de junho de 2001. São Paulo: Diário Oficial do Município de São Paulo, 2001.

buracos e outra para trocar a iluminação. O início do plano se dará na área conhecida como "quadrilátero", que é delimitado pelas ruas Conselheiro Crispiniano e 7 de Abril e avenidas Ipiranga e São João. Durante o ano de execução previsto para o Plano também estão previstas melhorias como mudança no mobiliário público que incluem "orelhões", latas de lixo e bancos. As fachadas das lojas também deverão ser readequadas e o maior desafio será fazer com que os comerciantes, os ambulantes e a população passem a respeitar o espaço e os direitos uns dos outros.

## 5.5 Operação Urbana Centro

A Lei nº 12.349 de 06 de junho de 1997, que cria a Operação Urbana Centro estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua aplicação, e dá outras providências. Cada área da Operação Urbana Centro possui uma lei específica que estabelece quais são os objetivos a atingir e os mecanismos pelos quais se pode obter os incentivos e benefícios. Em resumo a lei "estabelece condições para que direitos adicionais de uso e ocupação do solo, isto é, acima dos limites estabelecidos pelo zoneamento, possam ser concedidos aos proprietários de imóveis contidos na área de intervenção em troca de uma contrapartida financeira, paga à Prefeitura, que será empregada em melhorias urbanas na região".<sup>37</sup>

O objetivo principal demonstrado pelo instrumento legal é o de criar condições que reforcem a importância da área central para a metrópole de São Paulo, a idéia é que a lei seja capaz de dar subsídios para que o centro se torne atraente para investimentos imobiliários, turísticos e culturais.

O perímetro abrangido pela Operação Urbana Centro compreende uma área de aproximadamente 662,90 há. abarcando o "Centro Velho" e o "Centro Novo" além de algumas partes dos bairros do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia. Também os lotes que forem lindeiros à área podem usufruir dos benefícios previstos.

---

<sup>37</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *Cartilha da área central. Operação urbana centro*. São Paulo: PMSP / Empresa Municipal de Urbanização, 1997.

A Operação Urbana Centro estabelece **Concessões Gratuitas**, como forma de incentivo à produção imobiliária, expressos na concessão de exceções à Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e ao Código de Edificações. Os projetos destes casos serão analisados diretamente na Secretaria da Habitação e desenvolvimento Urbano (SEHAB) ou na Administração Regional. Os incentivos previstos são: a) para remembramento de lotes, para uso residencial, para hotéis, para as atividades culturais, de entretenimento e educação, não condicionados ao pagamento de contrapartida; b) para a conservação do imóvel de interesse histórico, fixando para esse imóvel um montante de potencial construtivo transferível, calculado em função da área edificada, que pode ser vendido pelo proprietário; c) para a reconstrução ou reforma de edifícios a fim de adequá-los a novos usos.

Uma outra categoria de benefícios diz respeito às **Concessões Gratuitas Sujeitas a Análise**, que assegura aos proprietários de edificações regulares, que venham a ser reformadas ou demolidas para adequação a novo uso, os índices urbanísticos (coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação) da construção demolida, mesmo que superiores àqueles estabelecidos pela legislação vigente. Também estabelece diretrizes para a transferência de potencial construtivo de imóveis contidos no perímetro da intervenção para beneficiar o proprietário de imóvel que doar à Prefeitura área de terreno para implantação de área verde de uso público na área central. Este mecanismo visa basicamente incentivar a preservação de imóveis de interesse histórico e a doação de áreas particulares ao município para ampliar as áreas verdes de uso público no centro. O potencial construtivo gerado de que trata este dispositivo poderá ser utilizado dentro ou fora da área da Operação Urbana Centro.

A lei em epígrafe também estabelece **Concessão Onerosa de Exceções à Legislação**, quando as características de uso e ocupação do solo estabelecidas pela legislação urbanística vigente e pelo Código de Edificações do Município poderão ser ultrapassadas mediante análise caso a caso e com o pagamento de uma contrapartida financeira. Assim, serão admitidas modificações dos índices urbanísticos, características de uso e ocupação do solo e das disposições do código de edificações (exceto as relativas à segurança das edificações), também a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e a cessão de espaço público aéreo ou subterrâneo.

Para incentivar a adesão à Operação Urbana Centro foi estabelecida uma Área de Especial Interesse, correspondendo ao núcleo da área da Operação, onde nos 36 primeiros meses de vigência da lei as solicitações de modificações de índices urbanísticos, características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações são gratuitas. Do mesmo modo, na coroa envoltória deste núcleo, no mesmo período são previstos benefícios para o uso residencial, de escritório e hotel de turismo.

## **6 Estratégias de Apropriação do Centro**

A intensificação do processo que busca a revalorização do Centro tem chamado a atenção de um número cada vez maior de pessoas. Como as estratégias de intervenção no Centro tendem a ser definidas e identificadas com interesses particulares, no sentido de que procuram sempre intervir em função de causas específicas, não causa estranheza o fato de surgirem cada vez mais instituições e organizações preocupadas com o tema. De fato, é inevitável o interesse atual provocado pela mobilização em defesa do Centro.

A organização de atividades e de iniciativas de toda ordem não obedece a uma sistematização única. O Poder Público atua no Centro e, por sua revalorização por intermédio de diversos setores, e não apenas por intermédio do PROCentro. No mesmo sentido, sem o patrocínio obrigatório de organizações existentes. A Viva o Centro já não é a única a congregar uma gama de instituições preocupadas com o futuro do Centro. A bem da verdade, com um forte sentimento de expor um contraponto à ação gerida pela Associação Viva o Centro surge uma outra organização: o Fórum Centro Vive. Advém de um sentimento de exclusão ou de marginalização no processo gerido pela Viva o Centro.

### **6.1 O Fórum Centro Vive**

A partir do encontro "Movimentos Populares e Universidade" realizado em maio de 2000, que contou com a organização promovida por estudantes da Universidade de São Paulo (USP), pela Central dos Movimentos Populares (CMP), e pela União dos Movimentos de Moradia (UMM), surgiu o Fórum Centro Vivo, fundado em 10 de dezembro de 2000. A partir daí as reuniões vem acontecendo no sentido de articular a luta de todas as pessoas que lutam pelo direito de permanecer no centro de São Paulo e que desejam transforma-lo em um lugar melhor e mais democrático. Há uma nítida contraposição no posicionamento deste fórum com o que vem sendo promovido por conta do processo de renovação urbana e exclusão que ocorre na área central.

Ao longo do tempo, desde sua fundação, muitas outras entidades foram se agregando ao fórum, sendo que atualmente participam das reuniões as seguintes:

- Movimentos Populares

CMP – Central de Movimentos Populares

Favela do Gato

Fórum da População de Rua

Fórum dos Cortiços

MMC – Movimento de Moradia do Centro

MSTC – Movimento dos Sem-Teto do Centro

ULC – União de Movimentos de Moradia

União de Mulheres de São Paulo

- Sindicatos

ADS-SP – Agência de Desenvolvimento Solidário da CUT para o Estado de São Paulo

Sindicato dos Petroleiros de São Paulo

Sindicato dos Servidores Municipais de São Paulo

Sindicato dos Trabalhadores da Economia Informal

Sindicato de Rádios e TVs Comunitárias do Brasil

- ONGs e Entidades

Ação Urbana

Associação Parada do Orgulho Gay – Lésbica – Travestis de São Paulo

ATRM – Assessoria Trabalhadores Regional Mooca

Casa Lar

Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

CEPIS – Centro de educação Popular do Instituto Sedes Sapientiae

Cooperando – Instituto para Cooperação

Fundação Patrimônio Histórico Energia de São Paulo

GRAMA – grupo de Amigos do Meio Ambiente

Instituto Polis – Instituto de Políticas Sociais

Metuia

Núcleo Educação Ambiental – Centro Expandido de São Paulo

Pastoral da Moradia

Projeto Perifa

SENAC-SP

SETA – Associação para o Desenvolvimento Urbano

Verso – Cooperativa de Psicologia

- Grupos Culturais

Associação Beneficente Cultural dos Petroleiros

Arte Contra a Barbárie

Espaço Cultural Jardim Pantanal

Grupo Folias D'Arte

Núcleo a Arte do Convívio

Núcleo de Ação Cultural

Teatro Oficina

Teatro união e Olho Vivo

- Assessorias Técnicas

Ação Direta

Casa

Estúdio Acaiá

GTA – Grupo técnico de Apoio

Integra

João de Barro

Norte

Passo

Peabiru

Usina

- Universidades

CAFAU/PUCCAMP – Centro Acadêmicos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Diretório Acadêmico 14 de fevereiro

DCE – Livre da USP

LabHab GFAU-USP



Escritório Piloto da Poli  
LabHab FAU-USP  
Projeto Cidade de Areia  
Revista Caramelo  
LABUR-USP – Laboratório de Geografia Urbana

Os princípios defendidos pelo Fórum Centro Vivo são apresentados a seguir:

1. Lutar por Justiça Social e pela Reforma Urbana contra toda forma de segregação por classe social, raça, etnia, gênero, orientação sexual e faixa etária.
2. Defender a função social da propriedade, contra a especulação imobiliária e a retenção de imóveis vazios, sejam estes públicos ou privados.
3. Por uma política de habitação popular para a área central com ampla participação, desde sua formulação até a execução e gestão.
4. Apoiar as formas de produção e distribuição por cooperativas e empresas auto-geridas, baseadas nos princípios da construção de uma economia solidária.
5. Pelo uso democrático do espaço público, e por isso, contra o controle privatizado das ruas, calçadas e praças.
6. Garantir a acessibilidade ampla ao Centro, privilegiando o transporte coletivo e seu planejamento, a manutenção dos calçadões de pedestres e a redução de barreiras físicas para idosos, crianças, portadores de deficiência. Contra a ampliação da circulação de automóveis particulares.
- 7 – Defender a preservação da história e da memória como patrimônio vivo, transformado no uso e apropriação cotidianos e, assim, contra a sua monumentalização e museificação.
- 8 – Por uma política cultural que inclua o acesso democrático à produção, circulação e fruição dos bens culturais, assim como o direito à informação, como instrumentos essenciais à construção da cidadania e de uma cidade justa e solidária.
- 9 – Contra o tratamento repressivo da população na área central (principalmente do povo de rua, prostitutas, gays e travestis, crianças e adolescentes, encortçados, movimentos populares e ambulantes).
- 10 – Questionar a legitimidade de Operações Urbanas e outras ações do poder público, que tenham por fundamento um processo de valorização imobiliária, mesmo que sob a justificativa de gerarem contrapartidas sociais.
- 11 – Garantir a Participação Popular na Subprefeitura Centro, nos Conselhos de Representantes e no Orçamento Participativo, na definição das Políticas Urbanas e no acompanhamento dos investimentos e serviços públicos na região.
- 12 – Apoiar os movimentos populares e outras formas de luta pelos direitos sociais no Centro (como, por exemplo, o direito à moradia, reivindicado nas ocupações de imóveis públicos vazios, realizadas pelos movimentos).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> FÓRUM CENTRO VIVO. *Bem-vindos! Fórum Centro Vivo*. In: [www.forumcentrovivo.hpg.com.br/](http://www.forumcentrovivo.hpg.com.br/).

A atividade do fórum é motivada por um posicionamento bastante crítico em relação ao que tem sido feito para revalorização do centro de São Paulo, e a fim de aprofundar suas posições com relação a isto a entidade já desenvolveu uma série de atividades, que aparecem a seguir transcritas:

10/12/2000 – Ato de Fundação do Fórum no Galpão do Folias, com o lançamento da Carta de Princípios, mesas de debates, grupos de trabalho e apresentação do Grupo de Teatro União e Olho Vivo.

03/2001 – Seminário sobre Legislação na área central em 2 ciclos, realizado no Sindicato dos Arquitetos: debates e depoimentos entre as 5 grandes áreas de atuação do Fórum: população de rua, cultura (teatro), economia informal, habitação e política urbana;

15/04/2001 – Seminário sobre os Despejos na área Central realizado na Faculdade de Direito no Largo de São Francisco.

06/2001 – Lançamento do Jornal do Fórum Centro Vivo. Debate sobre o Plano Reconstruir o Centro, Plano intersecretarial da Prefeitura para o Centro de São Paulo.

21/06/2001 – entrega do documento crítico sobre o Plano Centro à Regional Sé.

06/2001 – Presença como expositor no Seminário da Comissão de Habitação na Área Central da Câmara Municipal.

07/07/2001 – Debate sobre o histórico do Estatuto da Cidade e do Fórum Nacional da Reforma Urbana.<sup>2</sup>

O Fórum Centro Vivo tem sido um contraponto ao trabalho até então exercido isoladamente pela Associação Viva o Centro. Em virtude da diferença de postura teórica com relação ao movimento de revalorização do centro o embate entre as duas entidades tem se tornado inevitável. A própria revista URBS abriu espaço para uma resposta a uma reportagem veiculada sobre os camelôs no centro de São Paulo. O posicionamento exposto pelo jornalista Jule Barreto na revista da Viva o Centro foi considerado ofensivo à condição dos camelôs, ensejando que se oportunizasse a expressão de um outro tipo de argumentação.<sup>3</sup> Excluídas as razões de um e de outro em suas análises o que permanece como profícuo é justamente a

<sup>2</sup> FÓRUM CENTRO VIVO. *Bem-vindos!...*

<sup>3</sup> BARRETO, Jule. "Isto, sim, é capitalismo selvagem". In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Urbs*. Ano IV, nº 20, fev-mar/2001, p. 26-32. FÓRUM CENTRO VIVO "De quem, afinal, é a selvageria?" In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Urbs*. Ano IV, nº 22, jul-ago/2001, p. 54-5. BARRETO, Jule. "Miséria do urbanismo". In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Urbs*. Ano IV, nº 22, jul-gao/2001, p. 56-7.

possibilidade da discussão. Este é um caminho bastante promissor para fazer com que as questões relativas ao centro possam ser aprofundadas e melhor resolvidas.

## 6.2 O Centro da Apropriação

O verdadeiro embate ao qual se quer fazer referência não diz respeito a casos específicos, seja o embate entre os comerciantes tradicionais e os "camelôs", o transporte público e os "perueiros". A questão é bastante mais abrangente e precisa ser entendida em sua vertente mais profunda que está localizada justamente na matriz teórica que as alimenta. Trata-se, pois, de um embate entre as ações que privilegiam a reprodução do capital e aquelas que, ao contrário, privilegiam a reprodução da vida. Não é uma questão explícita que se coloca logo ao primeiro olhar. Muito pelo contrário, se trata de um dos embates mais mitigados na realidade. Ao passo que o capitalismo deseja se manter dominante não pode expressar sua faceta de produção da desigualdade, da injustiça e da exclusão. Precisa fazer com que estas questões apareçam antes como um reflexo "natural" do crescimento econômico, como uma etapa necessária para se atingir a graus mais elevados de desenvolvimento.

Mas as propostas se mostram em suas diferentes matizes no espaço. Uma conduz as ações em direção a repetição do que está posto e vigente, contribuindo para manter a dominação e a re-produção das relações sociais capitalistas que servem para a sobrevivência do capitalismo, e outra conduz para uma possibilidade de ação em direção a maior liberdade do homem e à produção de um espaço que se coloque como um resultado e condição da reprodutibilidade humana. As propostas efetivadas pelo Estado, representado pelo poder público municipal, apoiado pelas parcelas da sociedade que detêm o poder econômico e suas representantes, valorizam o uso privado do espaço e impõem uma prática com relação aos espaços públicos que faz deles muito mais um lugar da norma e da regulamentação do sistema em favor do processo produtivo do que um lugar do encontro e da reprodução da vida.

As ações executadas pelo Estado têm servido apenas para afirmar o espaço da dominação. Muito pouco foi conseguido em termos de alteração da dinâmica

existente e que serve prioritariamente para a reprodução do sistema. Os programas, projetos, ações e as mais diversas formas de intervenção postas em prática evidenciam a tentativa de manter um controle do espaço, uma regulamentação a qualquer custo. Não há espaço para as "insurgências", cada vez mais controladas em suas manifestações.

A atuação do Estado tem sido tão evidentemente comprometida com as propostas da iniciativa privada que tornou desnecessária a afirmação do vínculo existente. O PROCentro e a Associação Viva o Centro, são a demonstração conclusiva de como tem sido o comportamento do Estado em relação a esta questão, de forma que é possível afirmar que o poder público de certa forma abandonou as iniciativas com relação à revalorização do centro para deixar que fossem controladas pela iniciativa privada. Mesmo que este controle não apareça de modo explícito, já que oficialmente as propostas são efetivadas pelo poder público, não passam mesmo de uma instrumentalização institucionalizada da vontade dos dominantes na sociedade. Este fato se torna evidente quando se analisa, por exemplo, um dos projetos da aludida revalorização do centro que é a Sala São Paulo na estação Júlio Prestes. Sala de espetáculos das mais modernas do mundo serve de palco para apresentações inacessíveis à maioria dos que vivem na cidade. Foi uma ação que requalificou um imóvel para um uso, justamente no meio de tantos imóveis que necessitam de requalificação para o uso residencial. Com o intuito de recuperar uma das regiões mais problemáticas do centro, a "cracolândia", nas proximidades da Júlio Prestes e da estação da Luz, foi um investimento que não alterou em nada o quadro social existente. A única mudança que foi capaz de introduzir foi a da diferença entre o que se pode fazer e o que se faz pelo centro. Além do mais, o resultado desta ação revela que a luta pelo espaço na cidade não se dá apenas com relação à disputa por localização estabelecida em pé de guerra no mercado imobiliário entre as regiões da cidade, mas sim entre parcelas determinadas da população.

O que existe não é apenas uma disputa entre o capital que segue para o vetor sudoeste e aquele que quer revalorizar o centro para nele retomar seu investimento. O centro precisa ser recuperado também para uma grande parcela da população que vive na rua: encortiçados, mendigos e esta espécie de gente que sempre aparece chamando a atenção por sua caracterização negativa. Tomam

conta do espaço, privatizam um patrimônio que pertence a todos, na afirmação feita pela lógica da dominação. Contra eles estão as ações que recuperam a cidade, e que se mostram como redentoras de um urbanismo perdido, é uma lógica que quase convence a todos de que a Sala São Paulo, para retomar o exemplo, é uma dádiva até mesmo para os excluídos.

O espaço da apropriação precisa ser retomado para que a cidade possa ser o lugar do convívio, onde as diferenças existentes sejam respeitadas, onde não se produzam mais exclusões. Mas não se pode confundir as diferenças com uma naturalização de injustiças, que faça parecer ser este um espaço onde há democracia. A democracia não pode ser reduzida às diferenças verificadas na sociedade, que faz com que ricos e pobres circulem no mesmo espaço. Isto é a apenas a demonstração cabal de que a injustiça social é evidente. O que se propugna é um lugar que seja produzido não para seguir a lógica do sistema produtivo, mas sim para a melhoria da vida das pessoas que vivem nele. As propostas analisadas seguem uma lógica que demonstram o contrário: o capital não quer conviver com a vida. Não há lugar para o camelô no centro revalorizado. "o processo de revalorização do centro é inconcebível com a presença dos camelôs nas ruas".\* é um posicionamento absolutamente excludente. Não se quer aqui defender a condição do "camelô" como uma condição desejável, mas enquanto houver uma economia incapaz de produzir outras formas de sustento para a vida é uma condição existente da qual não se pode fugir. E a exclusão não resolve o problema, apenas muda sua localização e acirra o conflito latente entre possuidores e despossuídos. É preciso pensar em outra forma de equacionar o problema.

A forma que melhor representa a justiça social na cidade é a que respeita a inclusão, a diferença, a apropriação. Se esta forma é incompatível com a possibilidade de obtenção de mais lucro, de requalificação funcional do espaço então o que está colocado é um dilema para a sociedade. Fica explicitada a contradição existente no embate existente entre a revalorização e a inclusão social. Deste modo a solução aponta para uma dualidade ideológica até aqui não superada: ou se reproduz o espaço para a reprodução do capital, ou se reproduz o espaço para a reprodução da vida.

---

\* Depoimento de Marco Antônio Ramos de Almeida, Presidente da Diretoria Executiva da Associação Viva o Centro, em entrevista ao autor, em 27/03/2000.

De qualquer forma o que está colocado não põe fim a questão. A realidade está colocada para cada indivíduo como uma possibilidade aberta, inexplorada em sua totalidade. Mesmo que as ações apontem em um sentido, no caso evidentemente para a reprodução do capital, a insurgência pode levar para a execução de outra alternativa: a sempre possível realização de um possível, anda virtual.

## CONCLUSÃO

*Pode-se ler no amnésico o estado que produz  
dentro do homem um deserto,  
mas onde também coexistem os oásis*

*(CARLOS, A. F. A. Espaço-Tempo na metrópole. P. 354.).*

Foto no verso: Transporte coletivo do centro de São Paulo. Foto do autor, 2000.



## CONCLUSÃO

São Paulo retrata o Brasil. Não apenas no sentido de que seja o reflexo físico de uma sociedade. A cidade não é apenas a obra enquanto construção física, mas verdadeiramente carrega a humanidade do homem. Assim, é possível ler por intermédio da cidade a própria história de nossa sociedade, inscrita na forma, cristalizada sim na obra. Deste modo, estudar São Paulo não significa apenas estudar a cidade de São Paulo, suas peculiaridades e idiossincrasias. Estudar São Paulo é buscar compreender pela análise teórica, além da empírica, o sujeito da reprodução das relações sociais de produção. Trata-se de uma busca da história de nossa sociedade e de nossa condição atual. Não é, portanto, um estudo apenas da cidade enquanto forma física, mas sim o estudo da urbanização enquanto processo fundamental. E, para além disto, não é um estudo da cidade em si, mas um estudo que busca revelar a identidade do homem concreto submetido no processo de produção capitalista, o sujeito de uma sociedade urbana inserido em uma totalidade onde a produção física da cidade aparece como um dos momentos, apenas.

O processo de urbanização brasileiro comporta distintas fases ao longo de seu já longo desenvolvimento histórico. Fruto do expansionismo europeu dos séculos XV e XVI o povoamento de nosso território, orientado pelo sistema colonial, limitou-se ao litoral logo de início. São Paulo, ou primeiro Santo André em sua efemeridade inicial, representou desde logo uma posição inovadora no planalto, fugindo ao esquema litorâneo. Foi mesmo esta inovação que decretou o afastamento da cidade do crescimento verificado em outros locais, implicando em uma integração muito tardia da cidade ao processo de povoamento e urbanização do território brasileiro. A bem da verdade a cidade só se integrou de forma definitiva e importante a este processo depois de 1870, tendo permanecido até então em uma situação nitidamente secundária até então. O crescimento decorrente da acumulação propiciada pela exploração do café produziu uma cidade rica, pujante e representada por uma obra singularmente bela e imponente. A construção desta obra teve o concurso significativo do imigrante europeu e sua identidade foi marcada pela colaboração excepcional de alguns

arquitetos, que com capacidade inigualável, souberam captar o “espírito” do seu tempo, e o inscreveram em suas construções.

A partir de então a cidade de São Paulo vivenciou sucessivos processos de construção e reconstrução da forma urbana, com implicações diretas na estrutura do espaço produzido. Em uma escala regional São Paulo se transformou no centro nacional, resultado das forças políticas condensadas no espaço paulistano. Ao mesmo tempo, em uma escala local, a sociedade produziu o centro, como o *locus* das decisões, da administração e da organização política urbana. Apesar das novas centralidades produzidas, que transformaram com o passar do tempo a cidade em uma metrópole polinucleada, o centro mantém seu significado único e exclusivo em face da condição histórica que lhe assiste. Os novos usos e as novas funções criaram de fato novas centralidades, no jogo das atividades econômicas no qual se insere o consumo do espaço no processo de valorização e desvalorização de áreas no interior da metrópole. No entanto, nenhuma destas áreas comporta com igual vigor a multiplicidade de funções existentes no centro. E, de qualquer forma, mesmo que comportassem, jamais poderão agregar à sua história a história original da cidade, no que o centro é absolutamente único.

No processo de formação histórica do centro reside a história da sociedade que o produziu, e as suas formas estão prenes dos projetos humanos que as alimentaram, dos sonhos que as aludiram e do significado que carregam. É possível apreender, pela sincronia dos elementos, uma lógica do período, sem esquecer que na cidade coexistem e misturam-se diferentes períodos, diferentes idades das formas. É inevitável que as cidades revelem conservação e persistência, uma vez que se admite que nenhuma cidade é puramente sincrônica em todos os seus elementos.<sup>1</sup> No entanto, o significado do centro e sua enorme força imagética impressionam uma marca fundamental na sociedade, sendo capaz de gerar uma identidade, um reconhecimento, um vínculo indissolúvel entre a cidade, aqui forma física resultado de um processo de produção social, e a sociedade. De forma tal este fato é importante que o reconhecimento do centro como único cria para a área do centro um caráter importante, que lhe confere a característica de ser o catalizador de um urbanismo que se repetirá, guardadas as

---

<sup>1</sup> CARLOS, Ana Fani Alessandri. Espaço-Tempo na metrópole... p. 49 passim.

circunstâncias de cada lugar, em outros pontos da cidade. Será, deste modo, um marco na forma da cidade e na sociedade que produz o espaço de cada presente.

No movimento de produção constante do espaço urbano a sociedade vai implementando inovações que atendem às demandas cada vez mais urgentes e efêmeras do capital. Este movimento só pode ser compreendido dentro de um processo mais amplo, que diz respeito ao movimento de reprodução do espaço da metrópole. Entender cada mudança de função ou de forma de uma área em seu movimento específico só nos permite verificar a realidade fragmentada, sem sentido. É o movimento amplo de produção do espaço metropolitano que explica as articulações entre as frações do capital e as políticas de gestão do espaço que por sua vez interferem nos usos e funções dos lugares. Neste contexto a cidade de São Paulo foi sendo produzida organizando além do centro outras centralidades ao longo do tempo, resultado do movimento de valorização e desvalorização imposto pelos usos e funções de cada área. Este fato está exemplarmente esclarecido em São Paulo quando se observou o movimento da centralidade que inicialmente abandona o centro, entendido como o núcleo histórico, para se deslocar para além do Vale do Anhangabaú na região da rua Barão de Itapetininga e adjacências; depois, busca o entorno da avenida Paulista e, seguindo o vetor sudoeste logo alcança a avenida Faria Lima. Por fim, atinge a avenida Berrini em movimento mais recente. Este movimento geral de deslocamento da centralidade metropolitana será responsável por outros fenômenos correlatos, como por exemplo, a transformação física das áreas envolvidas e de seus entornos, a qualificação técnica dos imóveis construídos, a contradição de usos e funções, entre outros. Neste estudo nos interessou particularmente a análise da revalorização do centro.

Justamente a partir do movimento de produção do espaço metropolitano que propiciou a formação de novas formas de expressão da centralidade no interior da metrópole é que se tornou evidente o papel do centro. O seu abandono, ou o deslocamento das atividades terciárias para outras áreas, põe em evidência a característica singular exercida pelo centro. Quando este movimento se consolida e o centro é tido então como um lugar de características técnicas inadequadas, vale dizer, imóveis inadequados às modernas exigências da técnica e baixa capacidade para novos investimentos, a sua revalorização é

apregoada como necessária e possível. Tem início então um movimento que preconiza o retorno das atividades ao centro, baseado justamente na sua característica principal, ou seja, o poder imagético, fortemente relacionado ao caráter histórico de seu processo de formação e de identidade com a cidade.

Entretanto este movimento que busca reconduzir os investimentos para o centro não pode ser visto apenas como um movimento cultural ou de valorização histórica da área. Na verdade, precisa ser visto na sua real dimensão imobiliária, tal seja, um movimento que visa recuperar o prestígio imobiliário perdido pelos imóveis centrais face à produção de novos investimentos em outras áreas da cidade. Para se revalorizar o centro são utilizados argumentos que recuperam o significado histórico da área, retomando a importância da obra física construída que retrata uma cidade do passado. Neste momento a simultaneidade do presente permite identificar diferentes momentos de reprodução das forças de produção, identificando diferentes projetos. Aqui, cabe ressaltar as idéias de espaço amnésico e tempo efêmero de que nos fala Carlos (2001):

O período atual é marcado, a nosso ver, por uma nova relação espaço-tempo, que, invadida pela quantificação, torna-os abstratos. A condição de instantaneidade transforma o sentido dos termos, levandonos a adjetivar o tempo como efêmero e o espaço como amnésico.<sup>2</sup>

Representa-se assim, um espaço em constante mutação e um tempo acelerado que produzem uma nova dinâmica na produção do espaço urbano. A cidade, feita para ser duradoura, transforma-se rapidamente conduzida pelo consumo do espaço.

Esses movimentos não ocorrem de maneira autônoma na cidade ou desvinculados de projetos sociais que os orientem. Identificar os projetos e seus atores é uma missão que torna concreta a produção da cidade e desvenda a ideologia presente nas intervenções propostas. Deste modo, se investigou o processo de revalorização do centro de São Paulo, identificando as relações sociais que produziram a forma do centro em diferentes períodos. A influência

---

<sup>2</sup> Idem.

marcante de Ramos de Azevedo e de Prestes Maia na definição do centro constituem, portanto, um ponto marcante do trabalho, haja vista a importância que suas produções representaram para consolidação da área. No mesmo sentido a produção dos imigrantes italianos não foi negligenciada, tratando de reconhecer o trabalho, por vezes anônimo, dos diversos imigrantes que ajudaram a construir a identidade metropolitana.

No mesmo sentido, no momento atual e com vistas à revalorização do centro se enfatizou a importância do trabalho da Associação Viva o Centro, como organização que coordena as atividades promotoras da revalorização do centro de São Paulo. No entanto, não se deixou de desvendar nos mecanismos propostos as intenções nem sempre esclarecidas. O movimento de revalorização do centro é antes de tudo um movimento de revalorização imobiliária. Aqui importa o grande montante investido por uma parcela do capital na construção da cidade. Montante este desvalorizado com a migração dos investimentos para outras áreas fora do centro. Recuperar o valor do centro é também recuperar o valor imobilizado no centro. A dinâmica de produção imobiliária explica este processo, onde se reconhece a incorporação de valores subjetivos no processo de revalorização da área.

Todos os elementos próprios da humanidade do homem reconhecidos como importantes no processo de formação do centro são agora retomados como valores a serem preservados. Como Nietzsche, busca-se o belo no passado. Não em qualquer passado, mas naquele período em que a riqueza da sociedade paulistana foi capaz de produzir uma cidade monumental, clássica e imponente, muito bem representada pela obra de Ramos de Azevedo. Ao se retomar estes valores do passado é possível tomar como apoio a orientação de Lefebvre, no sentido de identificar as relações sociais de produção responsáveis pela obra de cada momento histórico. O período reconhecido como mais significativo na produção do espaço que subsiste no imaginário do centro é justamente aquele que vai de 1870 até 1929, quando se sobressai a produção de uma cidade que concentra suas principais atividades no centro. O centro que emerge deste período é esta obra única, marcada pela valorização da forma arquitetônica como elemento estruturador do espaço urbano, capaz de evocar ideais de ordem, de beleza e de valorização pelo clássico. Reflete, por sua vez,

uma sociedade recém enriquecida, cuja riqueza acumulada pode ser utilizada para a produção de elementos cujas formas extrapolam a funcionalidade.

Agora, quando se trata de revalorizar o patrimônio do centro, para além de seu valor artístico, cultural ou histórico, se observa um movimento que também não pode ser analisado em sua singularidade sob pena de ser entendido de forma fragmentada. A revalorização imobiliária está inserida dentro do processo mais amplo que trata da sobrevivência do capitalismo. Como se demonstrou até aqui, o capitalismo transforma seus elementos, faz com eles passem por uma metamorfose capaz de modificar a sua aparência conservando intacta a sua essência. É esta a lógica da revalorização imobiliária. Pela incorporação do valor subjetivo da área, assentado em seu valor histórico, agrega valor objetivo aos imóveis, alterando suas funções, travestindo suas formas, fazendo de sua aparência apenas um simulacro de sua realidade. Este aproveitamento das formas, verdadeiras rugosidades no espaço urbano, que altera usos e funções, torna aptos os antigos imóveis para atenderem às exigências modernas da técnica. Ainda mais, pela agregação do valor subjetivo revaloriza sua inserção no mercado.

O que é danoso neste processo é o fato das estratégias não se revelarem como tal. Pela utilização da ideologia o movimento todo ganha um outro sentido. Aparece apenas o belo, o desinteressado movimento pela recuperação do patrimônio de valor histórico, artístico ou arquitetônico. Nunca aparece a revalorização imobiliária, a inversão de capital que busca o lucro, ou a especulação imobiliária propriamente dita. Em que pese o fato de ser o centro uma região cujo esgotamento físico e técnico atinge um limite máximo, estes investimentos pelo menos se dirigem para a minimização das perdas, ainda que não alcancem, necessariamente, o aumento dos lucros. Na esteira deste movimento o Poder Público é chamado a intervir e suas intervenções tem sido sempre no sentido de otimizar os processos de recuperação espacial, com investimentos públicos que, em geral, são captados apenas por uns poucos beneficiados. Se não subverter esta lógica da produção socializada do espaço para apropriação privada o Poder Público continuará subserviente dos interesses das parcelas da classe de investidores que tem seus negócios no centro, em

detrimento da grande maioria que poderia se apropriar publicamente do espaço social.

Aliás, reside neste ponto uma grande contradição na reprodução do espaço social na cidade do ponto de vista do habitante: ou a cidade é reproduzida para o reconhecimento do sujeito em sua obra ou o seu contrário, a cidade reproduz o estranhamento. Mais uma vez a conclusão de Carlos é esclarecedora: *“o processo que produz a cidade como estranhamento, revela uma realidade, a reprodução da cidade, que é exterior ao homem mostrando em toda a sua plenitude o processo de reprodução do espaço como alienação”*.<sup>3</sup>

O processo de revalorização do centro de São Paulo está inserido na mesma lógica de produção do espaço na metrópole. Ou seja, orientado pelos avanços da técnica, que provocaram alterações no processo produtivo, que preconiza uma metrópole funcional, está inserido no conflito estabelecido entre a produção do espaço como reprodução do poder (que produz o espaço de dominação) e produção do espaço como reprodução da vida (que produz o espaço da apropriação). Deste conflito de interesses é que surgem as contradições que apontam para o possível como realização concreta no lugar, na vida cotidiana. É um erro pensar que este processo só ocorre na produção de novas formas na cidade, pois na verdade a revalorização do centro converte as velhas formas por intermédio de novos usos em novos espaços, produzidos, então, sob a lógica que preside a produção do espaço na metrópole.

O mesmo desencontro identificado por Carlos<sup>4</sup> entre o tempo de transformação do espaço da metrópole e o tempo da vida de um indivíduo (o tempo de transformação da cidade e o tempo da vida), está presente aqui na revalorização do centro. Mesmo que não se trate aqui de uma transformação abrupta na morfologia urbana o que ocorre guarda as mesmas características. As mudanças de usos impostas às formas antigas alteram de tal modo a identidade daqueles entes que restam modificados completamente. Não são mais o que eram, são apenas o que parecem ser: o sentido do novo dado pelo uso/função novo. Da mesma forma os referenciais dos habitantes são perdidos de maneira tão efêmera e rápida que resta apenas o estranhamento, ou o desencontro entre

---

<sup>3</sup> CARLOS, Ana Fani Alessandri. Espaço-Tempo na metrópole... p. 328

<sup>4</sup> Idem, p. 328, passim.

o sujeito e a obra. A cidade se reproduz como exterioridade em relação ao sujeito. O centro revalorizado, onde uma estação é transformada em sala de concerto, um edifício de escritórios em *shopping center*, onde a circulação e a administração privilegiam os setores dominantes da sociedade, é um espaço produzido para a dominação, que ignora a reprodução da vida e onde os referenciais dos habitantes são perdidos. Quando o mundo da mercadoria preside o espetáculo de produção do espaço urbano não só as referências são perdidas, a identidade é destruída e colocada em um outro plano, definido “nos limites do mundo da mercadoria”, como afirma Carlos<sup>5</sup>. As velhas formas também apontam novos conteúdos a partir da revalorização, novos usos e modos de uso, o que redefine também as relações sociais.

A ditadura do novo, que transforma o espaço em mercadoria e em espetáculo, torna tudo inexoravelmente semelhante. A homogeneidade apresentada como espetacularização da realidade parece ser o único caminho percorrido na produção do espaço. Assim o objeto predomina, o uso se sobrepõe à forma, a mercadoria (o espaço) vira espetáculo. O movimento de revalorização do centro tende a produzir um outro espaço que não tem o sentido original, carregado de identidades e reconhecimentos. O novo espaço produzido pela revalorização tende para o estranhamento, no sentido de que o estranhamento faz triunfar o objeto e abstrair o homem como sujeito. O objeto aparece como sujeito.

Mas o futuro é sempre uma virtualidade que está presente nos usos possíveis. Diante das proibições, das restrições de uso, das imposições do espaço produzido para reproduzir o poder e a dominação, surgem as transgressões, os usos não padronizados, as funções não delimitadas. Os homens inventam novos usos, novas funções e reconstróem identidades como indivíduos e com os lugares da cidade. Este movimento aponta para a cidade como o lugar do possível, do não realizado, do que é absolutamente virtual, de um devir construído pela consciência e pelo devir. O afastamento do sujeito no processo de produção do espaço só pode reproduzir o espaço da dominação, e o contrário, ou seja, a participação do cidadão no processo de produção do espaço é capaz de produzir o espaço de reprodução da vida. Esta última possibilidade,

---

<sup>5</sup> Idem, p. 330.



introduzida pelo futuro a ser construído, introduz na problemática urbana a dimensão do homem e faz pensar a cidade como uma alternativa possível além daquela imposta pela condição de reprodução do poder dominante. Coloca, em última análise, a apropriação do espaço em primeiro plano.

Pensar o espaço do centro como uma possibilidade de transgressão do que está posto pela lógica da reprodução do espaço de dominação é uma tarefa que se impõe à geografia e àqueles que lutam pela reprodução social mais justa do espaço urbano. Ir além das estratégias de dominação, pensar além das regras e imposições, construir uma identidade verdadeiramente preocupada com a cidadania é uma possibilidade do futuro. Para realiza-la, no entanto, é preciso estar liberto da ideologia e dos discursos que se mostram travestidos por falaciosas intenções. A revalorização do centro só terá sentido para a cidadania e para os habitantes da metrópole se for capaz de produzir espaços onde a apropriação seja mais importante do que a dominação. Insistir na lógica dominante é construir um espaço para ser palco de conflitos, onde as possibilidades do futuro apontarão para a transgressão, para a invenção, para a superação que, enfim, instaura a produção do espaço de reprodução da vida: a apropriação.

## BIBLIOGRAFIA

ABRAMO, Pedro. *A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana*. (Dissertação apresentada ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro). Rio de Janeiro: IPPUR / UFRJ, 1988.

ABREU, M

ADEODATO, Sérgio. *Identidade redescoberta*. Revista época, 06 set 1999.

AFONSO, Almiro e WILHEIM, Jorge. *Apresentação*.????????????????????????????????

ALBUQUERQUE, Roberto Cavalcante. *Região Urbana Global Rio – São Paulo: Condições de viabilidade, razões para integração*. (Relatório Rio – São Paulo, cidades mundiais) Rio de Janeiro: IPEA, 1999. (mimeo)

ALONSO, W. *Location and land use. Toward a general theory of land rent*. Cambridge: Massachusets Harvard University Press, 1964.

ALTHUSSER, L. "Sur la dialectique matérialiste". In: *Pour Marx*. Paris: Maspero, 1966, apud MICELI, S. MICELI. S. "A força do sentido"

ALVES, Glória da Anunciação. *O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação*. Tese de doutorado apresentada junto ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras, e Ciências Humanas. São Paulo: DG/ FFLCH, 1999.

AMADIO, Décio. *Alguma coisa acontece... Uma investigação sobre o centro de São Paulo*. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: FAU/USP, 1998.

ANDRADE, Thompson A. & SERRA, Rodrigo Valente. *A cidade global São Paulo – Rio de Janeiro: uma análise de suas infra-estruturas*. (Relatório Rio – São Paulo, cidades mundiais) Rio de Janeiro: IPEA, 1999. (mimeo)

ANDRADE, Júlia Pinheiro. *Da cultura da intervenção à intervenção da cultura: Consenso e gentrificação nas novas estratégias de revalorização do centro histórico de São Paulo*. Trabalho de Graduação Individual. São Paulo: FFLCH, 2001.

ANDRÉ, J-L. *Au coeur des Villes*. Paris: Odile Jacob, 1994.

ARANTES, Otília. "Urbanismo em fim de linha e outros estudos sobre o colapso da modernização arquitetônica". São Paulo: Edusp, 1998, apud ANDRADE, Júlia Pinheiro. *Da cultura da intervenção à intervenção da cultura: Consenso e gentrificação nas novas estratégias de revalorização do centro histórico de São Paulo*. Trabalho de Graduação Individual. São Paulo: FFLCH, 2001.

ARAÚJO, Maria de Fátima Infante e PACHECO, Carlos Américo. "A trajetória econômica e demográfica da metrópole nas décadas de 70-80." In: SÃO PAULO (Estado) *São Paulo no limiar do século XXI*. V. 5, Cenários da urbanização paulista, Documento básico. São Paulo: SEADE, 1992

ARAÚJO, Maria de Fátima Infante; DINIZ FILHO, Luís Lopes; e BESSA, Vagner de Carvalho. "O terciário metropolitano." In: SÃO PAULO (Estado) *São Paulo no limiar do século XXI*. V. 6, Cenários da urbanização paulista, A região administrativa da Grande São Paulo. São Paulo: SEADE, 1992

ARAÚJO, Maria de Fátima Infante. "Os cem últimos anos na história da cidade e a formação da grande São Paulo." In: SÃO PAULO (Estado) *São Paulo no limiar do século XXI*. V. 5, Cenários da urbanização paulista, Documento básico. São Paulo: SEADE, 1992

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Termo de Cooperação*. São Paulo: Associação Viva o Centro, s/d.

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Ação Local. Guia do Dirigente*. São Paulo: Associação Viva o Centro, s/d.

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Inter Ação*. Informativo da Associação Viva o Centro dirigido às diretorias das Ações Locais. Ano 3. nº 29. Setembro de 1999.

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. "Viva o Centro analisa plano para área central" In: *Informe*. São Paulo: Associação Viva o Centro. Ano IX, jun/2001, nº. 171, p. 8.

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Propostas e compromissos*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1996.

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *A rua no centro. Uma discussão sobre a rua e seus atores sociais*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1995.

AUGÉ, M. Não-Lugares. Introdução a uma antropologia da supermodernidade. Campinas: Papius, 1994

AZEVEDO, Aroldo. *A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana*. São Paulo: AGB/Cia. Ed. Nacional, 1954.

BAUDRILLARD, Jean. *Le système des objets*. Paris: Denoel-Gouthier, 1968.

BAUDRILLARD, Jean. *Pour une critique de l'economie politique du signe*. Paris: Gallimard, 1972.

CACHINHO, Herculano. *Geografia do consumo. Rotas exploratórias e novas linhas de rumo*. Lisboa: (mimeo), 2001.

CLAVAL, Pierre. "Champ et perspectives de la Geographie Culturelle", In: *Geographie et cultures*./ No. 1, p29, s/l, 1992, apud Cachinho, H. *Geografia do consumo. Rotas exploratórias e novas linhas de rumo*. Lisboa: (mimeo), 2001.

CHAMPION, A. G. and DAVIES, R. L. *The future for the City Centre*. Londres: Academic Press, 1983. PAGE, S. and Hardyman, R. Place marketing and town center management, a new tool for urban revitalization. In *Cities*, 13 (3), 153 – 164, s/l: s/e, 1996. BARATA SALGUEIRO, Teresa. "Novas formas urbanas de comércio." In: *Finisterra*, XXIV: 151 – 217, 1989.

CONDEPHAAT. Patrimônio cultural paulista: CONDEPHAAT, bens tombados 1969 – 1998. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 1998.

BALSAS. Carlos José Lopes. *Urbanismo comercial em Portugal e a revitalização dos centros das cidades*. Lisboa: Ministério da economia / Gabinete de Estudos e Prospectiva Econômica, 1999.

BARATA SALGUEIRO, Teresa. *Do comércio à distribuição. Roteiro de uma mudança*. Oeiras: Celta, 1996.

BARRETO, Jule. "Isto, sim, é capitalismo selvagem". In: *Associação Viva o Centro. Urbs*. Ano IV, nº 20, fev-mar/2001.

BARRETO, Jule. "Miséria do urbanismo". In: *Associação Viva O Centro. Urbs*. Ano IV, nº 22, jul-gao/2001.

BEAJEU-GARNIER, Jacqueline & CHABOT, Georges. *Traité de géographie urbaine*. Paris: Armand Colin, 1963.

BEAJEU-GARNIER, Jacqueline. *Geografia urbana*. 2. ed. Lisboa: Gulbenkian, 1997.

BEAVERSTOCK, J. V. SMITH, R. G. and TAYLOR, P. J. "A Roster of World Cities." In: *Cities* s/l, 16 (6): 445-458, 1999.

BOBBIO, N. et all. *Dicionário de política*. 4. ed., Vol 1, Brasília: Edunb, 1992.

BORDIEU, P. *A economia das trocas simbólicas*. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1992.

BORJA, Jordi e FORN, Manuel de. "Políticas da Europa e dos estados Unidos para as cidades." In: *Espaço & Debates*. São Paulo: Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos, (39): 33-47, 1996, apud OLIVEIRA, Márcio. *Rio de Janeiro: Cidade e cidadania em questão*. (Tese de doutoramento apresentada ao programa de Pós-Graduação em Geografia do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo). São Paulo: PPGG/DGEO/FFLCH/USP, 1999.

BORJA, Jordi & CASTELLS, Manuel. Local y global. *La gestión de las ciudades em la era de la información*. Madrid: Taurus, 1997.

BRADFORD, M. G & KENT, W. A. *Geografia humana. Teorias e suas aplicações*. Lisboa; Gradiva, 1987.

BURGESS, E. W. & PARK, R. E. *The city*. Chicago: University of Chicago Press, 1925.

CAMPESINO FERNÁNDEZ, Antonio J.. "Los centros históricos: análisis de su problemática." In: NORBA. *Revista de Geografía*. Vol. V. Cáceres: Universidad de Extremadura, 1984.

CAMPOS FILHO, C. M "Prestes Maia: um globalizador em seu tempo." In: *Arquitetura E Urbanismo*, nº. 64, São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 1996.

CANEVACCI, Massimo. *A cidade polifônica: ensaio sobre a antropologia da comunicação urbana*. São Paulo: Studio Nobel, 1993.

CARLOS, A. F. A. *O lugar no/do mundo*. São Paulo: Hucitec, 1996.

CARLOS, Ana Fani. *A (re) produção do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1994, p. 51.

CARVALHO, M. C. W. de. "A arquitetura de Francisco de Paula Ramos de Azevedo". In: *Cidade, Signos de um novo tempo. A São Paulo de Ramos de Azevedo*. Revista do Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura. São Paulo: DPH/SMC, ano V, v. 5, jan 98.

CARVALHO, M. C. W. de *Arquitetura de Ramos de Azevedo*. São Paulo: 1996. 290 p. Tese (Doutorado em Arquitetura), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

CARVALHO, M. C. W. de, *Ramos de Azevedo. Artistas brasileiros*, 14. São Paulo: EDUSP, 2000.

CASTELLS, M. *La cuestión urbana*. 5. ed. Ciudad de México: Siglo Veintiuno, 1978.

CASTELLS, Manuel. *La ciudad informacional. Tecnologías de la información, reestructuración econômica y el processo urbano regional*. Madrid: Alianza, 1989.



EMPLASA - EMPRESA METROPOLITANA DE PLANEJAMENTO DA GRANDE SÃO PAULO S.A., *Sumario de dados da grande São Paulo*. São Paulo: EMLASA, 1999. (CD-ROM)

ENGELS, Frederich. *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*. Lisboa: Presença, 1975.

ENGELS, Frederich. *O problema da habitação*. Lisboa: Estampa, 1975.

FERRARA, L. D. *Ver a cidade*. São Paulo: Nobel, 1988.

FIX, Mariana. *Parceiros da exclusão. Duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo: Bontempo, 2001.

FOLHA DE SÃO PAULO. *Imóveis*. "O comportamento do mercado de apartamentos novos". 25 jun 1995

FOLHA DE SÃO PAULO, "Influência cresce, mas cidade não pára". Especial, *Ano 2000*, domingo, 2 mai 1999, p. 6.

FUNDAÇÃO PROJETO TRAVESSIA. "Abordagem com base na pedagogia do desejo". *Relatório das atividades do ano de 1996*. São Paulo: Travessia.

FÓRUM CENTRO VIVO. *Bem-vindos! Fórum Centro Vivo*. In: [www.forumcentrovivo.hpg.com.br/](http://www.forumcentrovivo.hpg.com.br/).

FÓRUM CENTRO VIVO "De quem, afinal, é a selvageria?" In: *Associação Viva o Centro. Urbs*. Ano IV, nº 22, jul-ago/2001

FRIEDMANN, J. – "The World City Hypothesis." *Development and Change*, v. 17, n. 1, p. 69-83, 1986.

FRÚGOLI JR. Heitor. *O centro, a avenida Paulista e a avenida Luiz Carlos Berrini na perspectiva de suas associações: centralidade urbana e exclusão social*. (Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Sociologia da universidade de São Paulo). São Paulo: USP/FFLCH, 1998.

FUJIMOTO, Nelson. *A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração do terciário de gestão na cidade de São Paulo: o caso da avenida Eng. Luiz Carlos Berrini*. Tese de Mestrado apresentada ao departamento de Geografia da universidade de São Paulo. São Paulo: 1994.

FUNDAÇÃO PROJETO TRAVESSIA. *Relatório das atividades do ano de 1996*. São Paulo: Travessia, 1996.

GAETA, Antônio Carlos. *Acumulação e transformação do espaço urbano. O processo geral de formação dos shopping centers em São Paulo*. São Paulo: USP/FFLCH, 1988

- GEORGE, Pierre. *Geografia urbana*. São Paulo: DIFEL, 1983.
- GOTMANN, J. *Megalopolis. The urbanized northeastern seaboard of the United States*. New York: MIT, 1961.
- GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1993.
- GRANELLE, J. J. *Espace urbain et prix du sol*. Paris: Sinex, 1969. BURGESS, E. W. & PARK, R. E. *The city*. Chicago: University of Chicago Press, 1925.
- GROSTEIN, M. D. "A reconstrução permanente". In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *São Paulo Centro XXI. Entre história e projeto*.
- GROSTEIN, Marta Dora & MEYER, Regina. "O paradoxo dos 'bairros centrais.'" In: *Associação Viva o Centro. Urbs*. Ano III, 18:(18-21), set/out 2000.
- GUSMÃO, Paulo P. de. *Região Urbana Global Rio – São Paulo: Condicionantes ambientais de competitividade*. (Relatório Rio – São Paulo, cidades mundiais) Rio de Janeiro: IPEA, 1999. (mimeo).
- HALBWACHS, M. *A memória coletiva*. São Paulo: Vértice, 1990, apud ABREU, Maurício
- HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. 6. ed. São Paulo: Loyola, 1996.
- HARVEY, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.
- HOYT, H. "The patter of movement of residential rental neighbourhoods." In: MAYER, H. M. & KOHN, C. F. *Readings in urban geography*. Chicago: University of Chicago Press, 1959.
- IPEA. *Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil*. Rio de Janeiro: IPEA, 1999.
- JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2001.
- JOHNSON, James. *Geografia urbana*. Barcelona: Oikos-tau, 1974.
- LACOSTE, Y. *A geografia: isso serve em primeiro lugar para fazer a guerra*. Campinas: Papirus, 1988.
- KAMIDE, Edna Hiroe Miguíta, RODRIGUES, Tereza Cristina, e PEREIRA, Epitácio. *Patrimônio Cultural Paulista: CONDEPHAAT, bens tombados 1968 - 1998*. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 1998.
- LANGENBUCH, Juergen Richard. *A estruturação da grande São Paulo. Estudo de Geografia urbana*. (Tese de doutoramento apresentada à Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Rio Claro). Rio de Janeiro: IBGE, 1971.



LANGENBUCH, Juergen Richard. *Os agrupamentos secundários de lojas e serviços em São Paulo*. (Tese de livre docência). Rio Claro: IGCE/UNESP 1974.

LE GOFF, J. & GUIEYSSE Crise de l'urbain. Futur de la ville, 1985.

LEFÈBVRE, Henri. *A Cidade do Capital*. Rio de Janeiro: DP & A, 1999.

LEFÈBVRE, Henri. *Critique de la vie quotidienne. II. Fondements d'une sociologie de la quotidienneté. Le sens de la marche*. Paris: L'Arche, 1961.

LEFÈBVRE, Henri. *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Península, 1978

LEFÈBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Documentos, 1969.

LEFÈBVRE, Henri. *La survie du capitalisme. La re-production des rapports de production*. 2 ed., Paris: Anthropos, 1973.

LEME, M. C. S. Prestes Maia no plano de avenidas: nasce a marginal tiétê. São Paulo: Pini, 1991.

LEMOS, Carlos A. C. *Arquitetura brasileira*. São Paulo: Melhoramentos / Edusp, 1979.

LEMOS, Carlos. "Ecletismo em São Paulo". In: FABRIS, Annateresa. *Ecletismo na arquitetura brasileira*. São Paulo: Nobel / Edusp, 1987.

LIMA FILHO, Alberto de Oliveira. "Distribuição espacial do comércio varejista da Grande São Paulo". São Paulo: Usp/DG, 1975 apud PINTAUDI, Silvana Maria. *Os supermercados na Grande São Paulo. Contribuição ao estudo da transformação do comércio varejista de gêneros alimentícios nas grandes metrópoles*. São Paulo: s/e, 1981

LIPIETZ, Alain. *Le tribut foncier urbain*. Paris: Maspero, 1974. LIPIETZ, Alain. *O capital e seu espaço*. São Paulo: Nobel, 1988

LIPIETZ, A. *O capital e seu espaço*. São Paulo: Nobel, 1988.

LOJKINE, J. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LUZ, Rogério Ribeiro da. *Centro velho de São Paulo. Memória – Momento*. São Paulo: Massao Ohno, 1999;

LYNCH, K. *A imagem da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, s/d. A data referida na citação diz respeito à obra original: *The image of the city*. Massachusetts: MIT, 1960.

MACINTYRE, Alasdair. Apud CLARKE, Paul Barry. *Citizenship*. London/Boulder/Colorado: Pluto Press, 1994.

- MARTINS, J. S. *Henri Lefèbvre e o retorno à dialética*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MARX, Karl. *O capital*. Livro I, Capítulo VI (Inédito). São Paulo: Ciências Humanas Ltda, 1978.
- MARX, Karl. *Miséria da Filosofia*. São Paulo: Ciências Sociais, 1982.
- MARX, K. & ENGELS, F. *A ideologia alemã*. São Paulo: Martins Fontes, 1989, p.13.
- MATOS, Odilon de. "São Paulo no século XIX." In: AZEVEDO, A.
- MENDES, Auro Aparecido. *Implantação industrial em Sumaré: Origens, agentes e efeitos. Contribuição ao estudos da interiorização da indústria no Estado de São Paulo*. Rio Claro: UNESP, 1991, (Dissertação de Mestrado).
- MENGOZZI, Federico. In: *Associação Viva o Centro*. Urbs. Ano VI, nº 21, abr/mai, São Paulo: Associação Viva o Centro, 2001
- MEYER, Regina e GROSTEIN, Marta Dora (Coord) *Memória do encontro Centro XXI*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1995.
- MEYER, Regina e GROSTEIN, Marta Dora (orgs) *São Paulo Centro XXI – Entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.
- MEYER, Regina Proserpi. (coord) *São Paulo Centro. Uma nova abordagem*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1996.
- MICELI, S. "A força do sentido". In: BORDIEU, P. BORDIEU, P. *A economia das trocas simbólicas*. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1992.
- MONET, J. *La ville et son doublé. Images et usages du centre: la parole de México*. Paris: Nathan, s/d.
- MONGIN, Olivier, *Vers la troisième ville?* Paris: Hachette, 1995.
- MORAES, A. C. R. & COSTA, W. M da. *Geografia Crítica. A valorização do espaço*. 2 ed., São Paulo: Hucitec, 1987.
- MORAES, A. C. R. *Geografia. Pequena história crítica*. 6. ed., São Paulo: Hucitec, 1987.
- MORAES, A. C. R. *Ideologias geográficas. Espaço, Cultura e Política no Brasil*. São Paulo:Contexto, 1988.
- NASCIMENTO, Gilberto. "Solidariedade S. A." *Isto é*. Nº 1491, 29 abr 1998.
- NEGRI, Barjas. *A interiorização da indústria paulista. (1920-1980)*. \_Coleção Economia Paulista, V 1, N. 2, A interiorização do desenvolvimento econômico no estado de São Paulo (1920-1980), São Paulo: SEADE / FECAMP, 1988.

NOVAIS, Fernando A. *Portugal e Brasil na crise do antigo sistema colonial (1777-1808)*. São Paulo: HUCITEC, 1979.

OLIVEIRA, Márcio. *Rio de Janeiro: Cidade e cidadania em questão*. (Tese de doutoramento apresentada ao programa de Pós-Graduação em Geografia do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo). São Paulo: PPGG/DGEO/FFLCH/USP, 1999.

OLIVEIRA, Martha Aurora Aguilar J. de. *Associação Viva o Centro: Estratégias, propostas e compromissos para São Paulo*. (Dissertação de Mestrado. Curso de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: Mackenzie, 1999.

ORTIZ, R. *Um outro território. Ensaio sobre a mundialização*. São Paulo: Olho D'Água, s/d, p.58.

ORTIGOZA, Sílvia Aparecida Guarnieri. *O sabor do centro*. (tese de Doutorado). Rio Claro: UNESP, 2001.

PAUMIER, Cyril. *Designing the successful downtown*. Washington D.C.: Urban Land Institute, 1988, apud BALSAS, Carlos José Lopes. *Urbanismo comercial em Portugal e a revitalização dos centros das cidades*. Lisboa: Ministério da economia / Gabinete de Estudos e Prospectiva Econômica, 1999.

PETRONE, Pasquale. *Aldeamentos paulistas*. São Paulo: EDUSP, 1995,

PICCINI, Andrea. *Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo*. São Paulo: Annablume, 1999

PINTAUDI, Silvana Maria. *O templo da mercadoria. Estudo sobre os shopping-centers do estado de São Paulo*. Tese de Doutorado apresentada junto ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da universidade de São Paulo. [Orientador: Prof. Dr. Manoel Fernando Gonçalves Seabra]. São Paulo: (mimeo), 1989.

PORTO, Antônio Rodrigues. *História urbanística da cidade de São Paulo (1554 a 1988)*. São Paulo: Carthago & Forte, 1992.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. *Programa de revitalização do centro. Catálogo*. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 1999

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *Cartilha da área central. Operação urbana centro*. São Paulo: PMSP / Empresa Municipal de Urbanização, 1997.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *Decreto nº 40.753*. 19 de junho de 2001. São Paulo: Diário Oficial do Município de São Paulo, 2001.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *PROCentro. Plano Estratégico 1988 – 2002*. São Paulo: PMSP / Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, 1998.

PRESTES MAIA, F. *Os melhoramentos de São Paulo* (palestra pelo engenheiro Francisco Prestes Maia, prefeito municipal por ocasião da 'Semana do Engenheiro') São Paulo: Gráfica da Prefeitura, 1942.

REIS FILHO, Nestor Goulart. *Quadro da Arquitetura no Brasil*. São Paulo: Perspectiva, s/d.

REZENDE, Fernando & ACCORSI, Affonso. *Uma política para as cidades mundiais brasileiras*. (Relatório Rio – São Paulo, cidades mundiais) Rio de Janeiro: IPEA, 1999. (mimeo)

RITCHIE, J. R. B. & ZINS, M. "Culture as determinant of the attractiveness of a tourism region. *Annals of Tourism Research*. Wiconsin, v.5, n. 2, p. 252-67, abr / jun, 1978, apud COSTA, Flávia Roberta. "Recuperação do centro da cidade de São Paulo e sua importância para o turismo e lazer urbano." *Turismo em análise*. São Paulo, s/l, 1995.

RODRIGUES, Arlete Moysés. *Moradia nas cidades brasileiras*. 2 ed. São Paulo: Contexto, 1989.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo*. São Paulo: FAPESP/Studio Nobel, 1997, apud ANDRADE, Júlia Pinheiro

SALMONI, Anita & DEBENEDETTI, Emma. *Arquitetura italiana em São Paulo*. São Paulo: Perspectiva, 1981.

SANCHEZ, L. *El centro histórico: un lugar para el conflicto*. Barcelona: Universitat de Barcelona, 1986.

SANTOS, Milton. *Por uma economia política da cidade: O caso de São Paulo*. São Paulo: Hucitec / Educ, 1994.

SANTOS, M. *Técnica, espaço, tempo*. São Paulo: Hucitec, 1994, apud. ABREU, M. ??????????????????????

SANTOS, M. *A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, *Pensando o espaço do homem*. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1986.

SANTOS, M. *Por uma geografia nova*. São Paulo: Hucitec; Edusp, 1978

SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa fragmentada. O caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel / Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

SANTOS, Milton. *Manual de geografia urbana*. São Paulo: Hucitec, 1981.

SÃO PAULO (Estado) Secretaria dos Negócios Metropolitanos. Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S. A. Secretaria Municipal de Planejamento. *Bens culturais arquitetônicos no município e na região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo: SNM/EMPLASA/SEMPA, 1984, Introdução, passim.

SASSEN, Saskia. *As cidades na economia mundial*. São Paulo: Nobel, 1998.

SASSEN, Saskia. *The global city. New York, London, Tokio*. Princeton: University Press, 1991.

SEABRA, Odete Carvalho de Lima. "A insurreição do uso", In: MARTINS, José de Souza. *Henri Lefèbvre e o retorno à dialética*. São Paulo: Hucitec, 1996.

SEABRA, Odete. "Memória, cidade e paisagem". São Paulo: s/l, (mimeo), 1995, apud ANDRADE, Júlia Pinheiro. *Da cultura da intervenção à intervenção da cultura: Consenso e gentrificação nas novas estratégias de revalorização do centro histórico de São Paulo*. Trabalho de Graduação Individual. São Paulo: FFLCH, 2001.

SEMPA. *Características das zonas de uso*. In: [http://www prodiam.sp.gov.br/sempla/zone.htm](http://www.prodiam.sp.gov.br/sempla/zone.htm).

SETTI, Adriana. "o Pelô é chique." *Veja*. Cidades. 28 jul 1999.

SILVA, Raul de Andrada e. "São Paulo nos tempos coloniais." In: AZEVEDO, Aroldo (org.) *A cidade de São Paulo. Estudos de geografia urbana*. Volume II. A evolução urbana. São Paulo: AGB / Cia. Ed. Nacional, 1958.

SOUZA, L. A. F. "O processo de urbanização de São Paulo e os projetos de edificações de Ramos de Azevedo." In: *Cidade, Signos de um novo tempo. A São Paulo de Ramos de Azevedo*. Revista do Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura. São Paulo: DPH/SMC, ano V, v. 5, jan 98.

TASCHNER, Suzana Pasternak. & BÓGUS, Lúcia M. M. "A cidade dos anéis: São Paulo." In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (org). *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: IPPUR / Revan, 2000.

TEIXEIRA, Dalton Jorge, *A descentralização do comércio varejista na estrutura interna das cidades*. Rio Claro, IGCE/UNESP, 1998

TOLEDO & ASSOCIADOS. *Relatório de Análise. Pesquisa de avaliação de potencial mercadológico para implantação de shopping center downtown*. Projeto "Shopping Center Light". São Paulo: Toledo & Associados, 1996 (mimeo).

TOPALOV, Christian. *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Madrid: Siglo veintiuno, 1984. TOPALOV, Christian. *Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste de logement en France*. Paris: Mouton, 1974.

TROTIÑO VINUESA, Miguel Angel. *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámica urbana*. Madrid: MOPT, 1992.

VIEIRA, S. G. *A fragmentação social do espaço urbano. Uma análise da (re)produção do espaço urbano em Pelotas, RS*. Porto Alegre: 1997, 272 p. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

SILVA, Rachel Coutinho Marques da. "A importância da ação urbanística e da legislação urbana para cidades do Rio de Janeiro e São Paulo no contexto das cidades mundiais". IN: IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) *Rio – São Paulo: cidades mundiais*. (Relatório de projeto). Rio de Janeiro: s/e, 1999. (mimeo).

SOJA, Edward W. *Geografias pós-modernas. A reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

SOUZA, M. A. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Hucitec ; Edusp, 1994.

TOLEDO, B. L. *De Prestes Maia e as origens do urbanismo moderno em São Paulo*. São Paulo: Empresa das Artes, 1996.

VESPUCCI, Ana Cândido. "Comércio em alta." IN *Associação Viva O Centro. URBS*. São Paulo: Associação Viva o Centro, Nº 15, Ano 3, dez. 1999 / jan 2000.

VILAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

WEBER, A. *Theory of the location of industries*. Chicago: University of Chicago Press, 1929.

WINGO, L. *Transportation an urban land*. Washington: Recourses for the future, 1962.

ZERO HORA. *Geral*. "Centro será recuperado com ajuda da iniciativa privada".. 110 jan 1999.

## **Apêndice A**

**Centro, Distritos Sé e República**





## **Apêndice B**

### **Concentração de manchas e bens isolados no município de São Paulo**



**Apêndice C – Tipologia, localização, histórico, descrição e outras características de bens preservados analisados no centro de São Paulo**

**A Cidade Entreposto Comercial do Final do Século XIX:  
Do Escravismo à Pobreza Urbana  
Arquitetura Colonial e Imperial: Taipa de Pilão  
(1554 – 1869)**

**MANCHA Nº 01 – PÁTIO DO COLÉGIO  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia, Nome e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
024	Edifícios Residenciais Unifamiliares Antigo Solar da Marquesa de Santos Rua Roberto Simonsen, nºs 126 e 136-A Rua Bitencourt Rodrigues, nº 187	Z8-200.001
<p><b>Histórico e Descrição:</b> O primeiro proprietário desse imóvel documentalmente comprovado foi o Brigadeiro Joaquim José de Moraes Leme, que o recebeu em pagamento de dívidas em 01 de abril de 1802. Mais tarde ...</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
025	Edifícios Residenciais Unifamiliares Antiga Casa nº 1 da Rua do Carmo Rua Roberto Simonsen nº 136-B	Z8-200.002
<p><b>Histórico e Descrição:</b> O Pátio do Colégio, sítio urbano original da fundação de São Paulo, constitui elemento primordial para a leitura da cidade. A Colina do Pátio do Colégio é caso raríssimo, na história urbana, de sítio inicial de cidade identificado com precisão. Surpreendente, ainda, o fato de o barranco que o delimita subsistir sem construções. É particularmente importante nesse caso a relação que a colina mantém com a Várzea do Tamaduateí, prejudicada por construções sem qualquer significado entre a colina e o rio. É fundamental impedir que construções venham prejudicar a colina ou a várzea a seus pés. O sítio do Pátio do Colégio pode ser tecnicamente definido como sítio arqueológico-histórico e, portanto, merecedor de proteção legal competente, pois encerra restos de ocupação humana de alta significação histórica e configura essa ocupação humana, aliás de caráter excepcional, tratando-se do ponto de partida da cidade de São Paulo. A preservação não se estende às edificações existentes no pátio, entre as quais se inclui a contrafação da terceira igreja jesuítica, totalmente descabida do ponto de vista científico, pois foi levada a efeito sem base documental segura, destruindo os poucos restos das fundações originais. Tal engodo só foi concretizado, apesar dos protestos do CONDEPHAAT, graças a um momento político ambíguo.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção</b>
232	Logradouros Pátio do Colégio	Z8-200.002

		Existente
233	Logradouros Beco do Colégio	Z8-200.002
<p><b>Histórico e Descrição:</b> O Beco do Colégio ou Beco do Pinto é um remanescente das muitas aziganhas que existiram na São Paulo de Piratininga. Grande parte da documentação arrolada deve-se ao trabalho efetuado por Nuto Santana, e refere-se a uma série de litígios ocorridos, no início do século XIX, entre os moradores residentes nas casas que ladeavam o beco, todas pessoas de vulto no quadro social da época , como o Brigadeiro Joaquim J.Pinto de Moraes Leme, Marquesa de Santos, Conselheiro Ramalho e outros. Desses litígios resultou o alinhamento do beco, tal como hoje se apresenta.</p> <p>A referência mais antiga atesta a existência do beco já em 1802, mas este, provavelmente, data de épocas anteriores, tendo sido usado como acesso fácil e rápido da colina do Colégio à Várzea do Rio Tamaduateí e como escoadouro de águas pluviais. Em 1850, foi transformado em depósito de lixo, ao perder sua importância como acesso , face à concorrência de novas ruas e ladeiras menos íngremes e calçadas. Quando a casa de nº 01da antiga Rua do Carmo foi ocupada pela Chefatura de Polícia em fins do século XIX, o beco foi fechado e suas escadarias ocupadas por anexos daquela instituição . Nessa mesma época, o prolongamento da atual Rua Bittencourt Rodrigues cortou o beco ao meio, surgindo da sua continuação uma nova rua com o nome de Travessa Luís Teixeira.</p> <p>Parte importante da história desse logradouro foi reconquistada através de prospecções e escavações arqueológicas efetuadas no primeiro semestre de 1980 e que evidenciaram uma superposição de pisos provenientes de várias etapas de uso do beco.</p>		

**MANCHA 05 –  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
009	Edifícios Religiosos Igreja de Santo Antônio Praça do Patriarca, s/n.	CONDEPHAAT Z8-200.040
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Segundo consta, a mais antiga menção à então “ermida de Santo Antônio” é encontrada no testamento de Afonso Sardinha, datado de 1592.</p> <p>Outro testamento, de 1603, confirma uma antiga tradição de que teria ela servido durante certo tempo de matriz da Vila de São Paulo. Nela disseram missa os primeiros “frades de Santo Antônio”(franciscanos) que se estabeleceram na povoação em 1639.</p> <p>No decorrer do século XVII, a capela foi habitada por diversos ermitães, até que, em 1717, foi erigida no templo em reformas uma Irmandade de Santo Antônio. Sete anos mais tarde, outra irmandade, a do Santíssimo Rosário da Virgem Maria, para brancos, era constituída no mesmo templo, com o fito de zelar por sua manutenção.</p> <p>Os trabalhos de renovação da igreja arrastara-se até o tempo do primeiro bispo de São Paulo, D. Bernardo Rodrigues Nogueira (1746-48), que se encarregou de fazê-los prosseguir.</p> <p>Em 1891, o edifício é atingido pelas chamas de um incêndio irrompido nas vizinhanças, sendo assim executados reparos em 1894.</p> <p>A Ata da Mesa , datada de 8 de dezembro de 1899, atesta que, por determinação da Prefeitura Municipal, a irmandade foi intimada a proceder a demolição da torre, supostamente ameaçando ruína, e a reconstruir a fachada, obedecendo ao novo alinhamento da Rua Direita. As obras, iniciadas a 28 de março daquele ano, foram custeadas pela então Irmã Provedora, a Baronesa de Tatuí, pelo que recebeu voto de agradecimento naquela mesma ata.</p> <p>O frontispício da atual igreja, construído de tijolos, vem dessa intervenção, obedecendo à influência do ecletismo classicista em moda na época.</p> <p>Acréscimo de um terceiro pavimento, com várias dependências, assim como substituição da cobertura foram detectados em 1977.</p> <p>Interiormente, apesar das inúmeras intervenções a que foi submetida através dos anos, a igreja conserva talhas antigas, entre elas, o retábulo principal, do qual disse ser G.Bazin, datando-o de cerca de 1780, o mais belo exemplo de talha rococó de São Paulo.</p> <p>A ambientação da igreja encontra-se bastante prejudicada pela massa gigantesca dos edifícios vizinhos, assim como pela presença, nas imediações, de escandalosa propaganda publicitária e de chamativos revestimentos de fachadas. Os vários terminais de ônibus instalados na Praça do Patriarca também impedem a boa percepção do templo.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
027	Edifícios Residenciais Unifamiliares Rua São Bento, nºs 189 a 197	Z8-200.003
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Importante residência projetada por arquiteto italiano para o fazendeiro de café Elias Pacheco Chaves. Este exemplar tem grande valor documental porque mostra como morava na segunda metade do século XIX a classe dominante. Possui profusa decoração em esmalte, verdadeiras lacas orientais nas</p>		

portas, pintura a óleo nos forros de estuque, vidros lapidados com jato de areia nas janelas e armários embutidos providos de vitrais antigos.

Depois que Elias Chave se mudou para a nova residência dos Campos Elísios, hoje palácio do mesmo nome, o local serviu para sede da Prado Chaves & Cia.

Hoje está sublocada para vários inquilinos; Externamente alterada e modificada no térreo, a residência aguarda restauração já que há processo aberto no CONDEPHAAT. No referido processo consta levantamento métrico do edifício e publicação, onde podemos ver aspectos de seu interior, quando era sede da Prado Chaves & Cia.

Segundo Debenedetti e Salomoni, o frontispício dessa residência foi refeito pelo arquiteto Cláudio Rossi, em 1885, dando-lhe características neoclássicas.

**MANCHA 06 –  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
002	Edifícios Religiosos Igreja de São Francisco de Assis da Venerável Ordem dos Frades Menores Igreja das Chagas do Seráfico Pai São Francisco da Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência Largo de São Francisco, nºs 133 e 173	CONDEPHAAT Z8-200.067
<b>Histórico e Descrição:</b> A Igreja de São Francisco de Assis foi construída pelos “frades de Santo Antônio”, tendo recebido para isso um terreno da Câmara em dezembro de 1642. Em 1647, era inaugurado o Convento de São Francisco e São Domingos, que lhe ficava vizinho pelo lado do Evangelho e, provavelmente com ele, a própria igreja.		

**MANCHA 07 –  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
242	Logradouros Largo da Memória	CONDEPHAAT Z8-200.083
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Em memória ao triunvirato que governou São Paulo no começo do século XIX, foi construída em 1814 a Pirâmide do Piques, obra de Daniel Müller e de seu colaborador mestre Vicente Gomes Pereira. O problema de falta de água alertou o engenheiro quanto a necessidade de uma bacia que servisse de reservatório para o chafariz. Assim foi construído o Chafariz do Piques , abastecido com água desviada do Tanque do Reúno.</p> <p>Ao longo do século XIX, segundo Benedito L. de Toledo, o Piques firmou-se como um ponto dos mais movimentados de São Paulo, para onde convergiam todos os caminhos. Diariamente ali chegavam e dali partiam dezenas de tropas, transportando os mais variados tipos de mercadorias.</p> <p>O Chafariz da Memória foi extinto em 1872.</p> <p>Em 1919, a pedido do prefeito Washington Luís, foi elaborado pelo arquiteto Victor Dubugras um projeto para comemoração do Centenário da Independência. O projeto fundamentava-se na restauração do largo, de maneira a recompor seus traços mais marcantes do passado. A pirâmide foi mantida em seu lugar, criando-se um chafariz em frente ao paredão. Foram pintados azulejos pelo artista J. Wash Rodrigues. Inclusive os que ornamentavam os bancos, as muradas e o chafariz, retratando cenas antigas, As escadas receberam tratamento de caráter “art nouveau”.</p> <p>O largo, resultante da articulação de ruas e caminhos, com a restauração, manteve seu caráter de ponto de confluência.</p> <p>Em 1941, Prestes Maia encarregou o arquiteto Joaquim Bezerra da Silva para que refizesse a parte inferior do logradouro, tangente à Rua Formosa, o que foi feito com muita habilidade. Mais tarde, devido a alguns atentados cometidos contra o largo, houve um protesto de arquitetos paulistas e o CONDEPHAAT tombou o conjunto em 1975.</p> <p>Com a extensa demolição efetuada pelo Metrô na região, o Largo da Memória merecia mais cuidadoso projeto para sua correta reintegração, a fim de não perder suas características originais, o que infelizmente não aconteceu.</p>		



**MANCHA 20 –  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
219	Edifícios de Uso Especial Quartel do Batalhão de Guardas Rua Frederico Alvarenga, s/n – Parque D.Pedro II	CONDEPHAAT Z8-200.029
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Neste local ficava a Chácara do Fonseca. Em 1850, a propriedade foi adquirida pela Assembléia Provincial. Aí funcionou o Seminário das Educandas e, posteriormente, o Asilo de Alienados. O hospício aí esteve até 1903. Mais tarde, foi Quartel da Guarda Cívica da Capital.</p> <p>Na planta da cidade de São Paulo de 1868 (Carlos Rath), o prédio é representado como edifício de um só lance.</p> <p>Na planta da cidade de São Paulo de 1881 (H.B.Boyner) e na planta de 1890 (Jules Martin), o edifício aparece com a forma de L.</p> <p>O corpo principal, que é a ala mais antiga, guarda internamente características originais, tais como: Forros, assoalhos, molduras de vãos e portas com as respectivas bandeiras de vidros coloridos. Nas envasaduras de vergas retas ou em arco pleno podemos sentir a influência do neoclassicismo imperial.</p> <p>As alas laterais de construção posterior – a da direita do último quartel do século XIX e a outra da última década do mesmo século – estão interligadas por um quarto lance já do século XX. O pátio interno, ao longo de todo edifício em quadra, é percorrido por uma estreita varanda com piso de abobadilhas e cobertura de telhas francesas, sustentada por delgadas colunas de ferro.</p> <p>Se exteriormente perdeu seus beirais, a fachada interna do corpo principal conserva a solução da cobertura original, ostentando interessante lanternim.</p> <p>A ambientação do conjunto arquitetônico apresenta-se prejudicada por anexos de toda sorte que o envolvem e pela própria deterioração da área da cidade onde está implantado.</p>		

**MANCHA 21 –  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
005	Edifícios Religiosos Igreja de Nossa Senhora da Boa Morte, Casa Paroquial e Salão de Festas Rua do Carmo, nº 202; Rua Tabatingüera, nºs 285 a 317	CONDEPHAAT Z8-200.001
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Sabe-se por uma certidão passada pela Santa Casa de Misericórdia de São Paulo que os homens pardos, livres e escravos, já possuíam uma Irmandade de N. Sra. da Boa Morte no Convento do Carmo em 1724. Nuto Santana, por sua vez, transcrevendo documento de 1873, afirma ter sido a irmandade ereta por provisão eclesiástica, em 1728, naquele mesmo convento. Nos autos dessas devassas ordenadas contra os jesuítas de São Paulo, em 1768, surge a declaração de que aquela irmandade se encontrava sediada então na igreja da Companhia, de onde retornaria ao Carmo aí permanecendo até a conclusão de sua própria igreja, erigida em terreno adquirido em 1802 e situado na Rua do Carmo junto à rua que levava a Tabatingüera. A irmandade assistiu à benção do templo em 14 de agosto de 1810, inaugurando-o a 25 do mesmo mês, quando se trasladou processionalmente as imagens depositadas no convento carmelitano. A partir de então até 1870, passa o templo por algumas intervenções, sendo as mais importantes: construção da nova sacristia e confecção das janelas do frontispício. Em setembro de 1871, é iniciada a remodelação da torre e a construção da nova fachada, cujas obras se arrastaram por alguns anos. Sofre obras de conservação, douração e pintura no período 1927/1928 e, mais recentemente, entre 1970 e 1974, foram acusadas outras reformas. O conjunto arquitetônico – constituído pela igreja, casa paroquial e salão de festas, este último datado da derradeira década do século XIX – apresenta aspecto bastante modesto, sendo justamente essa singeleza a principal e suas características, evocadora da pobreza e depressão e despretenção da maior parte da arquitetura paulistana até o último quartel do século passado. Interiormente, a igreja apresenta-se com uma decoração típica paulista de meados do século XIX, com talhas pintadas de branco e dourado, algumas com características do rococó tardio, outras dentro do espírito neoclássico. Da rica imaginária conservada no templo, várias peças são de boa qualidade, entre elas destaca-se o Senhor Bom Jesus, famosa por ter vindo da antiga igreja jesuítica, arruinada em 1896, e Santa Úrsula, um busto relicário aparentemente do século XVII. A localização da igreja na vertente do Rio Tamanduateí faz com que ocupe ainda hoje um lugar paisagisticamente relevante, apesar das enormes transformações sofridas em suas imediações nos últimos 30 anos. Para conservar uma ambiência adequada, foi criada à sua volta uma mancha de imóveis preservados, ou sob o controle de gabarito, conhecida como Mancha da Boa Morte.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
043	Edifícios Residenciais Unifamiliares Rua Tabatingüera, nº 389; Rua dos Carmelitas, nºs 206 e 210	Z8-200.001
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Casa de alvenaria de tijolo, cuja importância reside primordialmente em sua posição no conjunto arquitetônico que forma a área envoltória da Igreja da Boa Morte. Sua preservação é particularmente importante para manutenção das visuais daquele templo.</p>		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
048	Edifícios Residenciais Unifamiliares Rua Tabatingüera, nº 369 e 375; Rua do Carmo, nº 249	Z8-200.001
<b>Histórico e Descrição:</b> Casa de alvenaria de tijolo, cuja importância reside primordialmente em sua posição no conjunto arquitetônico que forma a área envoltória da Igreja da Boa Morte. Sua preservação é particularmente importante para manutenção das visuais daquele templo.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
073	Edifícios Residenciais Multifamiliares Rua Silveira Martins, nºs 183 a 193	Z8-200.001
<b>Histórico e Descrição:</b> Casa de alvenaria de tijolo, cuja importância reside primordialmente em sua posição no conjunto arquitetônico que forma a área envoltória da Igreja da Boa Morte. Sua preservação é particularmente importante para manutenção das visuais daquele templo.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
110	Edifícios de Uso Misto Rua do Carmo, nº 198	Z8-200.001
<b>Histórico e Descrição:</b> Casa de alvenaria de tijolo que deve ser preservada pela sua contiguidade à Igreja da Boa Morte, bem nº 005.		

**MANCHA 29 –  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
235	Logradouros Jardim da Luz	Z8-200.098
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Jardim público mais antigo da cidade, cujo projeto data do final do século XVIII, mas que abriu suas portas ao público somente em 1825. Passou por diversas reformulações ao longo de sua história, tendo inclusive de ceder parte de seu terreno para a construção da “São Paulo Railway”.</p> <p>Criado para ser Jardim Botânico, as espécies vegetais aí existentes são inúmeras e de valor incalculável.</p> <p>Apresenta-se atualmente prejudicado pela presença de um respiradouro do Metrô, de aparência totalmente descabida, assim como por outras edificações recentes.</p> <p>Seus pavilhões e demais edifícios que merecem preservação datam do início do século. A gruta de cimento, porém, é a mesma mandada construir por Dr. Laurindo Abelardo de Brito, que presidiu a Província de São Paulo entre 1879 e 1881.</p>		

**MANCHA 30 –  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
003	Edifícios Religiosos Mosteiro da Imaculada Conceição da Luz Igreja de Nossa Senhora da Luz Av. Tiradentes, nºs 676 e 688	SPHAN- CONDEPHAAT Z8-200.097
<b>Histórico e Descrição:</b> A fundação do Recolhimento da Luz é fruto das visões místicas de Helena Maria do Sacramento, religiosa do Recolhimento de Santa Tereza. Dando Cumprimento ao que julgava ser desígnio do Senhor, a religiosa procurou obter consentimento oficial para a consecução de seus piedosos propósitos.		

**Apêndice D – Bens arquitetônicos preservados no município de São Paulo**

<b>Nº</b>	<b>TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO</b>	<b>MANCHA</b>	<b>PROTEÇÃO EXISTENTE</b>	<b>ZONA DE USO</b>
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
001	Capela de São Miguel Paulista Praça Pedro Aleixo Monteiro Mafra, s/n		SPHAN - CONDEPHAAT	Z2
002	Igreja de São Francisco de Assis da Venerável Ordem dos Frades Menores Largo de São Francisco, 133	06 – Largo de São Francisco	CONDEPHAAT Z8.200-067	Z5-002
	Igreja das Chagas do Seráfico Pai São Francisco da Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência Largo de São Francisco, 173		CONDEPHAAT Z8.200-067	Z5-002
003	Mosteiro da Imaculada Conceição da Luz e Igreja de Nossa Senhora da Lua Av. Tiradentes, 676 e 688	30 – Mosteiro da Luz	SPHAN – CONDEPHAAT Z8.200-097	Z8-007/09
004	Capela de Nossa Senhora dos Aflitos Rua dos Aflitos, 70		CONDEPHAAT Z8.200-050	Z3-118
005	Igreja de Nossa Senhora da Boa Morte, Casa Paroquial e Salão de Festas Rua do Carmo, 202; Rua Tabatingüera, 285 e 317	21 – Boa Morte	CONDEPHAAT Z8.200-001	Z5-002
006	Igreja de São Gonçalo Praça João Mendes, 108; Rua Rodrigo Silva, 45 e 77		CONDEPHAAT Z8.200-068	Z5-002
007	Santuário do Sagrado Coração de Jesus Largo Coração de Jesus, s/n	26 – Largo Coração de Jesus	Z8.200-004	Z3-100
008	Antiga Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos de Penha de França Largo do Rosário, s/n		CONDEPHAAT	Z4-014
009	Igreja de Santo Antônio Praça do Patriarca, s/n	05 – Praça do Patriarca	CONDEPHAAT Z8.200-040	Z5-002

<b>Nº</b>	<b>TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO</b>	<b>MANCHA</b>	<b>PROTEÇÃO EXISTENTE</b>	<b>ZONA DE USO</b>
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
010	Igreja de São Cristóvão Av. Tiradentes, 84; Rua 25 de Janeiro, s/n	29 – Luz	CONDEPHAAT Z8.200-091	Z8-007/12
	Antigo Seminário Episcopal Av. Tiradentes, 92 a 126; Rua São Caetano, 18 a 62; Rua 25 de Janeiro, 59	29 - Luz	Z8.200-091	Z8-007/12
011	Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos Largo do Paissandu, s/n	08 – Avenida São João	Z8.200-087	Z5-002
012	Mosteiro e Igreja de São Bento Largo de São Bento, s/n; Rua Florêncio de Abreu, s/n	17 – Rua Florêncio de Abreu	Z8.200-086	Z5-002
013	Convento e Igreja de Nossa Senhora da Paz Rua Glicério, 225, 225F e 245; Rua Vasco Pereira, s/n; Rua Teixeira Leite, 215, 225F e 245; Rua Almirante Mauriti, s/n	20 – Várzea do Rio Tamaduateí	Z8.200-077	Z3-117
014	Capela do Morumbi Avenida Morumbi, 5387		Próprio Municipal	Z1-014
	Edifícios Rurais			
015	Casa do Caxingui Praça Paulo I, s/n		Próprio Municipal	Z1-011
016	Sede do Antigo Sítio Mirim Rua Doutor Assis Ribeiro, s/n		SPHAN - CONDEPHAAT	Z8-CR4
017	Sede do Antigo Sítio Tatuapé Rua Guabiju, 65		SPHAN – CONDEPHAAT	Z2

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
018	Sede do Antigo Sítio Morrinhos Rua Santo Anselmo, 102	38 – Sítios	SPHAN – CONDEPHAAT	Z1-002
019	Sede do Antigo Sítio Ressaca Rua Arsênio Tavorieri, s/n		CONDEPHAAT	Z2
020	Sede do Antigo Sítio Santa Luzia Rua Sórora Angélica, 364		CONDEPHAAT	Z8-CR1
021	Sede do Antigo Sítio Itaim Rua Iguatemi, 9		CONDEPHAAT	Z2
022	Casa do Butantã Praça Monteiro Lobato, s/n		CONDEPHAAT	Z1-035
23	Casa do Grito Parque da Independência	40 – Parque da Independência	CONDEPHAAT	Z2
	Edifícios Residenciais Unifamiliares			
024	Antigo Solar da Marquesa de Santos Rua Roberto Simonsen, 126 a 136 <sup>A</sup> ; Rua Bitencourt Rodrigues, 187	01 – Pátio do Colégio	CONDEPHAAT Z8.200-002	Z5-002
025	Antiga Casa nº 1 da Rua do Carmo Rua Roberto Simonsen, 136B		Z8.200-002	Z5-002
026	Rua Florêncio de Abreu, 111	17 – Rua Florêncio de Abreu	CONDEPHAAT Z8.200-005	Z5-002
027	Rua São Bento, 189 a 197	05 – Praça do Patriarca	Z8.200-003	Z5-002
028	Rua São Domingos, 231 e 237	24 – Bela Vista	Z8.200-006	Z3-118
029	Rua Florêncio de Abreu, 714 a 726; Rua Paula Souza, 19 e 27	17 – Rua Florêncio de Abreu	Z8.200-036	Z2
030	Rua Florêncio de Abreu, 217 e 223	17 – Rua Florêncio de Abreu	Z8.200-034	Z5-002
031	Rua Doutor Cesário Mota Júnior, 89 e 95		Z8.200-012	Z3-118



Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
032	Palácio dos Campos Elísios Avenida Rio Branco, 1269 a 1313; Alameda Gleite, s/n; Rua dos Guaianazes, 1042	25 – Campos Elísios	CONDEPHAAT Z8.200-022	Z3-100
033	Largo do Arouche, 360	12 – Largo do Arouche	Z8.200-088	Z5-002
034	Av. Rio Branco, 1312	25 – Campos Elísios	Z8.200-022	Z3-100
035	Av. Rio Branco, 1278 e 1294		Z8.200-022	Z3-100
036	Rua dos Guaianazes, 1058		Z8.200-022	Z3-100
037	Av. Rio Branco, 1318		Z8.200-022	Z3-100
038	Alameda Nothmann, 563 e 567		Z8.200-022	Z4-017
039	Av. Rio Branco, 1260		Z8.200-022	Z3-100
040	Av. Rio Branco, 1210; Alameda Gleite, s/n		Z8.200-022	Z3-100
041	Alameda Dino Bueno, 118	26 – Largo Coração de Jesus	Z8.200-004	Z3-100
042	Alameda Barão de Limeira	14 – Alameda Barão de Limeira	Z8.200-047	Z3-117
043	Rua Tabatingüera, 389; Rua dos Carmelitas, 206 e 210	21 – Boa Morte	Z8.200-001	Z5-002
044	Vila Penteadó Rua Maranhão, 68		CONDEPHAAT	Z4-023
045	Rua Vitória, 595		Z8.200-031	Z5-002

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO	
	<b>Edifícios Religiosos</b>				
046	Rua Major Diogo, 353,; Rua Jardim Heloísa, s/n	24 – Bela Vista	Z8.200-032	Z3-118	
047	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 826; Rua Vicente Prado, s/n		Z8.200-094	Z12-002	
048	Rua Tabatingüera, 369 e 375; Rua do Carmo, 249	21 – Boa Morte	Z8.200-001	Z5-002	
049	Rua Roberto Simonsen, 112 e 114	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-018	Z5-002	
050	Rua dos Guaianazes, 1050	25 – Campos Elísios	Z8.200-022	Z3-100	
051	Rua dos Guaianazes, 1112; Alameda Nothmann, 495		Z8.200-022	Z3-100	
052	Rua dos guaianazes, 1128; Alameda Nothmann, 526		Z8.200-022	Z3-100	
053	Alameda Nothmann, 485; Avenida Rio Branco, s/n		Z8.200-022	Z3-100	
054	Antiga Casa de Mário de Andrade Rua Lopes Chaves, 546		CONDEPHAAT	Z2	
055	Liceu Nossa Senhora de Loretto Alameda Gleite, 488		Z8.200-022	Z4-017	
056	Rua dos Guaianazes, 1149; Alameda Nothmann, 592 e 598		Z8.200-022	Z4-017	
057	Liceu Nossa Senhora de Loretto Alameda Gleite, 444; Rua dos Guaianazes, 983		Z8.200-022	Z4-017	
058	Rua Aguiar de Barros,67		Z8.200-038	Z3-118	
059	Rua Itapeva		Z8.200-092	Z2	
060	Rua Tomé de Souza, 997		Z8.200-095	Z1-003	
	Conjuntos Residenciais				
061	Largo Coração de Jesus, 65 a 83A		26 – Largo Coração de Jesus	Z8.200-004	Z3-100
062	Largo Coração de Jesus, 15 a 39	Z8.200-004		Z3-100	
063	Vila Queiroga Vila Queiroga – casas nºs 1 a 22	20 – Várzea do Rio Tamanduateí	Z8.200-101	Z2	

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
064	Vila Economizadora Rua Economizadora; Rua Doutor Cláudio de Souza; Rua Professor Leôncio Gurgel; Rua Euricles Félix de Matos; Rua Doutor Luís Pisa; Rua São Caetano, 602 a 720; Avenida do Estado, 2434 a 2482	32 – Vila Economizadora	CONDEPHAAT Z8.200-020	Z8-007/12
065	Rua Carolina Augusta, 3 a 32; Rua João de Carvalho, 65 a 85; Rua Oliveira Monteiro, 1 a 8; Rua Conde de Sarzedas, 245 a 287	22 – Baixado do Glicério	Z8.200-001	Z3-118
066	Travessa Ruggero, 1 a 13; Rua dos Estudantes, 446 a 456		Z8.200-025	Z5-002
067	Vila Suíça Rua dos Estudantes, 539 a 619; Vila Suíça, 2 a 32; Praça Doutor Mário Margarido, 34 e 36; Rua Conde de Sarzedas, 354 a 382		Z8.200-025	Z5-002
068	Rua Doutor Rodrigo de Barros, 78 a 136	30 – Mosteiro da Luz	Z8.200-097	Z8-007/09
069	Rua Doutor Rodrigo de Barros, 40 a 64		Z8.200-097	Z8-007/09
070	Rua São Domingos, 19 a 33	24 – Bela Vista	Z8.200-027	Z3-118
071	Vila Itororó Rua Martiniano de Carvalho, 255 a 333; Rua Monsenhor Passaquala, 21 a 29 e 47 a 81; Rua Maestro Cardim, 12, 18 e 60 a 84; Vila Itororó – casas nºs 1 a 16	33 – Vila Itororó	Z8.200-095	Z2
072	Jardim Marqueza de Ytu (Vila Inglesa) Rua Mauá, 836 e 842 – casas 10 a 45; Rua Mauá, 866 a 892	31 – Jardim Marqueza de Ytu	Z8.200-014	Z2
	Edifícios Residenciais Multifamiliares			
073	Rua Silveira Martins, 183 a 193	21 – Boa Morte	Z8.200-001	Z5-002
074	Rua do Carmo, 114 a 178; Rua Silveira Martins, 119 a 179		Z8.200-001	Z5-002
075	Palacete Helvetia Rua Santa Ifigênia, 338 a 358; Rua Aurora, s/n	15 – Santa Ifigênia	Z8.200-010	Z3-117

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
076	Palacete Riachuelo Rua Doutor Falcão Filho, 151 a 171; Rua José Bonifácio, 386 a 398	07 – Vale do Anhangabaú	Z8.200-008	Z5-002
077	Palacete Lellis Rua Aurora, 244 a 254; Rua Santa Ifigênia, 339 a 355	15 – Santa Ifigênia	Z8.200-010	Z5-002
078	Viaduto Santa Ifigênia, 269 a 303; Rua do Seminário, 202 a 222	16 – Viaduto Santa Ifigênia	Z8.200-013	Z5-002
079	Alameda Barão de Limeira, 133 a 145; Rua General Osório, 663 a 671	14 – Alameda Barão de Limeira	Z8.200-048	Z5-002
080	Avenida São João, 1282 a 1322; Avenida Duque de Caxias, 312 a 318	13 – Rua Barão de Campinas	Z8.200-024	Z3-117
081	Avenida São João, 1214 a 1258; Rua Barão de Campinas, 99 a 147		Z8.200-024	Z3-117
082	Edifício Nicolau Tabach Rua Carlos de Souza Nazaré, 271 a 281	19 – Rua Carlos de Souza Nazaré	Z8.200-011	Z3-117
083	Palacete Aleppo Rua Carlos de Souza Nazaré, 321 a 329		Z8.200-011	Z3-117
084	Palacete São Jorge Rua Carlos de Souza Nazaré, 256 a 320		Z8.200-011	Z3-117
085	Palacete Paraíso Rua Carlos de Souza Nazaré, 287 a 317		Z8.200-011	Z3-117
086	Avenida São João, 314 a 334; Rua Abelardo Pinto, 54 a 60	08 – Avenida São João	Z8.200-016	Z5-002
087	Antigo Edifício da Secretaria de Viação e Obras Públicas Rua Riachuelo, 115; Avenida Brigadeiro Luís Antônio, s/n	06 – Largo de São Francisco	Z8.200-043	Z5-002
088	Edifício Martinelli Rua São Bento, 397 a 413; Avenida São João, 11 a 65; Rua Libero Badaró, 504 a 518	03 – Centro Velho	Z8.200-065	Z5-002

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
089	Palacete B.Carrera Praça Júlio Mesquita, 84 a 96	14 – Alameda Barão de Limeira	Z8.200-017	Z5-002
090	Alameda Barão de Limeira, 10 a 50; Rua Vitória, s/n		Z8.200-017	Z5-002
091	Praça Júlio Mesquita, 108		Z8.200-017	Z5-002
092	Praça Júlio Mesquita, 112 a 116; Rua Vitória 679 a 687		Z8.200-017	Z5-002
093	Edifício J. Moreira Avenida Cásper Libero, 116 a 152; Rua Beneficência Portuguesa, 53 e 55	16 – Viaduto Santa Ifigênia	Z8.200-033	Z5-002
094	Rua Santa Ifigênia, 370 a 394	15 – Rua Santa Ifigênia	Z8.200-010	Z3-117
095	Rua Santa Ifigênia, 364 e 368		Z8.200-010	Z3-117
096	Edifício Esther Praça da republica, 64 a80; Rua Sete de Abril, 415 e 425;Rua Gabus Mendes, 24; Rua Basílio da Gama, 25 e 29	10 – Praça da República	Z8.200-072	Z5-002
097	Edifício Arthur Nogueira Rua Gabus Mendes, 19 a 37 <sup>A</sup> ; Rua Sete de Abril, 397; Rua Basílio da Gama, s/n		Z8.200-073	Z5-002
098	Edifício Viaducto Viaduto Santa Ifigênia, 255 a 263; Rua Brigadeiro Tobias, 69 a 81; Rua do Seminário, 182 a 198	16 – Viaduto Santa Ifigênia	Z8.200-013	Z5-002
099	Rua do Seminário, 156 a 178; Rua Brigadeiro Tobias, 39 a 61		Z8.200-013	Z5-002
100	Hotel Avelar Avenida Cásper Libero, 59 a 79		Z8.200-013	Z5-002
101	Edifício Jaçatuba Rua Major Sertório, 44; Rua Araújo, 155 e 165	11 – São Paulo Moderna	Z8.200-019	Z5-002
102	Edifício Copan Avenida Ipiranga, 200; Rua Araújo, 239 e 335		Z8.200-019	Z5-002
	Edifícios de Uso Misto			

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
103	Avenida da Liberdade, 340 a 360	23 – Avenida da Liberdade	Z8.200-007	Z3-118
104	Rua General Osório, 436 e 438		Z8.200-049	Z3-117
105	Casa da Bóia Rua Florêncio de abreu, 119 e 123	17 – Rua Florêncio de Abreu	Z8.200-005	Z5-002
106	Rua Comendador Afonso Kherlakian, 58 a 74; Rua Comendador Abdo Schahin, 220 a 256	18 – Rua Comendador Afonso Kherlakian	Z8.200-015	Z5-002
107	Rua Comendador Afonso Kherlakian, 92 a 126; rua Barão de Duprat, 253		Z8.200-015	Z5-002
108	Rua Comendador Afonso Kherlakian, 49 a 67		Z8.200-015	Z5-002
109	Rua 25 de Março, 864 a 872; Rua Comendador Abdo Schahin, 229 a 237		Z8.200-15	Z5-002
110	Rua do Carmo. 198	21 - Boa Morte	Z8.200-001	Z5-002
111	Rua Santa Ifigênia, 361 a 373	15 – Rua Santa Ifigênia	Z8.200-010	Z5-002
112	Rua Santa Ifigênia, 375 a 407		Z8.200-010	Z5-002
113	Avenida da Liberdade, 450 a 472	23 – Av. da Liberdade	Z8.200-007	Z3-118
	<b>Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais</b>			
114	Rua São Domingos. 223 e 229	24 – Bela Vista	Z8.200-006	Z3-118
115	Praça da Sé, 57 e 67; Pátio do Colégio, 1	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-060	Z5-002
116	Rua Roberto Simonsen, 71, 75, 79		Z8.200-002	Z5-002
117	Rua Venceslau Brás, 61 e 67		Z8,200-018	Z5-002
118	Avenida da Liberdade, 332	23 – Avenida da Liberdade	Z8.200-007	Z3-118
119	Rua Quinze de Novembro, 250 e 256	03 – Centro Velho	Z8.200-055	Z5-002

120	Rua Roberto Simonsen, 97 e 101	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-002	Z5-002
-----	--------------------------------	-----------------------	------------	--------

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
121	Largo do Café, 4 a 18; Rua São Bento, 344 a 352; Rua do Comércio, 54 e 58	03 – Centro Velho	Z8.200-041	Z5-002
122	Rua da Quitanda, 127 a 137	05 – Praça do Patriarca	Z8-200-003	Z5-002
123	Rua Roberto Simonsen, 109 e 119; Rua Floriano Peixoto, 54 e 64	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-002	Z5-002
124	Rua Roberto Simonsen, 106 e 108		Z8.200-018	Z5-002
125	Antiga Rádio Record Rua Quintino Bocaiúva, 16 a 30; Rua direita, 115 a 133; Rua José Bonifácio, 50 a 62	04 – Rua Quintino Bocaiúva	Z8.200-042	Z5-002
126	Rua da Quitanda, 126	05 – Praça do Patriarca	Z8.200-003	Z5-002
127	Rua Libero Badaró, 446 a 456	03 – Centro Velho	Z8.200-003	Z5-002
128	Rua Roberto Simonsen, 94 e 98	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-002	Z5-002
129	Rua Libero Badaró, 127 a 141; Rua Doutor Falcão Filho, 73 a 87	07 – Vale do Anhangabaú	Z8.200-008	Z5-002
130	Rua Barão de Itapetininga, 246 a 268	10 – Praça da República	Z8.200-023	Z5-002
131	Rua Roberto Simonsen, 85 e 89	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-002	Z5-002
132	Edifício José Fakhoury Rua Quinze de Novembro, 251	03 – Centro Velho	Z8.200-054	Z5-002
133	Rua Paula Souza, 358 a 370		Z8.200-037	Z2
134	Rua Quinze de Novembro, 268; Rua três de Dezembro, 34		Z8.200-056	Z5-002
135	Rua Barão de Itapetininga, 288 a 308; Praça da República, s/n	10 – Praça da República	Z8.200-023	Z5-002

136	Rua Libero Badaró, 328 336	07 – Vale do Anhangabaú	Z8.200-003	Z5-002
-----	----------------------------	-------------------------	------------	--------

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
137	Rua São Bento, 201 a 207	05 – Praça do Patriarca	Z8.200-003	Z5-002
138	\praça da Sé, 142 e 146; Rua Benjamin Constant, 23 a 29	02 – Praça da Sé	Z8.200-009	Z5-002
139	Avenida São João, 340 a 374; Largo do Paissandu, s/n	08 – Avenida São João	Z8.200-016	Z5-002
140	Palacete do Carmo Rua Venceslau Brás, 50 a104; Rua Roberto Simonsen, 35; Rua Irmã Simpliciana, s/n	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-018	Z5-002
141	Praça do Patriarca, 56 a 96; Rua São Bento, 177 a 185	05 – Praça do Patriarca	Z8.200-003	Z5-002
142	Palacete Crespi Rua Álvares Penteado, 215 e 221; Rua São Bento, 248 a 302	03 – Centro Velho	Z8.200-026	Z5-002
143	Rua Álvares Penteado, 177 e 185		Z8.200-023	Z5-002
144	Rua Barão de Itapetininga, 234 a 242	10 – Praça da República	Z8.200-023	Z5-002
145	Rua Roberto Simonsen, 13 a 31	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-002	Z5-002
146	Pátio do Colégio, 5 a13; Rua Anchieta, 50 e 54		Z8.200-002	Z5-002
147	Rua Quinze de Novembro, 307 e 313; Rua do Comércio, 14 a 34	03 – Centro Velho	Z8.200-058	Z5-002
148	Palacete São Paulo Praça da Sé, 108 e 118; Rua Benjamin Constant, 18 a 36	02 – Praça da Sé	Z8.200-009	Z5-002
149	Praça do Patriarca, 100 e 106; Rua Libero Badaró, 274 a 284	05 – Praça do Patriarca	Z8.200-003	Z5-002
150	Edifício Comendador Antônio Fabrocini Praça Manoel da Nóbrega, 28 e 36	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-002	Z5-002
151	Edifício Sampaio Moreira Rua Líbero Badaró, 340 a 350	07 – Vale do Anhangabaú	Z8.200-003	Z5-002



Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
152	Rua Líbero Badaró, 480 e 488	03 – Centro Velho	Z8.200-003	Z5-002
153	Casa Fretin Rua São Bento, 176; Rua da Quitanda, 162	05 – Praça do Patriarca	Z8.200-003	Z5-002
154	Praça da Sé, 42 a 54	02 – Praça da Sé	Z8.200-009	Z5-002
155	Livraria Pensamento Rua Rodrigo Silva, 85 e 87		Z8.200-051	Z5-002
156	Antiga Sede do Clube Minas Gerais Largo da Concórdia, 82 a 96		Z8.200-105	Z4-020
157	TBC – Teatro Brasileiro de Comédia Rua Major Diogo, 311 e 315	24 – Bela Vista	CONDEPHAAT	Z3-118
158	Praça da Sé, 79 a 89 Rua Floriano Peixoto, 12	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-002	Z5-002
159	Prédio Gloria Praça Ramos de Azevedo, 209 e 219; Rua Barão de Itapetininga, 26	09 – Centro Novo	Z8.200-063	Z5-002
160	Casa Guatapará e Prédio Guataparasinho Rua Barão de Itapetininga, 108 a 120; Rua 24 de Maio, 95 e 105		Z8.200-069 Z8.200-078	Z5-002
161	Prédio Piratininga Praça da Sé, 96 a 104	02 – Praça da Sé	Z8.200-009	Z5-002
162	Praça da Sé, 88 e 92; Rua Barão de Paranapiacaba, 25 a 51		Z8.200-009	Z5-002
163	Casa das Arcadas Rua Quintino Bocaiúva, 148 a 182; Rua Benjamin Constant, 123 a 143	04 – Quintino Bocaiúva	Z8.200-042	Z5-002
164	Antigo Edifício da Bolsa de Mercadorias Pátio do Colégio, s/n; Praça Manuel da Nóbrega, 40; Rua Anchieta, s/n	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-002	Z5-002

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
165	Edifício Saldanha Marinho Rua Líbero Badaró, 39; Rua São Francisco, 52; Rua do Ouvidor, s/n	06 – Largo de São Francisco	Z8.200-039	Z5-002
166	Edifício “Ouro para o Bem de São Paulo” Rua Álvares Penteados, 23	04 – Rua Quintino Bocaiúva	Z8.200-066	Z5-002
167	Edifício Sede do Instituto de Arquitetos do Brasil Rua Bento Freitas, 306 e 314; Rua General Jardim, 124	11 – São Paulo Moderna	Z8.200-030	Z5-002
168	Rua Major Sertório, 82 a110; Rua Araújo, 176		Z8.200-019	Z5-002
169	Rua Araújo, 204 e 216; Rua Major Sertório, s/n		Z8.200-019	Z5-002
170	Edifício Itália Avenida Ipiranga, 336 a 376; Avenida São Luís, 30 a 72		Z8.200-019	Z5-002
	<b>Edifícios Bancários</b>			
171	Antigo Banco Ítalo-Belga Rua Álvares Penteados, 195	03 – Centro Velho	Z8.200-026	Z5-002
172	Banco Itaú Rua Quinze de Novembro, 324 a 336; Rua Boa Vista, 185		Z8.200-057	Z5-002
173	Antigo Banco Português do Brasil Rua Quinze de Novembro, 194		Z8.200-052	Z5-002
174	Banco Francês e Italiano Rua Quinze de Novembro, 213, Rua Álvares Penteados, 138 e 160		Z8.200-053	Z5-002
175	Banco do Brasil Rua Álvares Penteados, 112 Rua da Quitanda, 16		Z8.200-026	Z5-002
176	Antigo Banco de São Paulo Rua São Bento, 380 e 398		Z8.200-059	Z5-002
177	Bradesco – Banco Brasileiro de Descontos Avenida Ipiranga, 210 e 282		110- São Paulo Moderna	Z8.200-019
	<b>Edifícios Hoteleiros</b>			

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
178	Hotel do Comércio e Hotel Federal Paulista Rua Mauá, 486 a 552; Avenida Cásper Libero, 654	29 - Luz	Z8.200-021	Z2
179	Hotel Queluz Avenida Cásper Libero, 651 a 677; Rua Mauá, 438 a 446		Z8.200-021	Z2
180	Hotel Karin Rua Cásper Libero, 633 a 649		Z8.200-021	Z2
181	Hotel Mundial Rua Florêncio de Abreu, 421 a 429; Rua Augusto Severo, 50 e 58	17 – Florêncio de Abreu	Z8.200-035	Z3-117
182	Hotel Central e Hotel Britânia Avenida São João, 284 a 304; Rua Abelardo Pinto, 78 a 90	08 – Avenida São João	Z8.200-016	Z5-002
183	São Paulo Center Hotel Largo de Santa Ifigênia, 20 a 56	16 – Viaduto Santa Ifigênia	Z8.200-013	Z5-002
184	Antigo Hotel Esplanada Praça Ramos de Azevedo, 254	09 – Centro Novo	Z8.200-076	Z5-002
185	Hotel Flórida Largo General Osório, 135 a 159; Rua General Osório, 22 a 34	27 - Sorocabana	Z8.200-021	Z2
186	São Paulo Hilton Hotel Avenida Ipiranga, 131 a 165; Rua Eptácio Pessoa, 75 a 83	11 – São Paulo Moderna	Z8.200-019	Z5-002
	<b>Edifícios de Uso Administrativo</b>			
187	Antigos Edifícios da Secretaria da Agricultura e da Secretaria da Fazenda Pátio do Colégio, 148 e 184; Rua Floriano Peixoto, s/n	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-002	Z5-002
188	Edifício dos Correios e Telégrafos Avenida Prestes Maia, s/n; Avenida São João, s/n; Praça Pedro Lessa, 31; Rua Abelardo Pinto, s/n	07 e 08 – Vale do Anhangabaú e Avenida São João	Z8.200-016	Z5-002
189	Palácio da Justiça Praça da Sé, 270	02 – Praça da Sé	CONDEPHAAT	Z5-002
	<b>Edifícios Escolares</b>			

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
190	Instituto de Educação Caetano de Campos Praça da República, s/n	10 –Praça da República	CONDEPHAAT	Z5-002
191	Antigo Conjunto de Prédios da Escola Politécnica Praça Coronel Fernando Prestes, 30 a 184; Avenida Tiradentes, s/n; Rua Afonso Pena, 258	28 - Politécnica	Z8.200-100	Z8-007/13
192	Escola Estadual de Primeiro Grau Romão Puiggari Avenida Rangel Pestana, 1482		Z8.200-103	Z12-006
193	Liceu Coração de Jesus Largo Coração de Jesus, 140 e 154; Alameda Dino Bueno, 353 e 383; Alameda Nothmann, 275; Alameda Barão de Piracicaba, s/n	26 – Largo Coração de Jesus	Z8.200-004	Z3-100
194	Pinacoteca do Estado Avenida Tiradentes, 141 e 173; Praça da Luz, 2	29 - Luz	CONDEPHAAT Z8.200-098	Z8-007/01
195	Antiga Faculdade de Farmácia e Odontologia da Universidade de São Paulo Rua Três Rios, 163	28 - Politécnica	CONDEPHAAT	Z2
196	Escola de Comércio Álvares Penteado Largo de São Francisco, 19; Rua Benjamin Constant, s/n; Rua Senador Feijó, s/n	06 – Largo de São Francisco	Z8.200-070	Z5-002
197	Antigo Grupo Escolar Miss Brown Rua do Carmo, 88; Rua das Flores, s/n; Rua Silveira Martins, s/n	21 – Boa Morte	Z8.200-028	Z5-002
198	Antigo Colégio Visconde de Porto Seguro Rua João Guimarães Rosa, 111; Rua Gravataí, 59		CONDEPHAAT Z8.200-074	Z3-118
199	Instituto Oscar Freire Rua Teodoro Sampaio, 115	37 – Faculdade de Medicina	CONDEPHAAT	Z2
200	Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo Avenida Doutor Arnaldo, 455		CONDEPHAAT	Z8-CR4

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
201	Escola Estadual de Primeiro Grau Prudente de Moraes Avenida Tiradentes, 273; Rua Ribeiro de Lima, 57 e 63	29 - Luz	Z8.200-098	Z8-007/01
202	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo Cidade Universitária Armando de Salles Oliveira Rua do Lago, 876		CONDEPHAAT	Z8-011
	Edifícios Hospitalares			
203	Antiga Escola Estadual Maria José Rua Major Diogo, 200; Rua São Domingos, 135 e 185	24 – Bela Vista	Z8.200-090	Z3-118
204	Hospital Matarazzo Alameda Rio Claro, 190, Rua São Carlos do Pinhal, s/n; Rua Itapeva, s/n		Z8.200-093	Z2
205	Hospital Oswaldo Cruz Rua João Julião, 235 a 331; Rua Maestro Cardim, 940; Praça Amadeu Amaral, s/n; Rua Treze de Maio, s/n	34 – Praça Amadeu Amaral	Z8.200-071	Z2
206	Hospital São Joaquim da Real Benemerita Sociedade Portuguesa de Beneficência Rua Maestro Cardim, 769; Rua João Julião, s/n		Z8.200-046	Z2
	Cinemas, Conservatórios e Teatros			
207	Conservatório Dramático Musical de São Paulo Avenida São João, 269	08 – Avenida São João	Z8.200-044	Z5-002
208	Teatro Municipal Praça Ramos de Azevedo, s/n	09 – Centro Novo	CONDEPHAAT Z8.200-062	Z5-002
209	Antigo Cine-Teatro Paramount Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 411		Z8.200-061	Z3-118
210	Cine Art-Palácio Avenida São João, 407 e 419	08 – Avenida São João	Z8.200-045	Z5-002
	Museus e Pavilhões de Exposição			
211	Museu Paulista	40 – Parque da	CONDEPHAAT	

Parque da Independência	Independência		
-------------------------	---------------	--	--

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
212	Palácio das Indústrias Parque D. Pedro II	20 – Várzea do Rio Tamanduateí	CONDEPHAAT Z8.200-064	Z3-117
213	MASP – Museu de Arte Moderna de São Paulo Assis Chateaubriand Avenida Paulista	36 – Avenida Paulista	CONDEPHAAT	Z3-134
	Edifícios de Uso Ferroviário			
214	Estação do Brás Rua Domingos Paiva, s/n; Praça Agente Cícero, s/n		CONDEPHAAT Z8.200-104	ZML-1
215	Estação da Luz Praça da Luz, s/n; Rua Brigadeiro Tobias, s/n; Rua Mauá, s/n; Viaduto General Couto de Magalhães	29 - Luz	CONDEPHAAT Z8.200-021	Z8-007/01
216	Rua Mauá, s/n, junto ao Viaduto General Couto de Magalhães	27 - Sorocabana	Z8.200-021	Z2
217	Antiga Estação da Estrada de Ferro Sorocabana Largo General Osório, 86, 116,120		Z8.200-021	Z2
218	Estação Júlio Prestes Praça Júlio Prestes, 148 e 260, Rua Mauá, s/n		Z8.200-021	Z2
	Edifícios de Uso Especial			
219	Quartel do Batalhão de Guardas Rua Frederico Alvarenga, s/n – Parque d. Pedro II	20 – Várzea do Rio Tamanduateí	CONDEPHAAT Z8.200-029	Z3-117
220	Hospedaria dos Imigrantes Rua Visconde de Parnaíba, 1316; Rua Doutor Almeida Lima, s/n		CONDEPHAAT Z8.200-106	Z4-020
221	Antigo Matadouro Municipal de Vila Mariana Rua Senador Raul Cardoso, 207		Próprio Municipal	Z2
222	Quartel da Luz Av. Tiradentes, 440; Rua Jorge Miranda, 74 e 238; Rua Guilherme Maw, s/n; Rua João Teodoro, 81	29 - Luz	CONDEPHAAT Z8.200-099	Z8-007/10

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
223	Reservatório de Água da Liberdade Praça Amadeu Amaral, 14; Rua treze de Maio, 1642; Rua Carlos Sampaio, s/n	34 – Praça Amadeu Amaral	Z8.200-071	Z2
224	Antigo Mercado de Santo Amaro Praça Francisco Ferreira Lopes, s/n		CONDEPHAAT	Z2
225	Antigo Gasômetro Rua do Gasômetro, 100; Rua da Figueira, s/n; Rua Maria Domitila, s/n	20 Várzea do Rio Tamanduateí	Z8.200-102	Z3-242
226	Instituto Butantã Avenida Vital Brasil, 1500	41 – Instituto Butantã	CONDEPHAAT	Z8-011
227	Mercado Municipal Rua d Cantareira, 306 e 390; Rua Comendador Assad Abdala, s/n; Rua Mercúrio, s/n; Avenida do Estado, s/n	20 – Várzea do Tamanduateí	Z8.200-075	Z3-117
	Cemitérios, Mausoléus e Túmulos			
228	Túmulo de Júlio Frank Pátio Interno da Faculdade de Direito da USP – Largo de São Francisco, s/n	06 – Largo de São Francisco	CONDEPHAAT	Z5-002
229	Cemitério da Colônia Paulista Rua Da Colônia Alemã, s/n; Rua Santo Antônio, s/n		Z8.200-079	Z9-044
230	Monumento à Independência Parque da Independência	40 – Parque da Independência	CONDEPHAAT	Z2
231	Mausoléu do Soldado Constitucionalista Parque do Ibirapuera		CONDEPHAAT	Z8-014
	Logradouros			
232	Pátio do Colégio	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-002	Z5-002
233	Beco do Colégio		Z8.200-002	Z5-002
234	Largo do Arouche	12 – Largo do Arouche	Z8-200-085	
235	Jardim da Luz	29 - Luz	CONDEPHAAT Z8.200-098	Z8-007/01

Nº	TIPOLOGIA / NOME / ENDEREÇO	MANCHA	PROTEÇÃO EXISTENTE	ZONA DE USO
	<b>Edifícios Religiosos</b>			
236	Largo Coração de Jesus	26 – Largo Coração de Jesus	Z8.200-004	
237	Praça da República	10 – Praça da República	Z8.200-084	
238	Praça Amadeu Amaral	34 – Praça Amadeu Amaral	Z8.200-071	
239	Praça Treze de Maio	35 – Praça Treze de Maio	Z8.200-096	Z12-001 Z11-011
240	Viaduto Santa Ifigênia	16 – Viaduto Santa Ifigênia	Z8.200-082	
241	Parque Tenente Siqueira Campos	36 – Avenida Paulista	CONDEPHAAT	
242	Largo da Memória	07 – Vale do Anhangabaú	CONDEPHAAT Z8.200-083	
243	Parque da Independência	40 – Parque da Independência	CONDEPHAAT	
244	Vila Brazil Área compreendida pela Rua Dr. Melo Freire, Rua Francisco Marengo, Rua Tijuco Preto, rua Monte Serrat	39 – Vale Brasil	Z8.200-107	Z12-010
245	Viaduto Boa Vista	01 – Pátio do Colégio	Z8.200-081	
246	Viaduto do Chá	07 – Vale do Anhangabaú	Z8.200-080	

Fonte: SÃO PAULO (Estado) SNM. EMPLASA. SEMPLA. *Bens culturais ...* Op. cit., passim.  
Elaboração: Sidney Gonçalves Vieira



**Apêndice E – Tipologia, localização, histórico, descrição e outras características de bens preservados analisados no centro de São Paulo**

**A expansão do café e a industrialização da cidade (1870 – 1929); Ricos e Pobres marcam seus territórios**

**MANCHA Nº 01 – PÁTIO DO COLÉGIO  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia, Nome e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
049	Edifícios Residenciais Unifamiliares Rua Roberto Simonsen, nºs 112 e 114	Z8-200.018
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício do início do século, de certo interesse arquitetônico, ainda ostentando interiores bem conservados e típicos da época. No local funcionou a redação do Jornal Folha de São Paulo por largo espaço de anos, tendo sido anteriormente residência de luxo.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
115	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Praça da Sé, nºs 57 e 67; Pátio do Colégio, nº 1	Z8-200.060
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício contemporâneo aos que Ramos de Azevedo construiu no Pátio do Colégio em 1887, quando aquele espaço urbano foi remodelado, distinguindo-se muito da antiga Praça da Sé, que lhe ficava contígua. Ostenta em sua cimalha a data de 1888 e, pelos por menores da modenatura, especialmente no que diz respeito à ornamentação em relevo das janelas, conclui-se que o edifício seja igualmente obra do escritório daquele arquiteto paulista. Estava ocupado, no início do século pela loja de móveis Ao Grande Oriente, fundada em 1889; presume-se que o edifício tenha sido projetado especialmente para ela.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
116	Edifícios de Escritório e Estabelecimentos Comerciais Rua Roberto Simonsen, nºs 71, 75, 79	Z8-200.002
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício da última década do século XIX em muito bom estado de conservação, principalmente no que diz respeito aos interiores, estando descaracterizado no térreo em função de um restaurante ali em funcionamento. Foi construído em 1895 por Álvaro de Macedo Guimarães. Faz parte de um agrupamento de edifícios a conservar, mas isoladamente possui condições de preservação individual, mormente se for conservado seu equipamento original relativo a escritório comercial.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
117	Edifícios de Escritório e Estabelecimentos Comerciais Rua Venceslau Brás, nºs 61 e 67	Z8-200.018
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício do fim do século XIX, idealizado por profissional italiano pertencente à leva dos “capomastri”, que grande influência tiveram na arquitetura paulistana. Seus interiores estão altamente modificados, com exceção de duas salas fronteiras, sendo usado atualmente pela Caixa Econômica Federal.		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
120	Edifícios de Escritório e Estabelecimentos Comerciais Rua Roberto Simonsen, nºs 97 e 101	Z8-200.002
<b>Histórico e Descrição:</b> Velho e histórico edifício, construído pela Sociedade de Medicina e Cirurgia de São Paulo, fundada em 1895, onde funcionou por muitos e muitos anos a Policlínica daquela entidade. Hoje pertencente à Caixa Econômica Federal de São Paulo, que está empenhada em conservá-lo tal como é.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
123	Edifícios de Escritório e Estabelecimentos Comerciais Rua Roberto Simonsen, nºs 109 a 119; Rua Floriano Peixoto, nºs 54 a 64	Z8-200.002
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício do início do século pertencente à Caixa Econômica Federal de São Paulo, sem maior interesse arquitetônico além daquele de documentar a mancha a que pertence.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
124	Edifícios de Escritório e Estabelecimentos Comerciais Rua Roberto Simonsen, nºs 106 e 108	Z8-200.018
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifícios do início do século, anterior a 1906, que, junto com seus lindeiros, apresenta interesse documental, tendo todo o seu térreo descaracterizado.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
128	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Roberto Simonsen, nºs 94 e 98	Z8-200.002
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício sem qualidades arquitetônicas maiores, mas que deverá participar necessariamente da Mancha do Pátio do Colégio que envolve o edifício tombado, antiga residência da Marquesa de Santos, bem nº 024		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
131	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Roberto Simonsen, nºs 85 e 89	Z8-200.002
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício do início do século, construído por Rangel Christoffel e Cia. Engenheiros Construtores.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
140	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Palacete do Carmo Rua Venceslau Brás, nºs 50 a 104; Rua Roberto Simonsen, nº 35; Rua Irmã Simpliciana, s/n	Z8-200.018
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício do início do século XX, construído sobre terreno do antigo Recolhimento de Sta. Tereza, pertencente à Cúria Metropolitana de São Paulo, sem maior interesse arquitetônico, além daquele documental.		



Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
145	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Roberto Simonsen, nºs 13 a 31	Z8-200.002
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício ocupando local de antigas propriedades carmelitas, construído no início do século; deverá ser conservado dentro da Mancha do Pátio do Colégio.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
146	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Pátio do Colégio, nºs 5 a 13; Rua Anchieta, nºs 50 e 54	Z8-200.002
<b>Histórico e Descrição:</b> Prédio que, segundo informações teve inicialmente quatro pavimentos além do térreo e que em 1933 recebeu acréscimo de mais três pavimentos. Deverá ser preservado por suas razões documentais, especialmente as técnico-construtivas. O presente bem cultural tem como função primeira enquadrar o edifício da antiga Bolsa de Mercadorias, bem nº 164.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
150	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Edifício Comendador Antônio Fabrocini Praça Manoel da Nóbrega, nºs 28 e 36	Z8-200.002
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício provavelmente da década de vinte que deverá ser conservado, principalmente (além de suas condições documentais), para servir de elo de ligação entre o prédio da antiga Bolsa de Mercadorias e outro edifício moderno sem interesse arquitetônico, que faz esquina com a Rua 15 de Novembro. Segundo informações, foi construído pela Firma Imobiliária Bei e Irmãos.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
158	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Praça da Sé, nºs 79 a 89; Rua Floriano Peixoto, nº 12	Z8-200.002
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício construído na esquina da Praça da Sé com a Rua Floriano Peixoto pelo Escritório Técnico H.C. Pujol Jr., Fred Reimann, Tito de Carvalho. Existe no edifício um quadro que mostra a sua fachada original, executado pelo escritório do engenheiro-arquiteto Pujol Jr., o que nos faz pensar seja esse profissional o autor do projeto. Tal pintura possui a data de 14 de janeiro de 1928.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
164	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Antigo Edifício da Bolsa de Mercadorias Pátio do Colégio, s/n; Praça Manoel da Nóbrega, nº 40; Rua Anchieta, s/n	Z8-200.002
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício de estilo indefinido sob o ponto de vista conceitual, mas que apresenta uma variegada ornamentação com grandes cargas semiológica que o torna um elemento básico na leitura daquele espaço urbano. Há uma lápide no prédio com a inscrição: "Escritorio Technico Ramos de Azevedo, Severo & Villares. Engenheiros-		

Arquitetos-Construtores”. Não está especificado se esse escritório é responsável pelo projeto. A composição híbrida a partir de motivos clássicos (tal como o pórtico dórico da entrada principal) e outros elementos ornamentais (inspirados talvez na decoração maia, tão em moda), notável sobretudo pela escala incomum, resultou numa manifestação próxima às contemporâneas norte-americanas que tentavam, sem fugir muito ao historicismo, ombrear com o decorativismo de origem cubista do “Art Déco”.

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
187	Edifícios de Uso Administrativo Antigos Edifícios da Secretaria da Agricultura e da Secretaria da Fazenda Pátio do Colégio, nºs 148 e 184; Rua Floriano Peixoto, s/n	Z8-200.002

**Histórico e Descrição:** Par de edifícios projetados e construídos em 1887 pelo escritório de arquitetura de Ramos de Azevedo, por ocasião da remodelação do Pátio do Colégio, quando foi construído o Palácio do Governo. Serviram de sede para a Secretaria da Fazenda e Secretaria da Agricultura.

Em 1959, o edifício da Secretaria da Fazenda sofreu reforma executada por Pietro Ghirardi recebendo mais um pavimento que afetou sua bem equilibrada composição. Não obstante algumas intervenções, como colocação de aparelhos de ar condicionado que se projetam pelas aberturas, o edifício está em bom estado de conservação.

O prédio que originalmente serviu de sede para a Secretaria da Agricultura foi, em 1968, reformado internamente, ocasião em que houve o acréscimo de paredes internas, rebaixamento do teto e recobrimento de pinturas originais com pintura nova.

Recebeu ainda elevador e nos patamares de escada foram colocados taixilhos. Quanto a seu aspecto exterior, a principal alteração ocorreu no coroamento do frontispício. No mais, o prédio está em bom estado de conservação.

### MANCHA Nº 02 – PRAÇA DA SÉ BENS ANALISADOS

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
138	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Praça da Sé, nºs 142 e 146; Rua Benjamin Constant, nºs 23 a 29	Z8-200.009

**Histórico e Descrição:** Edifício característico da década de 20, quando as primeiras estruturas de concreto passaram a permitir edifícios em altura destinados a escritórios. Este prédio foi o primeiro deles na Praça da Sé, onde há outro conjunto importante a ser conservado.

Teve sua obra início em 1921 e foi terminada em 1942, sendo seu proprietário o célebre negociante de livros usados Augusto Gazeau. O responsável pela construção foi Emílio Mônaco.

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
148	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Palacete São Paulo Praça da Sé, nºs 108 e 118; Rua Benjamin Constant, nos 18 a 36	Z8-200.009

**Histórico e Descrição:** Edifício que foi propriedade de Hildebrando Cintra e construído em 1924 pelo escritório do engenheiro Nestor Cauby. Hoje está abandonado, tendo funcionado ali, por largos anos, as delegacias de ensino da Secretaria da Educação.

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
154	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Praça da Sé, nºs 42 a 54	Z8-200.009
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício construído na década de 20 que junto com seus vizinhos forma um conjunto arquitetônico significativo no centro comercial de São Paulo.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
161	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Prédio Piratininga Praça da Sé, nºs 96 a 104	Z8-200.009
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício cuja construção foi terminada em 1929, sob a responsabilidade de “Pareras de Pladevall, Archit. Const.,” que deve ser conservado como documento de uma época.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
162	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Praça da Sé, nºs 88 e 92; Rua Barão de Paranapiacaba, nºs 25 a 51	Z8-200.009
<b>Histórico e Descrição:</b> Construção da década de 20 levantada pelo Conde Antônio de Toledo Lara, sob a responsabilidade de Albuquerque e Longo, Engenheiros. Deve ser conservado por participar de conjunto arquitetônico significativo.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
189	Edifícios de Uso Administrativo Palácio da Justiça Praça da Sé, nº 270	CONDEPHAAT
<b>Histórico e Descrição:</b> Construído entre 1920 e 1933, o projeto do Palácio da Justiça é atribuído a Domiziano Rossi, colaborador de Ramos de Azevedo. Concebido num grandioso estilo renascentista tardio, o prédio atesta os vícios dos projetos acadêmicos de então: luxo excessivo e grande desprezo pelos aspectos funcionais. Poucos anos depois de construído, já se cogitava da construção de outro edifício, pois o opulento palácio fora vencido por uma crise de espaço. Contudo, é um típico exemplar da segunda fase do ecletismo, que se torna mais sutil na escolha dos estilos adotados (não mais os poucos elementos então entendidos como renascentistas do resumido vocabulário utilizado no período 1880-1900), e emprega revestimentos custosíssimos, frente aos utilizados na primeira fase, quando toda a ornamentação era de estuque e os mármore eram, na verdade, escaiola. Mármore de Carrara, mármore amarelo português, granito rosa, decoração a ouro, painéis, vitrais, mobiliário especialmente executado, capitéis e bases das colunas de bronze, et. Todo um luxo transbordante para uma cidade de si.		

Com a remodelação da Praça da Sé, o edifício, de características tão marcantes, tem resistido mal à presença do neogótico da Catedral, pois os dois edifícios são simplesmente incompatíveis.

**MANCHA Nº 03 – CENTRO VELHO  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
088	Edifícios residenciais Multifamiliares Edifício Martinelli Rua São Bento, nºs 397 a 413; Avenida São João, nºs 11 a 65; Rua Líbero Badaró, nºs 504 a 518	Z8-200.065
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício que simboliza, antes de tudo, o esforço e o poder de criatividade do imigrante italiano nas nossas terras americanas, pois foi concebido por um “lucchese” aqui chegado para praticar as profissões mais humildes (foi açougueiro), e que alcançou as mais altas posições financeiras, chegando a receber comendas honoríficas e homenagens de toda ordem. Esse homem foi Giuseppe Martinelli, possuidor de diploma da Escola Popular de Belas Artes de Lucca, que desenhou, em 1922, o edifício de seus sonhos e destinado a glorificá-lo como benfeitor de São Paulo, pois nessa época a nossa cidade era ainda provinciana e não passaria pela cabeça de ninguém um edifício de trinta pavimentos, vinte e sete normais e três no ático. Por muito tempo, a partir de 1929, ano de sua inauguração, esse edifício foi o símbolo da pujança paulistana. Sua obra foi atribulada e sua vida também, passando por vários donos e condôminos.</p> <p>Em 1978, sofreu obras de reforma e restauração de suas fachadas através da EMURB, e hoje se encontra revitalizado, sendo ocupado por secretarias municipais e escritórios de particulares. A Casa do Comendador, no topo do edifício, abriga o Museu da Cidade.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
119	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Quinze de Novembro, nº 250 e 256	Z8-200.055
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício de composição vinholesca, típico do final do século XIX; construção de bom nível.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
121	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Largo do Café, nºs 4 a 18; Rua São Bento, nºs 344 a 352; Rua do Comércio, nºs 54 e 58	Z8-200.041
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício de escritórios com estabelecimentos comerciais no térreo. Arquitetura eclética predominando ordenação neoclássica, cobertura com mansarda; obra de “capomastrí” italiano, citada no livro “Architettura Italiana a San Paolo” de E.Debenedetti e A.Salmoni.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
127	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Líbero Badaró, nºs 446 a 456	Z8-200.003
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício construído na 1ª década do século pela família Botelho, sendo exemplar representativo de arquitetura do ecletismo que caracterizou São Paulo desse tempo.</p> <p>Destinado originalmente ao uso de escritório, teve o térreo adaptado para uso bancário e comercial: a fachada foi adaptada para receber publicidade e o forro de entrada foi rebaixado.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção</b>

		Existente
132	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Edifício José Fakhoury Rua Quinze de Novembro, nº 251	Z8-200.054
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício de escritório com corpo central saliente. A menos do térreo, aparentemente reformado, o edifício apresenta uma bem equilibrada composição neogótica em bom estado de conservação		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
134	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Quinze de Novembro, nº 268 Rua Três de Dezembro, nº 34	Z8-200.056
<b>Histórico e Descrição:</b> Antigo edifício do início do século corrente, anterior a 1918, que teve, em 1963, acrescido um andar nos moldes da construção original. Deve ser conservado como documento. Este edifício merece atenção sobretudo por seu estilo neo-românico, popular numa certa época na Europa e nos EUA, onde aliás seria dignificado pela versão personalista de H.H. Richardson, desenvolvida no último quartel do século XIX.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
142	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Palacete Crespi Rua Álvares Penteado, nºs 215 e 221; Rua São Bento, nºs 284 a 302	Z8-200.026
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício construído na década de 20 pela família Crespi – daí seu nome Palacete Crespi. Mantém internamente as características originais e externamente está comprometido com marquises, aparelhos de ar condicionado, cartazes, luminosos e esquadrias novas. Local onde funcionou primitivamente a Botica Ao Veado d'Ouro.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
143	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Álvares Penteado, nºs 177 e 185	Z8-200.026
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício de escritórios da década de 20, construído por Siciliano & Silva Engenheiros Construtores. A execução do térreo que foi extensivamente reformado, o edifício mantém suas características originais, sendo importante elemento na composição da imagem da Rua Álvares Penteado.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
147	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Quinze de Novembro, nºs 307 e 313; Rua do Comércio, nºs 14 a 34	Z8-200.058
<b>Histórico e Descrição:</b> Construção eclética da década dos anos 20 que deverá ser preservada por participar do conjunto arquitetônico significativo que caracteriza a zona bancária central de São Paulo.		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção
----	----------------------	----------



		Existente
152	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Líbero Badaró, nºs 480 e 488	Z8-200.003
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício típico de década de vinte que merece ser conservado por seu valor documental. Construído por Siciliano e Silva – Engenheiros Construtores.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
171	Edifícios Bancários Antigo Banco Ítalo-Belga Rua Álvares Penteado, nº 195	Z8-200.026
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício construído pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo e datado de 1911. No frontão da porta de entrada aparece a legenda “Banco Ítalo-Belga”. Hoje pertence ao Banco Europeu para América Latina – BEAL S/A. Esse edifício por volta de 1930 sofreu reforma executado pelo escritório que o construiu. Pertenceu também à Companhia Paulista de Força e Luz. Apesar de seus sucessivos usos, mantém íntegra sua bem equilibrada composição de linhas clássicas, sendo edifício caracterizador daquela importante via do centro bancário.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
172	Edifícios Bancários Banco Itaú Rua Quinze de Novembro, nºs 324 a 336 Rua Boa Vista, nº 185	Z8-200.057
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Antiga sede do “London and River Plate Bank Limited”, na Rua 15 de Novembro, inaugurado em 1912, que merece ser conservado como importante documento arquitetônico. O edifício é conjugado com outros prédios, com frente para a Rua Boa Vista. Ele foi projetado e construído por Lindenberg, Alves &amp; Assumpção.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
173	Edifícios Bancários Antigo Banco Português do Brasil Rua Quinze de Novembro, nº 194	Z8-200.052
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício eclético do início do século, projetado e construído por F.P. Ramos de Azevedo &amp; Cia. , Engenheiros Arquitetos que, em 1919, foi adquirido pelo Banco Português do Brasil, quando foi aumentado o número de pavimentos, pois anteriormente havia somente o térreo e o sobrado. Após a reforma, seu frontispício adquiriu uma decoração de influência do barroco português, sobrevivendo a modernização clássica, típica da época de sua construção, ao nível do pavimento térreo.</p>		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
174	Edifícios Bancários	Z8-200.053

	Banco Francês e Italiano Rua Quinze de Novembro, nº 213; Rua Álvares Penteado, nºs 138 e 160	
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Sede do Banco Francês e Italiano para a América do Sul, é um dos edifícios mais típicos do centro bancário de São Paulo. Representa bem a presença do imigrante italiano em meio à grande massa de trabalhadores. De autoria de Giulio Micheli, sua construção foi iniciada em 1919. Será porventura a mais bem sucedida tentativa, durante o período do ecletismo, de transposição de um estilo, no caso, dos antigos palácios florentinos. Sua configuração lembra muito de perto o Palácio Strozzi.</p>		

**MANCHA Nº 04 – RUA QUINTINO BOCAIÚVA  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
125	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Antiga Rádio Record Rua Quintino Bocaiúva, nºs 16 a 30; Rua Direita, nºs 115 a 133; Rua José Bonifácio, nºs 50 a 62	Z8-200.042
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifícios de escritórios com comércio no térreo. Projeto do arquiteto Augusto Fried, datado de 1910. Edifício de composição elaborada e complexa mas com feliz solução de modenatura. Há sobrecarga ornamental, com presença de carrancas e figuras alegóricas que dão grande interesse visual ao prédio. O edifício é arrematado superiormente por platibanda vazada, encimada por pináculos e medalhões.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
163	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Casa das Arcadas Rua Quintino Bocaiúva, nºs 148 a 182; Rua Benjamin Constant, nºs 123 a 143	Z8-200.042
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Tradicional edifício paulistano que já abrigou escritórios importantes de advogados ilustres; pertenceu a Armando Álvares Penteado e foi inaugurado em 1929, tendo sido projetado e construído por Dácio A de Moraes e Cia Ltda. Externamente bem acabado, entrou em processo de depauperação devido, principalmente, ao seu posterior uso indiscriminado, depois que deixou de abrigar sua clientela rica, afugentada principalmente por um litígio havido com o Estado após a morte de seu proprietário.</p>		

**MANCHA Nº 05 – PRAÇA DO PATRIARCA  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
122	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua da Quitanda, nºs 127 a 137	Z8-200.003
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício neoclássico italiano, presumivelmente obra de “capomastri”, datado de 1903, que tem seu pavimento térreo algo desvirtuado da feição original, mas facilmente recuperável. Constitui elemento importante do conjunto arquitetônico a que pertence.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
126	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua da Quitanda, nº 126	Z8-200.003
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifícios de 1910, projetado pelo arquiteto Marmorat e construído por Monteiro e Aranha Construtores, segundo placa de mármore que existia até 1978 aposta à sua fachada no térreo. Foi transformado em edifício bancário, ocasião em que seu interior foi desvirtuado. Pertence hoje ao Banco do Estado de Minas Gerais S.A</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
137	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua São Bento, nºs 201 a 207	Z8-200.005
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício provavelmente da década de 20, bastante alterado internamente, mas que deve ser conservado principalmente por enquadrar o seu vizinho, os nºs 189 a 197, bem nº 027.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
141	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Praça do Patriarca, nºs 56 a 96; Rua São Bento, nºs 177 a 185	Z8-200.003
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edificação ainda vinculada ao ecletismo de fins do século, embora tenha sido construída em época de regularização definitiva da Praça do Patriarca, na primeira metade da década de 20. Possui interiores relativamente bem conservados e originais.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
149	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Praça do Patriarca, nºs 100 e 116; Rua Líbero Badaró, nºs 274 a 284	Z8-200.003
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício de 1924 construído por Siciliano &amp; Silva Engenheiros Construtores, pertencendo atualmente à Sul América (Seguros). Essa empresa possui cópias do projeto original. Em todo térreo a fachada está desfigurada por adaptações de interesse comercial.</p>		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
153	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Casa Fretin Rua São Bento, nº 176; Rua da Quitanda, nº 162	Z8-200.003
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Primitivamente, havia no local sobrado (loja e sobreloja), provavelmente de 1886, segundo data aposta em bandeira de porta lateral. Por volta de 1924, esse edifício adquiriu a configuração atual de 6 pavimentos para acolher a Casa Fretin.</p>		

**MANCHA Nº 06 – LARGO DE SÃO FRANCISCO  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
087	Edifícios Residenciais Multifamiliares Antigo edifício da Secretaria de Viação e Obras Públicas Rua Riachuelo, nº 115; Avenida Brigadeiro Luís Antônio, s/n	Z8-200.043
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Bem composto edifício, típico de década de 20, inicialmente destinado à residência terminado em 1928 pelo seu proprietário Carlos Leôncio de Magalhães, que o vendeu no ano seguinte ao estado, que ali instalou a Secretaria de Viação e Obras Públicas. Embora esteja descaracterizado interiormente, ainda apresenta grande valor documental.</p> <p>Na entrada do edifício há placa com a inscrição: “Siciliano &amp; Silva Engenheiros Construtores”.</p> <p>A utilização de grandes arcos e pilastras, abrangendo vários andares, ou, como é o caso aqui, de corpos salientes – “bow windows” verticalizadas - na composição das fachadas de edifícios em altura, surgira na Escola de Chicago, movimento efêmero e de caráter anti-historicista por excelência. Este exemplar, no entanto, parece ter sido influenciado por experiências norte-americanas menos audaciosas, que adicionavam àqueles detalhes e à forma cúbica do edifício, típica dos primeiros arranha-céus, uma decoração francamente historicista.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
196	Edifícios Escolares Escola de Comércio Álvares Penteado Largo de São Francisco, nº 19; Rua Benjamin Constant, s/n; Rua Senador Feijó, s/n	Z8-200.070
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Um dos poucos edifícios “Sezession” (variante austríaca da “Art Nouveau”) existentes em São Paulo. Edifício muito bem implantado no largo de São Francisco – obra de Carlos Ekman, da mesma fase da Vila Penteado e para o mesmo cliente que foi o Conde Álvares Penteado. Sua inauguração deu-se em 12 de dezembro de 1908.</p> <p>Possui interiores originais, dos quais o vestíbulo é o mais atraente, valorizado pela solução arquitetônica dada à escada e pelo barrado de belos azulejos.</p>		

**MANCHA Nº 07 – VALE DO ANHANGABAÚ**  
**BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
076	Edifícios Residenciais Multifamiliares Palacete Riachuelo Rua Doutor Falcão Filho, nºs 151 a 171; Rua José Bonifácio, nºs 286 a 398	Z8-200.008
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Um dos primeiros edifícios de apartamentos da cidade, projetado em 1925, terminado em 1928 e oficialmente inaugurado em 1932. Foi construído pelo Escritório Técnico de Engenharia Luís Asson, mesmo construtor do Edifício Santa Helena. Tem importância pelas suas qualidades arquitetônicas vinculadas ao ecletismo ligado ao neogótico inglês e também esmerado acabamento. Primeiro proprietário, família Godinho, depois Edgard de Azevedo Soares que, em 1949, vendeu aos atuais inquilinos.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
129	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Líbero Badaró, nºs 127 a 141; Rua Doutor Falcão Filho, nºs 73 e 87	Z8-200.008
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Segundo informações generalizadas, e inclusive do arquiteto Cristiano das Neves, este é um edifício histórico da cidade de São Paulo porque possui a primeira estrutura de concreto armado calculada e executada para permitir vários pavimentos. Foi construído pelo Escritório de Arquitetura de Samuel das Neves em 1912.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
151	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Edifício Sampaio Moreira Rua Líbero Badaró, nºs 340 a 350	Z8-200.003
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício extremamente bem conservado, datado de 1924, e projetado pelos arquitetos Samuel das Neves e Cristiano Stockler das Neves para o senhor Sampaio Moreira. Chamado vulgarmente “o avô dos arranha-céus de São Paulo” por ter sido o mais alto de sua época, testemunha a mudança dos modelos europeus para norte-americanos, ocorrida na sociedade paulistana nas primeiras décadas do século XX. O próprio arquiteto Cristiano Stockler das Neves fizera seus estudos de arquitetura nos EUA, em Filadélfia, onde a escola era, ironicamente, presa de professores franceses vindos da Beaux-Arts de Paris, e entre os quais pontificava Paul Cret que viera da França recém-formado para assumir o cargo de professor. Cristiano teve um papel polêmico na história da arquitetura paulistana. Sempre foi intransigente defensor do estilo acadêmico contra o neocolonial e a arquitetura moderna, por trás da qual sempre suspeitou o dedo perigoso do bolchevismo. O estilo oficial, adotado desde o final do século XIX, por aquela academia francesa, era uma interpretação romantizada do estilo Luís XVI, grandiloquente, sobrecarregado de grupos escultóricos e gigantescas mansardas, ecos do qual são facilmente perceptíveis no projeto para a Estação Sorocabana, também de autoria do arquiteto. O edifício, por sua posição, quase no eixo transversal do Parque do Anhangabaú, foi projetado para compor com os demais edifícios daquele parque, entre os quais os dois pavilhões de seu pai Samuel das Neves, construído vários anos antes. Estilisticamente, pretende ser a versão em altura do Luís XVI com elementos decorativos típicos daquele estilo, recriando segundo o gosto de então. Com a destruição do Parque</p>		

do Anhangabaú, o desaparecimento dos pavilhões (Palacete Prates e Prefeitura Municipal) e com a verticalização exagerada, o edifício atualmente passa quase despercebido, sendo entrevisto do Vale do Anhangabaú por um pequeno trecho de jardim sobrevivente.

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
188	Edifícios de Uso Administrativo Edifício dos Correios e Telégrafos Avenida Prestes Maia, s/n; Avenida São João, s/n; Praça Pedro Lessa, nº 31; Rua Abelardo Pinto, s/n	Z8-200.016

**Histórico e Descrição:** o Edifício dos Correios é, na verdade, antes de tudo, elemento semântico da maior importância na leitura da cidade. Obra iniciada em 1920 e terminada em 20 de outubro de 1922, quando foi inaugurada por Washington Luís, presidente do Estado. O projeto arquitetônico é de Domiziano Rossi, como sabemos, colaborador emérito de Ramos de Azevedo.

### MANCHA Nº 08 – AVENIDA SÃO JOÃO BENS ANALISADOS

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
011	Edifícios Religiosos Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos Largo do Paissandu, s/n	Z8-200.087

**Histórico e Descrição:** Com o desenvolvimento da cidade de São Paulo, ocorrido nos últimos anos do século XIX, o núcleo urbano primitivo - o chamado "triângulo" - começa a passar por uma acelerada transformação, o que acarreta alargamentos, retificações de alinhamentos dos logradouros e, logicamente, demolições.

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
086	Edifícios Residenciais Multifamiliares Avenida São João, nºs 314 a 334; Rua Abelardo Pinto, nºs 54 a 60	Z8-200.016

**Histórico e Descrição:** Edifício posterior aos seus vizinhos, bens nºs 139 e 182, datado de 1928, e levantado por Monteiro, Heinsfurter & Rabinovich, de propriedade de Oscar Rodrigues, e que representa condignamente a arquitetura de sua década, em que se tenta dar um "estilo" à construção já ligada a novos partidos e a novos programas, neste caso, prédio de apartamentos. Notar a desobediência ao gabarito dos demais prédios do quarteirão.

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
139	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Avenida São João, nºs 340 a 374; Largo do Paissandu, s/n	Z8-200.016

**Histórico e Descrição:** Edifício sem maiores méritos arquitetônicos, mas que se compõe condignamente ao conjunto arquitetônico a ser preservado, datando do início da década de 20.

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
----	----------------------	--------------------

182	Edifícios Hoteleiros Hotel central e Hotel Britânia Avenida São João, nºs 284 a 304; Rua Abelardo Pinto, nºs 78 a 90	Z8-200.016
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Como os demais edifícios do quarteirão, que constituem conjunto arquitetônico significativo, este prédio, inaugurado em 1918 e construído pelo escritório Ramos de Azevedo, é de grande importância documental, representando uma época em que o ecletismo estava fazendo aliança com o concreto armado para, a partir daí, permitir prédios em altura. No local, desde sua inauguração, funciona o Hotel Central.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
207	Cinemas, Conservatórios e Teatros Conservatório Dramático Musical de São Paulo Avenida São João, nº 269	Z8-200.044
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício estreitamente vinculado à história do movimento artístico de São Paulo, cujo caráter é identificável pela alegoria que o arremata superiormente.</p> <p>Composição regular e bem balanceada, típica da arquitetura vinholesca trazida pelo imigrante italiano, sendo obra de “capomastri” citada por Debenedetti e Salmoni no livro “Architettura Italiana a San Paolo”.</p> <p>Em pesquisa realizada no Arquivo Histórico Municipal foi possível encontrar uma documentação que esclarece a origem do edifício: Trata-se de projeto de 1895, encomendado pelo cidadão Frederico Joachim ao arquiteto Guilherme von Eÿe (contestando a atribuição feita pela obra acima citada) para uma construção cujo principal elemento caracterizador é o salão com palco para orquestra, localizado no pavimento superior.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
210	Cinemas, Conservatórios e Teatros Cine Art-Palácio Avenida São João, nºs407 e 419	Z8-200.045
<p><b>Histórico e Descrição:</b> O antigo UFA-Palace, projeto de Rino Levi, foi o primeiro cinema em São Paulo a ser concebido dentro dos princípios racionalistas da arquitetura moderna.</p> <p>Construído em 1936, sua sala de projeções fora projetada em função da melhor distribuição de som e também das condições de visibilidade. A utilização do método gráfico para estudo dos problemas de acústica e seu emprego na arquitetura de auditórios e salas de espetáculos eram então desconhecidos no Brasil, ficando o projeto famoso justamente por isso.</p> <p>O cinema, que ocupa o térreo de um prédio de apartamentos de oito pavimentos, também de autoria do arquiteto, possuía despojadas linhas arquitetônicas, residindo a sua beleza nas exatas proporções dos volumes e nos efeitos da iluminação indireta sobre as paredes de cores neutras despidas de qualquer decoração.</p> <p>Originalmente, estava provido de pequeno palco e plataforma móvel para orquestra. Com capacidade para 3.139 pessoas, teve o destino de outros grandes cinemas de São Paulo: foi subdividido em duas salas, perdendo assim a razão fundamental de sua preservação.</p>		

**MANCHA Nº 09 – CENTRO NOVO  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
----	----------------------	--------------------

159	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Prédio Glória Praça Ramos de Azevedo, nºs 209 e 219; Rua Barão de Itapetininga, nº 26	Z8-200.063
<b>Histórico e Descrição:</b> Tradicional edifício ao lado do Teatro Municipal, caracterizado por excelente acabamento, e que representa bem as construções comerciais de alto nível da década dos anos 20. Foi inaugurado em 1928 e pertenceu ao Dr. Samuel Ribeiro, então sócio da família Guinle, para uso de suas firmas. Projeto de Albuquerque & Longo, construção do Escritório Ramos de Azevedo.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
160	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Casa Guatapará e Prédio Guataparasinho Rua Barão de Itapetininga, nºs 108 a 120; Rua Vinte e Quatro de Maio, nºs 95 e 105	Z8-200.069 Z8-200.078
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifícios ecléticos típicos da década de 20 que foram construídas pelo Conde Atílio Matarazzo e, segundo foi possível apurar, tiveram sua inauguração em 1928.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
184	Edifícios Hoteleiros Antigo Hotel Esplanada Praça Ramos de Azevedo, nº 254	Z8-200.076
<b>Histórico e Descrição:</b> O antigo Hotel Esplanada é um remanescente das grandes construções que compunham a área envoltória do Teatro Municipal, formando o mais famoso “cartão postal” da cidade, onde também aparecia o Vale do Anhangabaú. Guilherme de Almeida pediu sua preservação, chamando a atenção para as qualidades arquitetônicas do edifício, cuja autoria atribuiu a Viret e Marmorat, autores do Hotel Copacabana no Rio, obras premiadas em Paris. O interior foi extensivamente reformado e a construção ao lado, o prédio da CBI, deixou o edifício entalado no meio da quadra. Mesmo assim, ainda guarda valiosa relação espacial com o Teatro Municipal, com cuja arquitetura se harmoniza, e com o jardim de palmeiras imperiais, remanescente do Projeto Bouvard para o Parque Anhangabaú. A construção do hotel iniciou-se em 1920, sendo inaugurado no dia 5 de março de 1923.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
208	Cinemas, Conservatórios e Teatros Teatro Municipal Praça Ramos de Azevedo, s/n	CONDEPHAAT Z8-200.062
<b>Histórico e Descrição:</b> O Teatro Municipal, construído entre 1903 e 1911 pelo escritório de Ramos de Azevedo, segundo projeto de Domiziano Rossi e Cláudio Rossi, pertencente à fase madura do ecletismo no Brasil, quando as já aprimoradas técnicas construtivas e o material de construção, bastante variado e custoso, são empregados de modo a acatar fielmente os padrões acadêmicos internacionais. A importância desse edifício, ao tempo de sua construção, tal como o prestígio gozado pelos modelos europeus aos quais foi comparado, é patente, por exemplo, na descrição reproduzida por Artur Dias em seu “O Brazil Actual” de 1904: ali, é chamada a atenção para os ornamentos Luís XV da fachada e para a sobriedade do conjunto, dentro da tradição clássica italiana; são lembrados os dispositivos contra incêndio, projetados tal como os da Ópera Cômica de Paris, e é ressaltado o agenciamento da orquestra, colocada abaixo do nível da platéia, pelo sistema imaginado por Wagner. Afirma-se ainda		



ser sua sala de espetáculos pouco menor que a da Ópera de Paris e a de Viena. O teatro, por sua localização, tem presença marcante no mais característico ambiente urbano paulistano: o Vale do Anhangabaú.

**MANCHA Nº 10 – PRAÇA DA REPÚBLICA  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
130	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Barão de Itapetininga, nºs 246 a 268	Z8-200.023
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício projetado em 1913 que participa do conjunto arquitetônico a ser preservado no local, por representar as primeiras construções importantes levantadas na fase de abertura da rua.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
135	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Barão de Itapetininga, nºs 288 a 308; Praça da República, s/n	Z8-200.023
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício de data indeterminada, talvez anterior à década de vinte, reformado várias vezes, sendo mantido porém seu partido original. Sua conservação está ligada à dos demais da rua.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
144	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Barão de Itapetininga, nºs 234 a 242	Z8-200.023
<b>Histórico e Descrição:</b> edifício característico da década de 20. Tem certo interesse documental, motivo porque deverá ser conservado com outros da mesma rua.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
190	Edifícios Escolares Instituto de Educação Caetano de Campos Praça da República, s/n	CONDEPHAAT
<b>Histórico e Descrição:</b> O prédio que abrigou o Instituto de Educação Caetano de Campos foi construído para que ali funcionasse a Escola Normal de São Paulo. Com o advento da República, os serviços públicos passam por profundas remodelações, tanto em planejamento e execução de obras, quanto em prioridades a serem atendidas, este é o clima quando de sua construção. O projeto foi desenvolvido pelo arquiteto Ramos de Azevedo e teve sua pedra inicial lançada em 1892 e inauguração em 1894. Inicialmente constituído por uma única ala e pavilhões independentes, construídos posteriormente na parte posterior; na época da inauguração, iniciou-se a construção do pavilhão destinado ao ginásio e em 1895 de mais dois destinados à escola Modelo Complementar e ao Jardim de Infância. Entre 1897 e 1909, recebem mais ampliações que foram reampliadas em 1948 para abrigar mais doze salas de aula. Pela reformulação, em fins da década de 30 do traçado urbano pela prefeitura, demoliu-se o pavilhão do Jardim de Infância e do Ginásio, dando lugar a uma terceira ala, entre as duas já existentes, onde alojou-se o auditório. Cabe ressaltar que as intervenções foram feitas aos moldes do projeto arquitetônico inicial, o que manteve a harmonia do conjunto. Em 1978, sofreu restauração promovida pela CONESP e supervisionada pelo CONDEPHAAT, passando em 1979 a		

abrigar a Secretaria de Estado dos Negócios da Educação.

**MANCHA Nº 12 – LARGO DO AROUCHE**  
**BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
033	Edifícios Residenciais Unifamiliares Largo do Arouche, nº 360	Z8-200.088

**Histórico e Descrição:** Velha residência do final do século XIX, de alvenaria de tijolos, e repartições internas de taipa de mão (pau-a-pique). Documento importante de uma época em que os partidos se alteraram, prevendo jardins laterais ladeados por varandas corridas.

Em outubro de 1983, o imóvel, mal conservado, arruinou-se devido as chuvas, sendo posteriormente demolido sem autorização da Prefeitura.

**MANCHA Nº 13 – RUA BARÃO DE CAMPINAS**  
**BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
080	Edifícios Residenciais Multifamiliares Avenida São João, nºs 1282 a 1322; Avenida Duque de Caxias, nºs 312 a 318	Z8-200.024

**Histórico e Descrição:** Edifício de interesse documental por se referir à construção típica de apartamentos da década de 20. Sua preservação vincula-se à de outros contemporâneos da Avenida São João.

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
081	Edifícios Residenciais Multifamiliares Avenida São João, nºs 1214 a 1258; Rua Barão de Campinas, nºs 99 a 147	Z8-200.024

**Histórico e Descrição:** Edifícios de aspecto típico da década de vinte e início da seguinte. O da esquina, construído em 1927, foi reformado para hotel em 1954. O outro é composto de 42 apartamentos muito bem conservados.

**MANCHA Nº 14 – ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA**  
**BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
042	Edifícios Residenciais Unifamiliares Alameda Barão de Limeira, nº 238	Z8-200.047

**Histórico e Descrição:** Residência térrea com porão alto, do início do século. Foi posteriormente sede de um partido político. Corpo principal edificado no alinhamento da rua com uma parte posterior formando um L. Cuidadoso acabamento. Nas Janelas, vidros lapidados e guarda-corpo de ferro bem elaborado, o mesmo acontecendo com os gradis de ornamentação “art nouveau”.

Harmonizando com todos esses detalhes, os exteriores da residência apresentam uma decoração que trai a preocupação do ecletismo europeu de fins do século XIX em escapar do historicismo. Todos os elementos ornamentais têm origem em estilos históricos, porém são combinados de modo a

escamotear sua origem. Exemplo típico disto é o ornamento, definido na época como um hibridismo entre mísula e mútulo, adornado por diamante (aqui ainda parece uma folha de acanto) bastante frequente neste tipo de decoração.

**MANCHA Nº 15 – RUA SANTA IFIGÊNIA  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
075	Edifícios Residenciais Multifamiliares Palacete Helvetia Rua Santa Ifigênia, nºs 338 a 358; Rua Aurora, s/n	Z8-200.010
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício importante, de estrutura mista, empregando, inclusive, além de concreto e tijolos, perfis metálicos, o que demonstra, além do ecletismo estilístico, multiplicidade de escolha de recursos técnicos, o que chega a caracterizar a arquitetura da década de 20, quando ainda não estava definido o rumo certo de nossas construções. Este edifício, tal como o Palacete Lellis, representa muito bem essa arquitetura sincrética e vem, também, documentar um tipo de pioneiro de edifícios de apartamentos.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
077	Edifícios Residenciais Multifamiliares Palacete Lellis Rua Aurora, nºs 244 a 254; Rua Santa Ifigênia, nºs 339 a 355	Z8-200.010
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício importante, de estrutura mista, empregando, inclusive, além de concreto e tijolos, perfis metálicos, o que demonstra, além do ecletismo estilístico, multiplicidade de escolha de recursos técnicos, o que chega a caracterizar a arquitetura da década de 20, quando ainda não estava definido o rumo certo de nossas construções. Edifício de interesse documental por se referir à construção típica de apartamentos da década de 20. Sua preservação vincula-se à de outros contemporâneos da Avenida São João. O edifício Palacete Lellis representa muito bem essa arquitetura sincrética e vem, também, documentar um tipo pioneiro de edifícios de apartamentos.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
094	Edifícios Residenciais Multifamiliares Rua Santa Ifigênia, nºs 370 e 394	Z8-200.010
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício sem maior importância arquitetônica, a não ser a de fazer parte do conjunto arquitetônico da Mancha da Rua Santa Ifigênia.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
112	Edifícios de Uso Misto Rua Santa Ifigênia, nºs 375 a 407	Z8-200.010
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifícios sem maior significado arquitetônico, além daquele de ser elemento participante de conjunto arquitetônico a ser preservado.		

**MANCHA Nº 16 – VIADUTO SANTA IFIGÊNIA  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
078	Edifícios Residenciais Multifamiliares Viaduto Santa Ifigênia, nºs 269 a 303; Rua do Seminário, nos 202 a 222	Z8-200.013
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício típico da década de 20, época da instalação dos nossos primeiros apartamentos, projetado por Antônio José Capote Valente e construído por Luís Lara.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
183	Edifícios Hoteleiros São Paulo Center Hotel Largo de Santa Ifigênia, nºs 20 a 56	Z8-200.013
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício do início da década de 20, construído pelo escritório Ramos de Azevedo e destinado a hotel de luxo. Depois, teve sua função desvirtuada, tendo sido, inclusive, sede do Quartel General da Aeronáutica em São Paulo. Depois das reformas recentes, retornou à função hoteleira. Deve ser preservado dadas as suas condições documentais.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
240	Logradouros Viaduto Santa Ifigênia	Z8-200.082
<b>Histórico e Descrição:</b> O Viaduto Santa Ifigênia foi construído entre 1911 e 1913, segundo projeto dos arquitetos Giulio Micheli e Giuseppe Chiapori. Sua estrutura foi importada da Bélgica e, na construção das fundações, atuou o mestre-de-obras alemão Grundt. Excelente projeto de boa execução. Marca, ao lado do viaduto do Chá, a fisionomia do Vale do Anhangabaú. Existem referências ao projeto no livro de Debenedetti e Salmoni – “Architettura Italiana a San Paolo” – e o próprio projeto sobrevive em cópias nos arquivos da Prefeitura.		

**MANCHA Nº 17 – RUA FLORÊNCIO DE ABREU  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
012	Edifícios Religiosos Mosteiro e Igreja de São Bento Largo São Bento, s/n; Rua Florêncio de Abreu, s/n	Z8-200.086
<b>Histórico e Descrição:</b> O edifício apresenta-se muito bem conservado tanto externa quanto internamente, ao menos no que tanga à parte visitável do mosteiro. Recentemente, a pintura mural da igreja foi restaurada por estar percorrida por trincas ocasionadas pelas obras do Metrô.		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
026	Edifícios Residenciais Unifamiliares Rua Florêncio de Abreu, nº 111	CONDEPHAAT Z8-200.005
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Importante exemplar de residência urbana da classe alta paulistana, caracterizada pelo recuo lateral ajardinado, partido surgido em São Paulo na segunda metade do século XIX, e que lembra, até certo ponto, as chácaras solarengas dos arrabaldes. Foi construída por “capomastro” italiano, em 1884, para o Coronel Teixeira de Carvalho, próspero comerciante. Esta casa veio até nós perfeitamente íntegra e com seu equipamento conservado. Infelizmente, esse acervo foi leiloado pelos herdeiros em 1977, tendo sido irremediavelmente disperso.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
075	Edifícios Residenciais Unifamiliares Rua Florêncio de Abreu, nºs 714 a 726; Rua Paula Souza, nºs 19 e 27	Z8-200.036
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Velho edifício projetado por Ramos de Azevedo e concluído em 1889 dentro do estilo eclético da época, com o evidente predomínio da tendência neoclássica italiana que sempre surgiu na obra daquele arquiteto. Foi mandado construir por Antônio de Paula Souza que, no início do presente século, o alugou a Washington Luís, que ali residiu por alguns anos.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
030	Edifícios Residenciais Unifamiliares Rua Florêncio de Abreu, nºs 217 e 223	Z8-200.034
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Construção datada de 1892, projetada por Luigi Pucci no estilo neoclássico vinholesco, representando, com muita dignidade, a arquitetura implantada entre nós pelos profissionais italianos que tiveram ocasião de reformular todo o contexto arquitetônico de nossa cidade. Foi antiga residência do Sr. Eulálio da Costa. Seu projeto original está no Arquivo Histórico Washington Luís. (Seção Obras Particulares – Papéis Avulsos E2 – 25, ano de 1892)</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
105	Edifícios de Uso Misto Casa da Bóia Rua Florêncio de Abreu, nºs 119 e 123	Z8-200.005
<p><b>Histórico e Descrição:</b> tradicional estabelecimento de comércio e industrialização de equipamento serviços de hidráulica, construído em 1909 por Rizkallah Jorge, cujos descendentes ainda mantêm o estabelecimento em atividade. Tem grande interesse documental, mostrando principalmente certos hibridismos próprios do ecletismo paulista.</p>		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção
----	----------------------	----------

		Existente
181	Edifícios Hoteleiros Hotel Mundial Rua Florêncio de Abreu, nºs 421 a 429; Rua Augusto Severo, nºs 50 e 58	Z8-200.035
<b>Histórico e Descrição:</b> Este exemplar, pertencente à Mancha Florêncio de Abreu, deveria ser acompanhado por outros de maior relevância, os quais, por um lapso, não compareceram na Lei nº 8328/75. É de máxima importância que os bens selecionados e ainda desprotegidos venham a ser, na primeira oportunidade, objeto de preservação.		

**MANCHA Nº 18 – RUA COMENDADOR AFONSO KHERLAKIAN  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
106	Edifícios de Uso Misto Rua Comendador Afonso Kherlakian, nºs 58 a 74; Rua Comendador Abdo Schahin, nºs 220 a 256	Z8-200.015
<b>Histórico e Descrição:</b> Sobrado de alvenaria de tijolos construído no início do século, que representa programa típico estabelecido para aquela região: no térreo, comércio; no sobrado, residência. Deve ser preservado pela sua representatividade e por participar preponderantemente na leitura urbana. No platibanda consta a data: 1911.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
107	Edifícios de Uso Misto Rua Comendador Afonso Kherlakian, nos 92 a 126; Rua Barão de Duprat, nº 253	Z8-200.015
<b>Histórico e Descrição:</b> Sobrado de alvenaria de tijolos construído em 1911, como atesta inscrição aposta na platibanda, representando programa típico estabelecido para aquela região: no térreo, comércio; no sobrado, residência. Deve ser preservado pela sua representatividade e por participar preponderantemente na leitura urbana.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
108	Edifícios de Uso Misto Rua Comendador Afonso Kherlakian, nºs 49 a 67	Z8-200.015
<b>Histórico e Descrição:</b> Sobrado de alvenaria de tijolos construído na década de 10, representando programa típico estabelecido para aquela região: no térreo, comércio; no sobrado, residência.		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
109	Edifícios de Uso Misto Rua 25 de Março , nºs 864 a 872; Rua Comendador Abdo Schahin, nºs 229 a 237	Z8-200.015
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifícios do início do século de alvenaria de tijolos que representam partido normal à região e caracterizados por comércio no térreo e residência no pavimento superior. Compõem um grande conjunto construído para fins de aluguel, como era também comum naquele tempo anterior à Lei do Inquilinato. Todo o quarteirão pertenceu a um mesmo proprietário capitalista Conde Rodolfo Crespi. Esse quarteirão , formado pelas ruas 25 de Março, Afonso Kherlakian, Abdo Schahin e Lucrécia Leme, é da maior importância documental, representando o estabelecimento de uma regionalização, ou o confinamento de uma atividade específica em ruas recém-abertas. As construções devem ser apartadas de seus aparatos publicitários.</p> <p>Por lamentável lapso, na Lei nº 8.328/75, de todo o quarteirão, só dois edifícios foram listados. Urge, portanto, que os demais componentes do conjunto sejam incluídos na Z8 200.</p>		

**MANCHA Nº 19 – RUA CARLOS DE SOUZA NAZARÉ**  
**BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
082	Edifícios Residenciais Multifamiliares Edifício Nicolau Tabach Rua Carlos de Souza Nazaré, nºs 271 a 281	Z8-200.011
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício da década de 20 desse século, como os demais da rua, representativo de uma arquitetura compromissada com ecletismo anterior, mas já com certas características que a situam como produto de um ciclo caracterizado pela expansão industrial, quando houve muita revivescência de modelos anteriores recriados a partir de uma tecnologia nacional e do gosto de meia dúzia de oficinas ou mesmo artesãos ligados à construção civil, sendo a principal fonte de peças, sem dúvida, o liceu de Artes e Ofícios.</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
083	Edifícios Religiosos Mosteiro e Igreja de São Bento Largo São Bento, s/n; Rua Florêncio de Abreu, s/n	Z8-200.086
<p><b>Histórico e Descrição:</b> O edifício apresenta-se muito bem conservado tanto externa quanto internamente, ao menos no que tanga à parte visitável do mosteiro. Recentemente, a pintura mural da igreja foi restaurada por estar percorrida por trincas ocasionadas pelas obras do Metrô.</p>		

Fonte: SNM. EMPLASA, SEMPLA. *Bens Culturais Bens culturais...*, 1984.

Elaboração: Sidney Gonçalves Vieira.

**Apêndice F - Tipologia, localização, histórico, descrição e outras características de bens preservados analisados no centro de São Paulo**

**A Metrópole Industrial (a partir de 1930)**

**MANCHA Nº01 – PÁTIO DO COLÉGIO  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia, Nome e Endereço	Proteção Existente
245	Logradouros Viaduto da Boa Vista	Z8-200.081
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Obra no estilo “art déco”, projetada pelo arquiteto Oswaldo Bratke por volta de 1930, para ligar a rua da Boa Vista com o Pátio do Colégio, passando por cima da Rua General Carneiro, que fora aberta em 1842. Assim, essa ligação veio transformar o Pátio do Colégio em ponto de passagem de veículos que demandam ao largo de São Bento, desvirtuando sua primitiva função urbana que seria mais voltada ao lazer.</p>		

**MANCHA Nº 04 – RUA QUINTINO BOCAIÚVA  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
166	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Edifício Ouro para o Bem de São Paulo Rua Álvares Penteado, nº 23	Z8-200.066
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício concluído em 1939 e projetado por Severo &amp; Villares Cia. Ltda. – Escritório Técnico Ramos de Azevedo e executado por Camargo e Mesquita, com dinheiro arrecadado, através de subscrição popular na célebre campanha em que o povo contribuiu com jóias para a obtenção de fundos necessários à manutenção da revolução de 1932. Terminada esta, o dinheiro foi doado à Santa Casa de Misericórdia de São Paulo, que promoveu esta construção em terreno de sua propriedade. A fachada do edifício procura representar a bandeira paulista com suas treze listras. O projeto comparece na Revista Politécnica de março de 1936.</p>		



**MANCHA Nº 10 – PRAÇA DA REPÚBLICA  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
096	Edifícios Residenciais Multifamiliares Edifício Esther Praça da República, nºs 64 a 80; Rua Sete de Abril, nºs 415 e 425; Rua Gabus Mendes, nº 24; Rua Basílio da Gama, nºs 25 e 29	Z8-200.072

**Histórico e Descrição:** A arquitetura moderna foi introduzida no Brasil por Gregori Warchavchik, arquiteto russo formado pelo Instituto Superior de Belas Artes de Roma, antigo assistente de Marcello Piacentini. Sua residência, construída em São Paulo, na Vila Mariana (1927-28), apesar das contradições e comprometimentos evidentes, foi um verdadeiro manifesto em favor do novo modo de encarar a arte de edificar. Com a súbita receptividade manifestada pelo público, Warchavchik projeta outras residências. Sua reputação sempre crescente chega ao Rio de Janeiro, sendo então convidado por Lúcio Costa para ser professor na Escola Nacional de Belas Artes, já que este último, como diretor nomeado pela Revolução de 1930, tentava introduzir a arquitetura moderna no ensino daquela escola. A experiência de Warchavchik como professor e do próprio Lúcio Costa como diretor foi extremamente curta, abreviada pela reação dos professores conservadores, inconformados com as reformas. Porém, os frutos não tardariam: vários alunos que passaram por aquele fulgurante período das Belas Artes aderiram à nova arquitetura, entre eles, Álvaro Vital Brasil, originário de São Paulo e formado em 1933. O projeto do Edifício Esther (1935-38), cujo estudo é de sua autoria e de seu sócio e antigo colega Ademar Marinho, reproduz, com sua grande clareza, os principais tópicos da arquitetura moderna de então: estrutura independente, plantas livres, janelas contíguas e um purismo geométrico em suas fachadas. Tudo Isso aliado a muito apuro na execução dos detalhes e na escolha do material de revestimento. Edifício de rendas, cujo proprietário era o industrial Paulo Nogueira Filho, tinha originalmente seus três primeiros pavimentos exclusivamente destinados a gabinetes de médicos e dentistas, sendo os demais ocupados por apartamentos de vários tipos. Hoje cinco pavimentos já se encontram convertidos ao uso comercial, seguindo a vontade do arquiteto que, desde o início, quisera o Esther como edifício de escritórios. Quanto a sua implantação, esta foi bastante original ao criar uma pequena rua, paralela à Praça da República, a atual Rua Gabus Mendes, isolando-o assim das construções vizinhas. Do outro lado desta pequena rua, está postado o Edifício Arthur Nogueira, bem nº 97, também projeto de Álvaro Vital Brasil.

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
097	Edifícios Residenciais Multifamiliares Edifício Arthur Nogueira Rua Gabus Mendes, nºs 19 a 37 <sup>A</sup> ; Rua Sete de Abril, nº 397; Rua Basílio da Gama, s/n	Z8-200.073

**Histórico e Descrição:** Prédio de ótimas qualidades arquitetônicas que faz pano de fundo ao Edifício Esther, já que foi construído em estreita faixa de terreno situado atrás daquela edificação histórica. Projeto dos mesmos arquitetos, Álvaro Vital Brasil e Ademar Marinho.

**MANCHA Nº 11 – SÃO PAULO MODERNA  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
101	Edifícios Residenciais Multifamiliares Edifício Jaçatuba Rua Major Sertório, nº 44; Rua Araújo, nºs 155 e 165	Z8-200.019
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Edifício projetado pelo arquiteto Oswaldo Arthur Bratke na década de 40. Nessa ocasião, houve restrições à importação de material de construção. Por essa razão, o arquiteto usou, pela primeira vez, desenho industrial de sua autoria, visando sanar as falhas devidas a essas restrições. Como os edifícios próximos que projetou à Rua General Jardim, possui instalações à prova de bombardeio como exigiam as leis da época.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
102	Edifícios Residenciais Multifamiliares Edifício Copan Avenida Ipiranga, nº 200; Rua Araújo, nºs 239 e 335	Z8-200.019
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Este edifício, Copan, a maior estrutura de concreto armado de São Paulo, talvez do Brasil, viria a ser o centro de interesse de um enorme complexo arquitetônico imaginado pela então Companhia Pan-Americana de Hotéis e Turismo, criada tendo-se em vista os festejos do IV Centenário da Cidade de São Paulo. Além do hotel de luxo e apartamentos, o local também seria provido de teatro, cinemas, restaurantes, jardins suspensos, lojas às centenas e garagens subterrâneas. De todo o projeto, só não foram executados o teatro e o hotel, cujo lugar, mais tarde, foi ocupado pelo Edifício Bradesco. Todo este conjunto monumental foi projetado em fins de 1951 e durante todo o ano seguinte por Oscar Niemeyer que, algum tempo depois, verificando que suas idéias iniciais não seriam mais atendidas por motivos vários, inclusive econômicos, desinteressou-se dos trabalhos, delegando a terceiros o desenvolvimento do projeto de execução. Assim, hoje, o edifício está totalmente fora da concepção original, podendo ser atribuído àquele arquiteto somente a sua forma exterior, isto é, o seu partido. Mesmo assim, ele constitui marco referencial da maior importância à leitura da cidade, sendo usado mesmo como símbolo da modernidade de São Paulo.</p>		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
167	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Edifício Sede do Instituto de Arquitetos do Brasil Rua Bento Freitas, nº 306 e 314; Rua General Jardim, nº124	Z8-200.030
<p><b>Histórico e Descrição:</b> A sede do Instituto dos Arquitetos do Brasil, seção de São Paulo, foi projetada por volta de 1946, por uma equipe de arquitetos ( Abelardo de Souza, Galiano Ciampaglia, Hélio Queiroz Duarte, Jacob Rachtli, Miguel Forte, Rino Levi, Roberto Cerqueira César e Zenon Lotufo Constituída por recomendação de Oscar Niemeyer, o qual julgou os projetos coletados por meio de um concurso. Praticamente, não houve vencedor: quase todos os concorrentes vieram a colaborar na versão final, que foi desenvolvida no escritório de Rino Levi, o mais bem aparelhado)</p>		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
168	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Major Sertório, nºs 82 a 110; Rua Araújo, nº 176	Z8-200.019
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício inaugurado no início da década de 50, projetado por um de seus proprietários, arquiteto Oswaldo Arthur Bratkhe, e construído por outro sócio, Guilherme Corazza. Seus pormenores construtivos, especialmente a caixilharia de fachada, foram inovações importantes na arquitetura paulista.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
169	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Rua Araújo, nº 204 e 216; Rua Major Sertório, s/n	Z8-200.019
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício construído no início da década de 60 e projetado por Oswaldo Arthur Bratkhe; possui 14 pavimentos constituídos de salões corridos que propiciavam plantas livres, o que era, para a época, uma novidade ainda pouco usada em São Paulo.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
170	Edifícios de Escritórios e Estabelecimentos Comerciais Edifício Itália Avenida Ipiranga, nºs 336 a 376; Avenida São Luís, nºs 30 a 72	Z8-200.019
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício Itália, construído sobre os terrenos do antigo "Círculo Italiano" e projetado por A. Franz Heep no início da década de 60. Em sua obra participaram sucessivamente algumas firmas construtoras e comissões de condôminos, como a construtora Otto Meinberg, A Magalhães Gouveia, e outras, como indica a placa existente no hall dos elevadores. Embora tenha sua cobertura bastante alterada devido a instalação de antenas e de restaurante turístico, o edifício ainda é marco de referência importante na cidade.		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
177	Edifícios Bancários Banco Brasileiro de Descontos Avenida Ipiranga, nºs 210 e 282	Z8-200.019
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício para banco e seus escritórios, construído dentro dos gabaritos originais do hotel projetado para aquele local por Oscar Niemeyer, tendo em vista os festejos do IV Centenário de São Paulo. Assim, foram mantidas as proporções e os relacionamentos que caracterizavam o frustrado "maciço turístico", imaginado por Roxo Loureiro no início da década de 50. A obra inacabada foi adquirida pelo Bradesco que, em 1962, providenciou no local sua agência central projetada por Carlos A. C. Lemos e inaugurada em fins de 1966.		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
186	Edifícios Hoteleiros São Paulo Hilton Hotel Avenida Ipiranga, nºs 131 a 165; Rua Eptácio Pessoa nºs 75 a 83	Z8-200.019
<b>Histórico e Descrição:</b> O Hotel Hilton, embora seja inexpressivo arquitetonicamente, constitui importante marco identificador de uma região do centro; inaugurado no início da década de 70, foi construído pela firma Cristiani Nielsen.		

**MANCHA Nº 12 – LARGO DO AROUCHE  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
234	Logradouros Largo do Arouche	Z8-200.085
<b>Histórico e Descrição:</b> O Largo do Arouche é um espaço aberto remanescente da antiga Chácara do Marechal Arouche de Toledo. Sua curiosa forma em L é explicada por essa origem. Obras várias prejudicaram seriamente sua configuração. O mercado de flores passou a ser atividade característica da região e merece ser preservado. Os jardins estão a merecer maior atenção		

**MANCHA Nº 14 – ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA  
BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
089	Edifícios Residenciais Multifamiliares Palacete B. Carrera Praça Júlio Mesquita, nºs 84 a 96	Z8-200.017
<b>Histórico e Descrição:</b> Este edifício, como os demais do conjunto arquitetônico representativo dos anos 30 ainda existentes neste quarteirão, constitui exemplo de habitação coletiva de uma época em que as soluções, testadas e aprovadas na década anterior, surgiam nos bairros próximos ao centro comercial. A reconstrução destes bairros com prédios de apartamentos foi a solução encontrada para a cidade de precários meios de transporte e de terrenos caros. Construções sem um estilo definido, pois o concreto armado ainda não achara soluções, mal saído que era do ecletismo próprio das construções de tijolo, somente alguns anos depois irão encontrar seu primeiro meio de expressão: a “Art Déco”. Assim, estes edifícios de quarenta e tantos anos da Alameda Barão de Limeira e proximidades, como alguns da zona de Santa Ifigênia, vêm documentar uma fase de indecisão arquitetônica que somente se preocupava em esconder os recursos “tecnicistas”, como o concreto e os serviços de infra-estrutura (instalações elétricas, hidráulicas, de gás, etc.)		

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
090	Edifícios Residenciais Multifamiliares Alameda Barão de Limeira, nº 10 a 50; Rua Vitória, s/n	Z8-200.017
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Estes edifícios, como os demais do conjunto arquitetônico representativo dos anos 30 ainda existentes neste quarteirão, constituem exemplo de habitação coletiva típica de uma época em que as soluções, testadas e aprovadas na década anterior, surgiam nos bairros próximos ao centro comercial. A reconstrução destes bairros com prédios de apartamentos foi a solução encontrada para a cidade com precários meios de transporte e de terrenos caros.</p> <p>Construções sem um estilo definido, pois o concreto armado ainda não achara soluções, mal saído que era do ecletismo próprio das construções de tijolo, somente alguns anos depois irão encontrar seu primeiro meio de expressão: a “Art Déco”.</p> <p>Assim, estes edifícios de quarenta e tantos anos da Alameda Barão de Limeira e proximidades, como alguns da zona de Santa Ifigênia, vêm documentar uma fase de indecisão arquitetônica que somente se preocupava em esconder os recursos “tecnicistas”, como o concreto e os serviços de infra-estrutura (instalações elétricas, hidráulicas, de gás, etc.)</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
091	Edifícios Residenciais Multifamiliares Praça Júlio de Mesquita, nº 108	Z8-200.017
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Estes edifícios, como os demais do conjunto arquitetônico representativo dos anos 30 ainda existentes neste quarteirão, constituem exemplo de habitação coletiva típica de uma época em que as soluções, testadas e aprovadas na década anterior, surgiam nos bairros próximos ao centro comercial. A reconstrução destes bairros com prédios de apartamentos foi a solução encontrada para a cidade com precários meios de transporte e de terrenos caros.</p> <p>Construções sem um estilo definido, pois o concreto armado ainda não achara soluções, mal saído que era do ecletismo próprio das construções de tijolo, somente alguns anos depois irão encontrar seu primeiro meio de expressão: a “Art Déco”.</p> <p>Assim, estes edifícios de quarenta e tantos anos da Alameda Barão de Limeira e proximidades, como alguns da zona de Santa Ifigênia, vêm documentar uma fase de indecisão arquitetônica que somente se preocupava em esconder os recursos “tecnicistas”, como o concreto e os serviços de infra-estrutura (instalações elétricas, hidráulicas, de gás, etc.)</p>		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
092	Edifícios Residenciais Multifamiliares Praça Júlio de Mesquita, nºs 112 e 116; Rua Vitória, nºs 679 a 687	Z8-200.017
<p><b>Histórico e Descrição:</b> Estes edifícios, como os demais do conjunto arquitetônico representativo dos anos 30 ainda existentes neste quarteirão, constituem exemplo de habitação coletiva típica de uma época em que as soluções, testadas e aprovadas na década anterior, surgiam nos bairros próximos ao centro comercial. A reconstrução destes bairros com prédios de apartamentos foi a solução encontrada para a cidade com precários meios de transporte e de terrenos caros.</p> <p>Construções sem um estilo definido, pois o concreto armado ainda não achara soluções, mal saído que era do ecletismo próprio das construções de tijolo, somente alguns anos depois irão encontrar seu primeiro meio de expressão: a “Art Déco”.</p> <p>Assim, estes edifícios de quarenta e tantos anos da Alameda Barão de Limeira e proximidades, como alguns da zona de Santa Ifigênia, vêm documentar uma fase de indecisão arquitetônica que somente se preocupava em esconder os recursos “tecnicistas”, como o concreto e os serviços de infra-estrutura (instalações elétricas, hidráulicas, de gás, etc.)</p>		

**MANCHA Nº 16 – VIADUTO SANTA IFIGÊNIA  
BENS ANALISADOS**

<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
093	Edifícios Residenciais Multifamiliares Edifício J. Moreira Avenida Cásper Líbero, nºs 116 a 152; Rua Beneficência Portuguesa, nºs 53 e 55	Z8-200.033
<b>Histórico e Descrição:</b> Uma das maiores massas arquitetônicas da cidade no estilo “Art Déco”, esse edifício J. Moreira foi construído em 1933 pelo Escritório Ramos de Azevedo, da firma Severo & Vilares.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
098	Edifícios Residenciais Multifamiliares Edifício Viaducto Viaduto Santa Ifigênia, nºs 255 a 263; Rua Brigadeiro Tobias, nºs 69 a 81; Rua do Seminário, nºs 182 a 198.	Z8-200.013
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício inaugurado em 1940, sem maiores qualidades arquitetônicas que a de pertencer à Mancha do Viaduto Santa Ifigênia, construído por Albuquerque e Longo, Engenheiros Arquitetos.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
099	Edifícios Residenciais Multifamiliares Rua do Seminário, nºs 156 a 178; Rua Brigadeiro Tobias, nºs 39 a 61	Z8-200.013
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício possivelmente do início da década de 40, construído pela firma Escritório Técnico de Construção Siciliano & Silva que pertenceu aos engenheiros-arquitetos Heribaldi Siciliano e Antônio Vilares da Silva. Bem equilibrada composição, não prejudicada por reformas, constituindo referência visual importante na região e no conjunto arquitetônico do qual participa.		
<b>Nº</b>	<b>Tipologia e Endereço</b>	<b>Proteção Existente</b>
100	Edifícios Residenciais Multifamiliares Hotel Alvear Avenida Cásper Líbero, nºs 59 a 79	Z8-200.013
<b>Histórico e Descrição:</b> Edifício de relativa importância na história da arquitetura paulistana, pois data de 1942, construído pelo Escritório Técnico A.B.Pimentel. Embora não tenha sido possível saber o nome do autor do projeto, sabe-se que era alemão e de importância nos quadros profissionais de seus país. Para a nossa cidade, esse edifício veio constituir um dos primeiros exemplares modernos e, por volta de 1953, foi reformado por equipe comandada por Lucjan Korngold, arquiteto polonês, patrício do marido da proprietária, Germaine Lucie Burchard, Princesa de Sangusko. Originalmente foi prédio de apartamentos, abrigando hoje um hotel que lhe desfigurou o térreo e o jardim que existia, separando-o da Igreja de Santa Ifigênia.		

**MANCHA Nº 20 – VÁRZEA DO RIO TAMANDUATEÍ**  
**BENS ANALISADOS**

Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
013	Edifícios Religiosos Convento e Igreja de Nossa Senhora da Paz Rua Glicério, nºs 225, 225F e 245; Rua Vasco Pereira, s/n; Rua Almirante Mauriti, s/n; Rua Teixeira Leite, nºs 215, 225F e 245;	Z8-200.077
<p><b>Histórico e Descrição:</b> A idéia de uma igreja construída por imigrantes italianos no Glicério surgiu pela primeira vez em 1937.</p> <p>No ano seguinte, um grupo de padres carlistas criava uma associação com o fito de arrecadar os meios necessários para a materialização desse sonho.</p> <p>O projeto do conjunto arquitetônico, constituído de igreja e campanário, flanqueados por duas alas porticadas, data de 1939 e é de autoria do pintor Fúlvio Penacchi, assessorado pelo arquiteto Leopoldo Pettini.</p> <p>A construção principiou em 1940, graças a donativos de membros da colônia italiana, sem que fosse entretanto respeitado todo o projeto inicial, aliás, bastante ambicioso.</p> <p>O interior da Igreja apresenta grande unidade de concepção: os altares, a grade da capela do Santíssimo, as lâmpadas votivas, os bancos e a própria produção do escultor G. Emendabili seguem a orientação de Penacchi, não só o idealizador de todo o projeto, como também autor dos grandes afrescos que decoram o templo e o convento com pinturas inspiradas nos primitivos florentinos.</p> <p>Atualmente, encontra-se exposta no transepto a imagem de N. Sra. Da Paz, concebida pelo escultor M. Del Favero e que, por não se coadunar com a severa decoração, fora recolhida a um depósito. Outra atração é a bela pia batismal esculpida num monólito de pórfiro, apresentando cenas do Pecado Original.</p> <p>Concebido num estilo despojado com reminiscências do românico italiano, tão ao gosto da arquitetura oficial do período fascista – abusando mesmo o interior da igreja do travertino, um dos mármore de revestimento preferidos da época – o conjunto jamais foi concluído, estando, além disso, prejudicado por um elevado de grandes proporções edificado nas proximidades.</p> <p>A ala existente, ocupada atualmente por um curso preparatório da carreira militar, exhibe grandes cartazes publicitários totalmente inadequados, enquanto à direita, a congregação arrenda parte de seu terreno a um estacionamento.</p>		

MANCHA Nº 29 – LUZ BENS ANALISADOS		
Nº	Tipologia e Endereço	Proteção Existente
201	Edifícios Escolares Escola Estadual de Primeiro Grau Prudente de Moraes Avenida Tiradentes, nº 273; Rua Ribeiro de Lima, nºs 57 e 63	Z8-200.098
<p><b>Histórico e Descrição:</b> A Escola Prudente de Moraes é típico exemplar dos edifícios escolares construídos pela comissão executiva do Convênio Escolar, cujos trabalhos se iniciaram em 1949.</p> <p>O projeto é de Hélio Duarte, então presidente da subcomissão de planejamento daquela entidade, foi construído por volta de 1950.</p> <p>O Convênio Escolar era um acordo entre a Prefeitura e o Estado, com o fito de suprir o município de São Paulo de prédios escolares. À Prefeitura caberia a construção de todos os edifícios escolares até alcançar o número suficiente para atender à população escolar em todos os graus e modalidades, excetuando o superior, e ao Estado caberia, como até então, a ministração do ensino. Era atribuição da comissão executiva a construção dos prédios escolares, cujos projetos se orientassem pelo seguinte programam básico, definido pelo próprio Hélio Duarte e aqui sintetizado: submissão da arquitetura à criança, planejamento econômico, mobiliário padronizado, conforto simples mais efetivo, integração entre arquitetura e natureza.</p> <p>Na verdade, a rede escolar – construída durante a década de 50 – representava a absorção, por parte dos organismos oficiais, das novas teorias educacionais e conseqüente adoção dos padrões da moderna arquitetura brasileira. Os projetos desses grupos escolares, de autoria de vários arquitetos – entre eles, Oswaldo C.Gonçalves, Eduardo Corona, J.Roberto Tibau e o próprio Hélio Duarte – divulgavam os princípios básicos da nova arte de projetar e a linguagem formal da arquitetura brasileira de então: ênfase na evidência da estrutura independente, grandes abóbadas de arcos rebaixados apoiados diretamente no chão, elementos vazados, grandes caixilhos de vidro, etc.</p> <p>O edifício encontra-se localizado em terreno primitivamente pertencente ao Jardim da Luz, e substitui uma antiga escola. Apesar de estar com sua presença afetando a integridade do jardim, sua conservação justifica-se plenamente.</p>		

Fonte: SNM, EMPLASA, sempla. *Bens Culturais...*, 1984

Elaboração: Sidney Gonçalves Vieira



## **Apêndice G**

**Bens culturais arquitetônicos no município de  
São Paulo de acordo com o período  
de sua produção.**

## **Apêndice H**

**Bens culturais arquitetônicos no município de  
São Paulo produzidos sob a influência de Ramos de Azevedo.**