

Trabalho de Graduação

Curso de Graduação em Geografia

GENTRIFICAÇÃO EM SANTA CECÍLIA- SP: O caso das ruas, Rosa e Silva e Azevedo Marques

Patricia Rodrigues dos Santos

Prof. Dr. Roberto Braga

Rio Claro (SP)

2023

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Câmpus de Rio Claro

Patrícia Rodrigues dos Santos

GENTRIFICAÇÃO EM SANTA CECÍLIA- SP:
O caso das ruas, Rosa e Silva e Azevedo Marques



Trabalho de Graduação apresentado ao Instituto de Geociências e Ciências Exatas - Câmpus de Rio Claro, da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, para obtenção do grau de Bacharelado e Licenciatura em Geografia.
Orientador: Roberto Braga

Rio Claro (SP)

2023

S237g Santos, Patrícia Rodrigues dos
Gentrificação em Santa Cecília- SP : O caso das ruas, Rosa e
Silva e Azevedo Marques / Patrícia Rodrigues dos Santos. --
Rio Claro, 2023
96 p. : il.

Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado e licenciatura -
Geografia) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Instituto
de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro
Orientadora: Roberto Braga

1. Gentrificação. 2. Distrito Santa Cecília. 3. Revitalização. 4.
Bairro Santa Cecília. I. Título.

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp. Biblioteca do
Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro. Dados fornecidos pelo autor(a).

Essa ficha não pode ser modificada.

PATRÍCIA RODRIGUES DOS SANTOS

GENTRIFICAÇÃO EM SANTA CECÍLIA- SP:
O caso das ruas, Rosa e Silva e Azevedo Marques

Trabalho de Graduação apresentado ao Instituto de Geociências e Ciências Exatas - Câmpus de Rio Claro, da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, para obtenção do grau de Bacharelado e Licenciatura em Geografia.

Comissão Examinadora

Prof. Dr. Roberto Braga (orientador)

Prof. Dr. Diego Corrêa Maia

Prof. Dr. Fabrício Gallo

Rio Claro, 15 de dezembro de 2023

Assinatura do(a) aluno(a)

assinatura do orientador(a)

RESUMO

O processo eminente de gentrificação que vem ocorrendo nos últimos anos na área central de São Paulo possui diversos atores, a partir dos anos 1990 se percebe um processo de mudança no espaço urbano, ocorrendo de maneira sutil e envolvendo bairros mais próximos das regiões nobres da capital, dentre esses bairros nobres poderemos citar Perdizes, Higienópolis e áreas próximas a Avenida Paulista. Santa Cecília é um exemplo desse processo. Uma grande parcela dos comércios existentes no bairro há 20 anos, deram lugar a novos e mais modernos empreendimentos voltados a públicos com poder aquisitivo maior. Todavia, foi um processo que agia de maneira lenta ao modificar a paisagem do bairro, espaços vazios e grandes estruturas prediais que se encontravam paralisadas foram sendo ocupados por grandes construtoras e incorporadoras que iniciaram inúmeras construções ao longo dos primeiros anos do século XXI, dando início a um processo de enobrecimento do distrito Santa Cecília e do bairro. Contudo, o bairro Santa Cecília ao longo dos anos de 2000 ganha status por parte das imobiliárias, construtoras e moradores que veem o valor do metro quadrado aumentar todos os anos no bairro e valorizando seus imóveis.

Palavras-chave: Gentrificação. Distrito Santa Cecília. Bairro Santa Cecília.

ABSTRACT

The imminent process of gentrification that has been taking place in the central area of São Paulo in recent years involves various actors. Since the 1990s, a process of change in the urban space has been observed, occurring subtly and encompassing neighborhoods closer to the affluent regions of the capital. Among these upscale neighborhoods, we can mention Perdizes, Higienópolis, and areas near Avenida Paulista. Santa Cecília is an example of this process. A significant portion of the businesses existing in the neighborhood 20 years ago has given way to new and more modern developments targeting audiences with higher purchasing power. However, it was a slow process that acted gradually in altering the neighborhood's landscape. Empty spaces and large building structures that were once stagnant have been occupied by major construction companies and developers, initiating numerous constructions in the early years of the 21st century, marking the beginning of a process of upscale transformation in the Santa Cecília district and the neighborhood. Nevertheless, the Santa Cecília neighborhood gained status throughout the 2000s, as real estate agencies, developers, and residents witnessed the value of the square meter increasing every year in the area, appreciating their properties.

Keywords: Gentrification. Santa Cecília District. Santa Cecília neighborhood

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Mapa de localização- Subprefeitura Sé	21
Figura 2: Mapa de localização- Distrito Santa Cecília	23
Figura 3: População total- Distrito Santa Cecília (1997a 2021)	25
Figura 4: Edificações- Distrito Santa Cecília.....	27
Figura 5: População em situação de rua	32
Figura 6: Distribuição dos cortiços.....	33
Figura 7: Famílias vivendo com até 1 salário-mínimo.....	34
Figura 8: Empregos formais (2006 a 2021)	36
Figura 9: Porcentagem empregos formais.....	36
Figura 10: Estabelecimentos formais (2006 a 2021)	37
Figura 11: Porcentagem por setor de estabelecimentos formais	38
Figura 12: Domicílios particulares permanentes	38
Figura 13: Quantidade de unidades lançadas 2014/2015	40
Figura 14: Unidades lançadas por distritos.....	40
Figura 15: Arrecadação de IPTU (2018).....	43
Figura 16: Bairro Santa Cecília, sem data	45
Figura 17: Alvarás para construção de imóveis verticais.....	50
Figura 18: Convite de inauguração do "Minhocão"	53
Figura 19: Evento cultural no minhocão.....	57
Figura 20: "Os Santa Ceciliers"	60
Figura 21: PDDI, Leis e Operações Urbanas na região central (1971-1997)..	66
Figura 22: PDE, Leis e Operações Urbanas na região central (1971 a 2016)	66
Figura 23: Área de atuação do Programa Requalifica Centro	68
Figura 24: Imóveis protegidos na cidade de São Paulo.....	69
Figura 25: Mapa de localização- Requalifica Centro	70
Figura 26: Definições (<i>Retrofit</i>)	71
Figura 27: Áreas de intervenções em espaços públicos.....	72
Figura 28: Ruas Rosa e Silva e Azevedo Marques	74
Figura 29: Construção da ampliação do CRC- 2010	77
Figura 30: Fachada da Natural da Terra em 2010.....	78
Figura 31: Fachada Natural da Terra (2023)	79

Figura 32: Construção do edifício Dorchester (2010)	80
Figura 33: Fachada do Edifício Dorchester	81
Figura 34: Cortiço- rua Azevedo Marques	82

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: População residente por sexo (2000 e 2010)	24
Quadro 2: Valor médio de imóvel em Santa Cecília	39
Quadro 3: Valor do M ² - Bairro Santa Cecília	49
Quadro 4: Valor médio de imóveis em 2023.....	74
Quadro 5: Expectativas dos moradores.....	85
Quadro 6: Menos sujeira e roubos em Santa Cecília	86
Quadro 7: Futuro do "Minhocão"	86
Quadro 8: Transformações percebidas em Santa Cecília	87

LISTA DE ABREVIATURAS

CAU- Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CRC- Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo

EVN- Elias Victor Nigri

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPU- Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana

ITBI- Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis

PDE- Plano Diretor Estratégico

PDDI- Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

PGV- Planta Genérica de Valores

SECOVI- Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais

SEHAB- Secretaria Municipal da Habitação

SMU L- Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
1.1 Procedimentos metodológicos.....	11
2 O CONCEITO DE GENTRIFICAÇÃO.....	14
3 DIVISÃO ADMINISTRATIVA DA CIDADE DE SÃO PAULO.....	20
3.1 Caracterização da Subprefeitura Sé.....	20
3.2.1 Santa Cecília, características físicas e sociais do Distrito.....	22
3.2.2 Distrito Santa Cecília e a heterogeneidade de seus moradores.....	30
3.3 Empregos na Santa Cecília.....	35
3.3.1 Quanto custa morar na Santa Cecília.....	39
3.3.2 Planta Genérica de Valores (PGV).....	41
4 BAIRRO SANTA CECÍLIA.....	44
4.1 Elevado Presidente João Goulart.....	54
4.2 Os Santa Cecíliers.....	59
5 PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO E CENTRO ESPECIAL, “A LEI DO RETROFIT.....	62
5.1 Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).....	64
6 RUAS ROSA E SILVA E AZEVEDO MARQUES, A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DA REGIÃO.....	73
6.1 Resultado do Questionário.....	84
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	88
REFERÊNCIAS.....	90

1. INTRODUÇÃO

O tema escolhido partiu de indagações que foram surgindo ao longo de dezesseis anos que morei no bairro Santa Cecília, a estrutura fornecida foi primordial na escolha da moradia localizada no bairro. Proximidade do local de trabalho, hospitais de qualidade, escolas e a mobilidade, ônibus e metrô próximos, segurança e um custo de vida relativamente barato em relação a outros bairros.

No início do século XXI, a paisagem do bairro fora se modificando, edifícios novos foram sendo implementados nos espaços que outrora existiam imóveis muitas vezes abandonados, lojas foram sendo instaladas, cortiços foram demolidos e substituídos por estacionamentos enormes para os novos empreendimentos que surgiam.

Porém, além de todas as mudanças visíveis a saída de alguns vizinhos causou estranhamento, um novo perfil de moradores começou a se mudar para o bairro. Mendes (2010), discorre sobre o fenômeno, e o descreve como, “o perfil *gentrifier* moderno pode ser caracterizado por jovens de 25 a 35 anos, os ‘jovens adultos’, artistas e estudantes, que correspondem a camadas menos privilegiadas das novas classes médias, que detêm um alto nível de capital escolar e cultural e baixo nível econômico, dessa forma, especialistas da produção simbólica”.

Também se pode verificar a mudança das atividades gerais de um bairro, para o favorecimento de atividades específicas, que satisfazem o nicho consumidor que prevalece no local e que pagará um preço maior por essa diferenciação de serviço. Como exemplo, tem-se o caso de restaurantes especializados, galerias de arte, bares noturnos e toda uma variedade de equipamentos que possam vender a imagem de renovação urbana e social, e que também pode, em alguns casos, alavancar o interesse turístico (Lemos; Zolini, 2009, p.5 apud Rangel, 2015, p. 35).

O novo perfil de moradores que foram atraídos para a região da Santa Cecília se tornou capa de diversas reportagens midiáticas, um exemplo é a capa da revista *Veja* em publicação de fevereiro do ano de 2020, com o título de “Santa Ceciliars” uma alusão a outro perfil de morador do bairro nobre da capital paulista, Faria Lima, os “Faria Limers”.

Como também, políticas públicas e privadas surgiram com projetos culturais voltados aos programas de “revitalização” da área central da cidade de São Paulo,

fato que passou a atrair públicos diversos a região. Com isso novos moradores chegaram aos bairros do entorno que são considerados dinâmicos, e com opções de entretenimentos diversos e serviços especializados, além de toda facilidade de locomoção. Com o advento das altas constantes dos aluguéis, a chegada de novos residentes, juntamente as políticas voltadas as melhorias da região acarretaram numa mudança estrutural do bairro. Todavia as mudanças ocorridas nos últimos 20 anos transformaram o entorno, o bairro Santa Cecília e as ruas Rosa e Silva e a Azevedo Marques muito se difere do que eram no passado. Conforme Akaishi, Sígolo e Castro (2023).

[...] desde o início dos anos 2000, crescem os discursos relacionados à degradação e deterioração da região central, muito amparados por interesses econômicos vinculados à produção do espaço da cidade. A construção ideológica dessas narrativas acaba levando a um consenso em torno da necessidade de transformações da região e, ainda, a reprodução desses discursos vem configurando uma imagem simbólica com resultados concretos na forma de reprodução do capital e nas formas urbanas desse território. (Akaishi, Sígolo, Castro, 2023. XX ENANPUR 2023 – BELÉM 23 A 26 DE MAIO).

1.1 Procedimentos Metodológicos

Nesta sessão buscamos expor os caminhos metodológicos que foram escolhidos para a realização do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC). A elaboração deste caminho tem como base as constantes reflexões acerca das rápidas mudanças ocorridas nos últimos 20 anos na região central de São Paulo, tendo como recorte as ruas Rosa e Silva e Azevedo Marques localizadas no bairro Santa Cecília. Assim, a pesquisa será elaborada sob uma abordagem quantitativa e qualitativa, composta por revisão bibliográfica com investigação descritiva e com a utilização de questionário dirigido a residentes do distrito e bairro Santa Cecília, bem como o mapeamento com intuito de obter informações pertinentes.

Os dados oficiais foram obtidos através de plataformas da prefeitura de São Paulo, as plataformas digitais foram implementadas para utilização da comunidade paulistana e estão disponíveis nos sites: Observa Sampa, Infocidade, Geosampa, assim como, a utilização de reportagens disponibilizadas na página da prefeitura no portal da transparência e a análise de documentos referentes a leis de programas de

intervenção urbana na área central de São Paulo. Ademais, a análises de Leis relacionadas ao tema. Conforme a prefeitura os dados são disponibilizados para acesso público, para fins de pesquisas, estudos, bem como para a comunidade em geral.

Dados Abertos – O Portal de Dados Abertos da Prefeitura de São Paulo reúne conjuntos de dados de todas as secretarias, subprefeituras e empresas públicas municipais. Com os recursos deste Portal, é possível construir aplicativos, visualizações de dados e obter informações essenciais sobre as políticas públicas e a administração da cidade. (Prefeitura de São Paulo)

O presente trabalho nasceu inicialmente da necessidade em entender as mudanças que ocorriam no entorno do bairro Santa Cecília, local em que residi por 17 anos. Algumas mudanças vinham ocorrendo de maneira discreta e aos poucos notava-se um novo padrão no bairro, diversos empreendimentos residenciais foram sendo introduzidos no entorno e estavam prontos para venda com a mesma rapidez que terrenos vazios eram preenchidos por grandes maquinários e mão de obra. Comércio antigos e casas de show fechavam e muitas vezes voltavam a abrir oferecendo serviços diferenciados, a vida noturna estava cada vez mais movimentada. Os questionamentos aumentavam, em 2017 me mudei para Rio Claro e apenas um ano após a mudança, retornei ao distrito de Santa Cecília. Num primeiro momento foi um misto de surpresa e estranhamento, estava diferente de antes. Em apenas doze meses comércio novos haviam sido instalados, novos prédios haviam surgido. Conforme Muller (1958). Desde os anos de 1950 a região central de São Paulo passa por ciclos de transformação, tais processos acarretaram no descolamento das famílias em direção as áreas mais afastadas decorrentes do aumento do custo dos aluguéis.

[...] Já se notava a expansão das atividades do Centro para o que a autora chamou de “zona de transição” (ex. Campos Elísios, Santa Ifigênia, Liberdade, Bela Vista, Vila Buarque, Santa Cecília, Bom Retiro). No sentido sudoeste, na zona de transição, notava-se a “desintegração dos antigos bairros antes exclusivamente residenciais, cada vez mais “invadidos” por determinadas atividades “típicas do Centro”. Esta expansão estava ligada á procura de imóveis menos valorizados ainda próximos do Centro pelas atividades comerciais, o que começava a gerar conflitos entre as funções. O interesse do setor comercial desencadeava a valorização imobiliária e, conseqüentemente, a mudança de perfil de ocupação dos velhos edifícios residenciais dessa zona, já que o aumento no valor dos

aluguéis levava as famílias a procurarem bairros mais afastados, “de moradias mais acessíveis às suas posses” [...] (Muller, 1958: v.III. p.144 apud Kara José, 2010, p. 20).

Com as disciplinas que eram ofertadas no curso de Geografia, fui aos poucos entendendo as estruturas sociais, econômicas, históricas e políticas que eram essenciais para entender o que ocorre no antigo bairro e em seu entorno. A bibliografia é extensa sobre o conceito “Gentrificação”, e são diversas variáveis a serem analisadas, o presente trabalho se justifica sob a necessidade de entender como o processo de gentrificação continua em andamento na região central, e consequentemente alterando o espaço urbano.

A perguntas formuladas para as questões que orientaram o desenvolvimento da pesquisa, foram: O processo de gentrificação do bairro Santa Cecília decorreu das políticas públicas do Estado, dos capitais privados, as concessões público/privadas ou, qual a relevância dos novos hábitos inseridos pelos recém-chegados ao distrito, teriam sob o processo de expulsão dos moradores mais vulneráveis?

A análise pela via da Geografia sobre os processos decorrentes de uma nova configuração espacial, seja através das políticas públicas, privadas e culturais que afetam diretamente as populações mais vulneráveis do lugar, e ajudam a entender como se dá as relações sociais, políticas e econômicas inerentes ao meio urbano. Diversos estudiosos se debruçam sobre o conceito da Gentrificação e nos auxiliam a compreender de maneira mais clara a dinâmica “gentrificadora”, que se fazem necessárias para entendermos o espaço urbano e como se dá a sua produção.

2. O CONCEITO DE GENTRIFICAÇÃO

O conceito de gentrificação ou “*gentrification*”, surge em meados dos anos de 1960 com o trabalho da socióloga Ruth Glass. Com o título de “London: aspects of change” de 1964, o estudo realizado pela britânica demonstrava as mudanças ocorridas na cidade de Londres de 1950 e 1960, atualmente as questões abordadas na obra ainda são relevantes para explicar as mudanças que ocorrem nos grandes centros urbanos. A socióloga britânica descrevia um fenômeno que estava em curso, a mudança dos moradores antigos e proletários para um novo perfil de morador mais abastado pertencente da classe média londrina.

Um após o outro, numerosos bairros operários londrinos foram invadidos pelas classes médias alta e baixa. Locais com casinhas modestas, com dois aposentos no térreo e dois em cima, foram retomadas quando os contratos de aluguel expiraram, e se tornaram elegantes residências de alto preço. Residências vitorianas maiores que tinham mudado de função - ou seja, haviam passado a ser utilizadas como pensões familiares ou sub-locadas – recuperaram um bom nível de status. Esse processo de gentrificação, uma vez começado em um bairro, se estendeu rapidamente até que quase todas as camadas populares que aí moravam originalmente tivessem deixado o lugar e que todas as características sociais tivessem mudado (Glass apud Smith In: Bidou-Zachariasen, 2006, p. 60)

O conceito de gentrificação é muito recorrente ao se estudar as mudanças ocorridas nos grandes centros urbanos, diversos autores de áreas distintas se debruçaram sobre o conceito para explicar mudanças ocorridas em áreas centrais espalhadas pelo mundo. Alguns atribuem esse processo a inserção das grandes metrópoles ao contexto de mercado global, num contexto de neoliberalização das cidades, onde estas se tornam mercadorias a serem negociadas em um mercado altamente competitivo. Conforme Zukin (2000).

Nos últimos anos, as pressões para o ajuste às normas do mercado global têm criado programas de reestruturação urbana surpreendentemente similares. (...) Em qualquer região do mundo, a paisagem resultante é, ao mesmo tempo, mais similar ou global, e mais diferente ou local do que antes parecia ser. (Zukin, 2000, p.105 apud Gaspar 2010).

No Brasil o processo de gentrificação se realiza em uma complexa estrutura, ao analisarmos as especificidades existentes no país podemos perceber tratar de uma alteração na dinâmica do espaço urbano que não se limita apenas a aspectos habitacionais e imobiliários como colocado por Ruth Glass (1964) quando criou o conceito *gentrification*.

Entretanto, atualmente outros fatores fazem parte desse processo de expulsão dos moradores e comerciantes mais vulneráveis das áreas centrais, o foco não é somente o mercado imobiliário e a substituição dos antigos moradores pela nova classe média, trata-se de uma alteração que passa pela dimensão da vida cotidiana do lugar, da paisagem urbana, dos padrões de consumo e dos frequentadores dos espaços sejam eles públicos ou privados. Ou seja, o processo de gentrificação colocado em prática atualmente não se trata mais apenas de gerar uma especulação para fins imobiliários e habitacionais e sim de valorização do espaço por meio construções de espaços de cunho cultural, que possam atrair um determinado público específico para um determinado local ou região. Como aponta Smith (2006).

O desenvolvimento imobiliário urbano – a gentrificação em sentido amplo – tornou-se agora um motor central da expansão econômica da cidade, um setor central da economia urbana. No contexto de um mundo recentemente globalizado, a “regeneração urbana” –representa uma estratégia central na competição entre as diferentes aglomerações urbanas. Assim como na globalização, estamos em presença de uma espécie de anônima lógica econômica, e a oposição a uma tal transformação global e urbana terá um papel crucial na orientação que tomarão os novos espaços. (Smith, 2006, p. 85 apud Rangel, 2015, p.15).

Segundo (Kara José, 2007 e Leite, 2004), o Estado é o principal agente gentrificador do espaço, e que este processo de valorização não se dá somente com foco no mercado imobiliário, como dito anteriormente, mas também se desdobra em relação aos usos temporários do espaço.

Neste sentido, não se limita apenas a prédios residenciais, mas abrange também os espaços públicos e privados como casas, bares, restaurantes, museus, praças etc., acarretando o afastamento das populações que antes frequentavam ou habitavam o local, seja de forma direta a partir de remoções forçadas ou indireta com alta no preço do aluguel. Para Clark (2005), o processo de gentrificação se dá a partir

do momento em que uma determinada região tem o valor da terra ampliado, gerando um custo alto e que perpassa a capacidade de obtê-lo, mesmo quando os novos interessados em uma possível compra tenham o mesmo poder aquisitivo dos proprietários anteriores. Conforme o autor, somente compradores com poder aquisitivo maior poderiam acessá-la.

Gentrificação é um processo que envolve uma mudança na população de usuários do solo, de tal modo que os novos usuários são de estatuto socioeconômico superior ao dos usuários anteriores (...). Não importa onde nem quando. Qualquer processo de mudança que se encaixe nesta definição é, no meu entendimento, gentrificação. (Clark, 2005, p. 263, tradução livre apud Santos, 2018, p.)

Em síntese, no que diz respeito ao centro de São Paulo, foram diversos projetos colocados em prática pelo poder público visando “revitalizar” a área e que mesmo diante destes projetos, a mesma ainda se apresenta como um território em disputa (Maricato, 2012), que concentra diversos atores com interesses distintos e com divergentes propostas para a região. São eles: mercado Imobiliário, prefeitura, Câmara Municipal, comerciantes e moradores locais, moradores de rua, usuários de crack, vendedores ambulantes e movimentos sociais dos mais diversos. Os programas de revitalização voltados para o centro da Cidade de São Paulo se iniciaram em meados da década de 1970, quando o mesmo se encontrava abandonado pelo poder público. A partir daí, foram inúmeros os programas colocados em prática com este objetivo. Conforme postula Bonduki (2010).

Essa fase, que se inicia a partir dos anos 1970, correspondeu ao momento em que os centros tradicionais das cidades mais dinâmicas perderam sua atratividade econômica e imobiliária, em decorrência da abertura de novas centralidades, possibilitadas pela implantação de uma infraestrutura viária voltada para o automóvel. As classes de maior poder aquisitivo deixaram de frequentar os centros, que se popularizaram, incorporando ainda um comércio informal e de baixo valor agregado que contribuiu para sua deterioração física. A “revitalização”, vista como recuperação do antigo glamour, passou a integrar a agenda pública, ficando, no entanto, em segundo plano frente às exigências de investimento nas regiões prioritárias para a expansão imobiliária, as chamadas novas centralidades. (Bonduki, p.321, 2010).

Ademais, como pontua Siqueira (2014).

[...] é importante notar que o termo gentrificação não é utilizado em leis ou documentos oficiais tanto nos casos tradicionais quanto nos contextos recentes, inclusive no Brasil. Ao invés de gentrificação, termos velados – e.g., regeneração, revitalização e reurbanização – são utilizados para despolitizar a questão da elitização socioeconômica e expulsão de grupos vulneráveis. Enquanto muitos seriam contrários à “gentrificação”, poucos se oporiam ao “renascimento urbano”. É importante, portanto, explorar as formas pelas quais o Estado, como o defensor do bem público, legitima o processo. (SIQUEIRA, 2014 p, 396)

Como dito anteriormente, as regiões centrais das grandes metrópoles passaram por diversas mudanças ao longo do tempo, em determinados períodos históricos são lugares atrativos ao capital, alvo de investimentos exponenciais, já em outros momentos esse capital se desloca para as áreas onde as facilidades passam a ser mais atraentes, essas regiões centrais vão do apogeu ao completo abandono por parte da elite local.

Quando ocorre esse deslocamento por parte do capital, o Estado antes um facilitador de políticas públicas no que concerne as estruturas realizadas para a sua reprodução, passa a não investir em políticas que visem sua manutenção. Essa característica se nota em diversos países, onde os centros históricos se tornam “áreas degradadas”. Para Villaça (2011, p.48), ao se deslocar para outras regiões, a elite passa a valorizar outras áreas tornando-as centrais. Ademais, a partir do momento em que as camadas populares da sociedade passam a se inserirem nas áreas centrais, estas passam a serem vistas como regiões degradadas. Conforme Villaça (2011).

Justamente a partir do momento em que o centro deixa de ser patrocinado pelas elites e passa a ser patrocinado pela maioria popular, cria-se a ideia de que ele está se deteriorando (...). Justamente quando a maioria toma conta do centro, cria-se a ideia de que esse não é mais o centro da cidade, e que essa teria um novo centro (Villaça, 2011, p. 48).

Os grandes capitais retomam seu interesse nas regiões centrais como espaços de promissores investimentos futuros. Outro fator é a procura crescente por imóveis próximos as áreas nobres, bairros com infraestrutura que tiram a necessidade de grandes deslocamentos. Esses fenômenos levam a uma

supervalorização dessas regiões, aumentando o valor dos imóveis, causando conflitos e expulsão dos antigos moradores que não conseguem manter os custos gerados como, o reajuste dos valores cobrados em aluguéis, o aumento do custo de bens e serviços que acompanham as mudanças geradas.

O solo urbano na cidade capitalista é disputado por seus diferentes usos: industrial, comercial, serviços e habitacional. Na medida em que é produzido e trocado como mercadoria, a valorização imobiliária afasta os setores de menor poder aquisitivo das regiões mais bem servidas de equipamentos e benfeitorias (Véras, 1995, p.15)

Tais processos acarretam o aumento de investimentos por parte do Estado, buscando viabilizar a retomada do centro das cidades pelas classes dominantes. Segundo Furtado (2014, p.343): [...] “o fenômeno de gentrificação precisa ser explicado tanto por tendências estruturais, quanto por especificidades históricas, sem retirá-lo, contudo, do ponto de vista teórico, do contexto social do qual ele é parte. Mais precisamente, o processo de gentrificação necessita ser teorizado como parte da totalidade orgânica da formação social, o que significa procurar as causas do processo de gentrificação na conjuntura de produção, circulação e consumo.” Esta colocação do autor vai de encontro as premissas de Smith no que tange ao processo de gentrificação, na qual.

Se ampliarmos demais a noção de *gentrification*, como propõe Neil Smith, podemos cair na conhecida especulação imobiliária, mais próxima da destruição criadora que se manifesta pelo recurso do ‘bota-abaixo’ na construção de paisagens de poder. Para cidades que se destroem e se constroem incessantemente, parecendo nunca estar prontas, como notou Lévi-Strauss em relação a São Paulo quando aqui aportou nos anos 30, não precisamos desse conceito (Smith, apud Rubino, 2003, p.293)

Como aponta Bonduki (2010), os projetos e programas implementados, sejam pelo poder público ou em parcerias público/privado, estão “quase sempre” relacionados a expulsão dos moradores mais vulneráveis dos centros históricos das cidades brasileiras, causando um processo de “segregação socioterritorial”, atualmente as palavras “embelezamento”, “renovação” e “revitalização”, comumente

utilizada em outros momentos, foram substituídas pelo termo “requalificação”. Mudam-se as palavras utilizadas para nomear tais projetos, todavia, os mais prejudicados são os moradores mais vulneráveis dessas regiões.

As três formas dominantes de intervenção nos centros históricos no Brasil – embelezamento, renovação e “revitalização” – quase sempre estiveram articuladas com a expulsão da população moradora de baixa renda ali residente. Desde o advento da República, independentemente da cidade e do período, essa tem sido uma característica marcante das políticas urbanas praticadas no país, no âmbito da criação de um processo de segregação socioterritorial. (Bonduki, p. 319, 2010)

3. DIVISÃO ADMINISTRATIVA DA CIDADE DE SÃO PAULO

O município de São Paulo ultrapassou os 12 milhões de pessoas no último censo realizado em 2022, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) a população paulistana é de 12.200.180 pessoas e uma densidade demográfica de 7.528,26 habitantes por quilômetro quadrado, com a maioria da sua população entre 20 e 44 anos de idade. Contudo, o município possui 99 bairros que são divididos em 32 subprefeituras, contando ainda com distritos e subdistritos em sua configuração.

Com um grande contingente de pessoas, se faz necessário criar maneiras para uma efetiva administração do município. A cidade se tornou a mais importante metrópole nacional, é a sede dos maiores grupos empresariais do país. Nela se concentram os mais importantes centros de tecnologia e o aeroporto internacional. A grande metrópole nacional figura entre as maiores cidades do mundo, sua influência atravessa o território nacional. Como ressalva Corrêa (2023), ao descrever as características de uma metrópole.

É a metrópole nacional, no caso da rede urbana nacional, que exerce este papel na esfera da produção e circulação de ideias e valores. De um lado, ela é o foco de correntes migratórias, de grande parte da renda fundiária, da comercialização de produtos do país, de outro lado, ela é o foco da distribuição de investimentos, da distribuição de bens e serviços e da acumulação de capital via concentração de sedes das grandes empresas que atuam nacionalmente. Adicionalmente, a metrópole nacional é o epicentro político, foco de tensões e lutas políticas e sociais, envolvendo interesses distintos. Assim, as principais empresas de comunicação nela estão presentes, exercendo poderoso papel no imaginário social. (Corrêa, p.33, 2023).

3.1 Caracterização da subprefeitura Sé

No ano de 2002, foi aprovada a Lei 13.399 de 01 de agosto de 2002, na gestão da então prefeita Marta Suplicy, a lei determinava a criação de 32 subprefeituras que seriam responsáveis por administrar a nível local áreas administrativas divididas por índices socioeconômicos e de localização. Em trecho disponível na página da prefeitura, se faz as seguintes declarações:

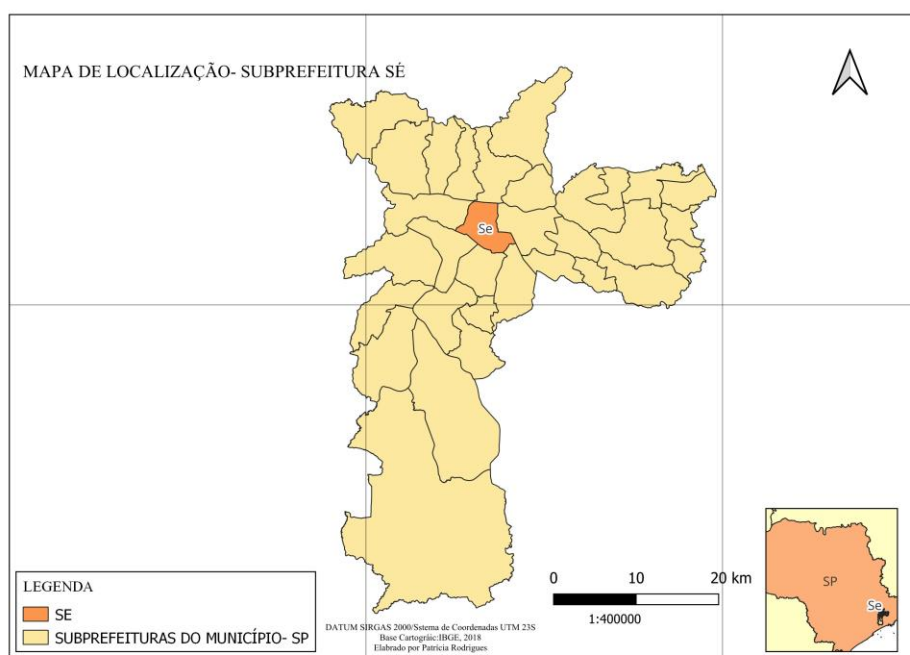
Art. 1º - Esta lei dispõe sobre a criação, estrutura e atribuições das Subprefeituras no Município de São Paulo, estabelece procedimentos para sua implantação e prevê a transferência gradual de órgãos e funções da Administração Direta Municipal.

Art. 3º - A Administração Municipal, no âmbito das Subprefeituras, será exercida pelos Subprefeitos, a quem cabe a decisão, direção, gestão e o controle dos assuntos municipais em nível local, respeitada a legislação vigente e observadas as prioridades estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 4º - As Subprefeituras, órgãos da Administração Direta, serão instaladas em áreas administrativas de limites territoriais estabelecidos em função de parâmetros e indicadores socioeconômicos. (São Paulo, 2002).

Mapa com a localização da subprefeitura Sé que é responsável pela administração do distrito de Santa Cecília (Figura 1).

Figura 1: Mapa de localização- Subprefeitura Sé



Fonte: Geosampa. Elaborado pelo autor

Na cidade de São Paulo há também a divisão por distritos, ao todo são 97 distritos na capital. Conforme a “Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), os distritos foram criados mediante a Lei nº 11.220/1992. Seus limites

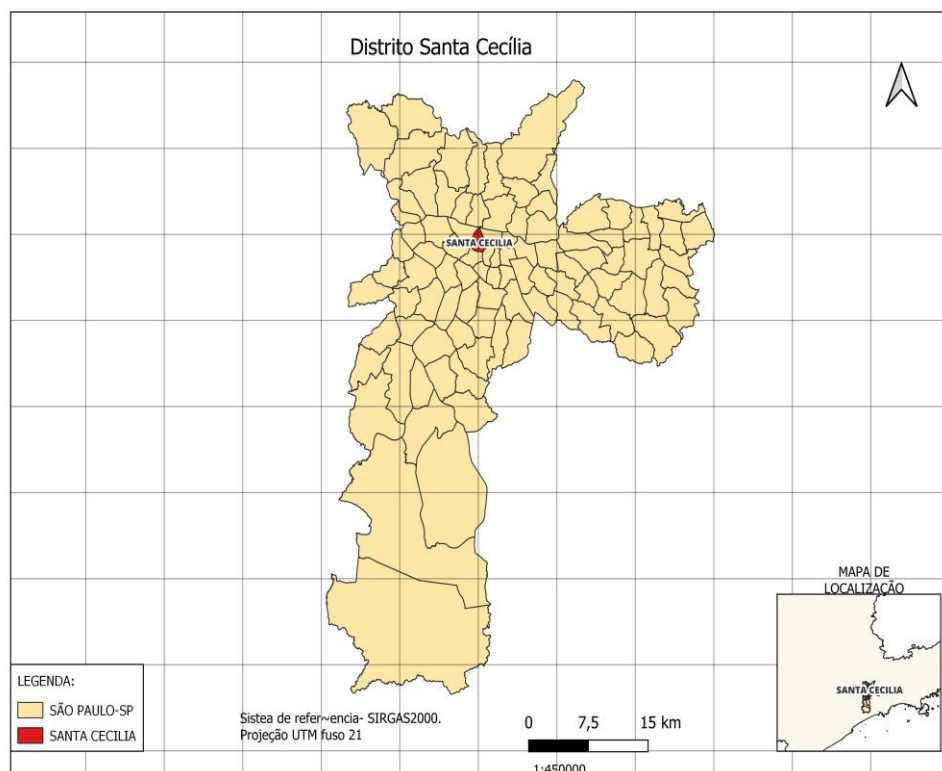
foram estabelecidos a partir de estudos elaborados por diversos órgãos do Executivo municipal, tendo em conta fatores físico-territoriais, demográficos, urbanísticos, econômicos e político-administrativos.”.

A descrição da subprefeitura Sé e do Distrito de Santa Cecília, se faz necessária, logo que o objeto de nosso estudo está situado em sua área de influência administrativa. Ademais, a descrição do distrito de Santa Cecília é primordial para entendermos toda a dinâmica do bairro pesquisado, bem como as mudanças que decorreram nos últimos 20 anos transformou seu perímetro urbano.

3. 2.1 Santa Cecília, características físicas e sociais do distrito

O distrito de Santa Cecília (Figura 2) é composto pelos bairros: Campos Elísios, Santa Cecília, Várzea da Barra Funda (triângulo formado entre as vias férreas do Trem Metropolitano e as avenidas Abraão Ribeiro e Rudge), e parte da Vila Buarque. O distrito está localizado no perímetro do centro histórico de São Paulo, como dito anteriormente é administrado pela subprefeitura Sé. Santa Cecília possui uma extensão de 6,96 km², com uma densidade demográfica de 21,466 habitante por m², sua população era de 83. 717 em 2010 de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Conforme o portal da prefeitura Observasampa, sua população ganhou mais de 4.000 novos residentes.

Figura 2: Mapa de localização- Distrito Santa Cecília



Fonte: Geosampa. Elaborado pelo autor

Além das mudanças físicas na paisagem, mais acentuadas a partir dos anos 2000, houve também mudanças culturais e o uso do território se transformou. Como falaremos mais adiante de maneira mais aprofundada. Do começo dos anos 2000 até 2020 o número de moradores do distrito aumentou de maneira constante, o que leva a um percentual de 17.298 novos moradores na região (figura 3), isso é um fato relevante para nossa pesquisa, os dados foram obtidos no Geosampa, plataforma de dados abertos para consulta que é disponibilizado pela prefeitura do município de São Paulo no portal da transparência.

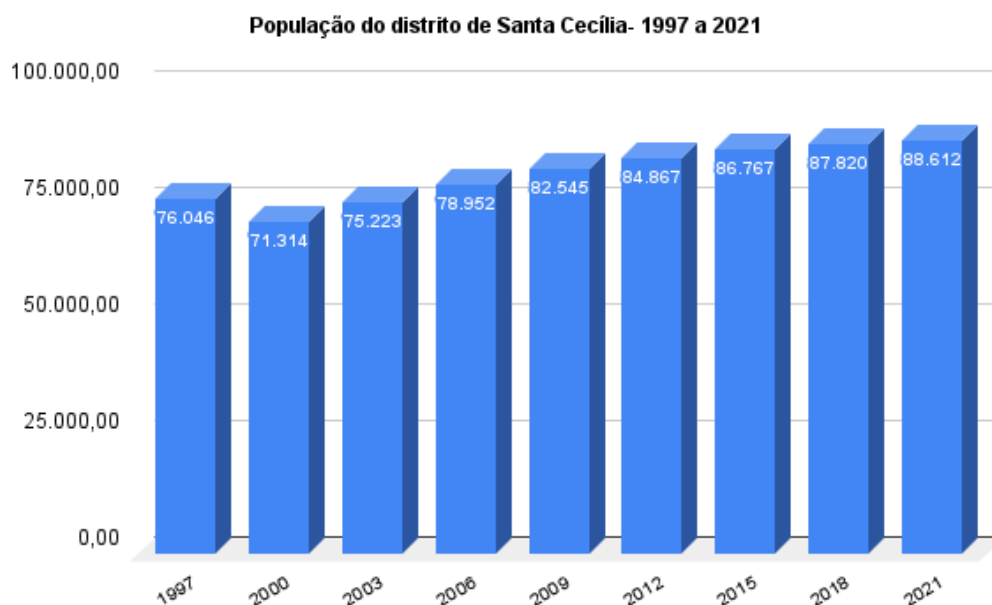
Quadro 1: População residente por sexo (2000 e 2010)

População residente por sexo- Distrito Santa Cecília						
Variável - População residente (Pessoas)						
Distrito	Ano					
	2000			2010		
	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Santa Cecília - São Paulo (SP)	31.754,00	39.425,00	71.179,00	38.591,00	45.126,00	83.717,00
	44,61%	55,39%		46,10%	53,90%	
Fonte: IBGE - Censo Demográfico						

Fonte: IBGE- Censo. Elaborado pelo autor

Pretendia-se selecionar uma média de cinco anos de intervalo, entre 2000 e 2020, entretanto, os dados disponibilizados pela plataforma continham anos anteriores a 2000 que se mostravam relevantes. Os dados censitários iniciam-se no ano de 1996, para uma análise mais apurada optou-se por diminuir para três anos o intervalo. A escolha por um intervalo menor é interessante para a proposta da pesquisa em andamento, demonstrando um movimento de esvaziamento da região e posteriormente um movimento contrário, fato esse já elucidado por diversos pesquisadores,

O ano base é 1997, como podemos ver no gráfico (Figura 3), a população do distrito era de 76.046, apenas três depois em 2000 a taxa de população residente na região cai para total de 71.314 moradores. Já em 2003 volta a subir, chegando 75.223, tal movimento se mostra constante e em menos de uma década a população da região atinge 78.952 moradores no ano de 2006. Entre o ano de 1997 e 2021 foram 12.566 novos moradores no distrito. Diversos fatores contribuem para a produção do espaço urbano, tomando como exemplo o distrito Santa Cecília a mídia e a propaganda tem um papel de destaque. Almeida e Engel, discorrem sobre como “a essência do marketing é a busca e a criação de mercados (tanto novos, como já consolidados), gerando relacionamentos e vínculos mercantilizados através de produtos comercializáveis (Kotler, 1998; Cobra, 1992 apud Almeida, Engel, 2017, p.92).

Figura 3: População total- Distrito Santa Cecília (1997a 2021)

Fonte: Observasampa. Elaborado pelo autor

Os projetos públicos, privados e parcerias feitas nesse período foram essenciais para uma mudança em curso, entretanto, ainda que diversos projetos sejam criados e postos em prática, a região é palco constante de conflitos. Tanto no que tange o setor de moradia, quanto nas áreas da Cracolândia. Conforme Sandra Lecioni (2007), que se apoia em dois conceitos, o de “centralização” e “concentração” para explicar as grandes metrópoles e usa como base de pesquisa a cidade de São Paulo.

Atualmente, o aumento de espaços voltados para a cultura, lazer e segurança, bem como, promoção de eventos e espaços culturais, tendo em vista um público específico que são cada vez mais atraídos para investir na região. A abertura de restaurantes com culinária diversificadas, empreendimentos imobiliários com modernas instalações e adequadas à um público relativamente jovem, acabam por intensificar o processo de gentrificação. Nesse sentido, para Sánchez:

Sabe-se que a atual fase do capitalismo só se realiza produzindo um novo espaço, pressionado pelas novas exigências da acumulação mediante suas lógicas e estratégias na escala mundial. Na produção deste espaço operam

agentes e interesses combinados em diferentes campos, político, econômico, financeiro, com arranjos territoriais diferenciados para cada caso. Sujeitos, instituições, práticas e produtos circulam, de forma relacionada, no âmbito de diferentes mercados, materiais e simbólicos. Efetivamente, no plano da análise do mercado de cidades pode ser identificada a produção, a circulação e troca de imagens, linguagens publicitárias e discursos. Assim, o mercado mundial de cidades é movido e, ao mesmo tempo, movimenta alguns outros mercados [...] (Sánchez, 2010, p.15)

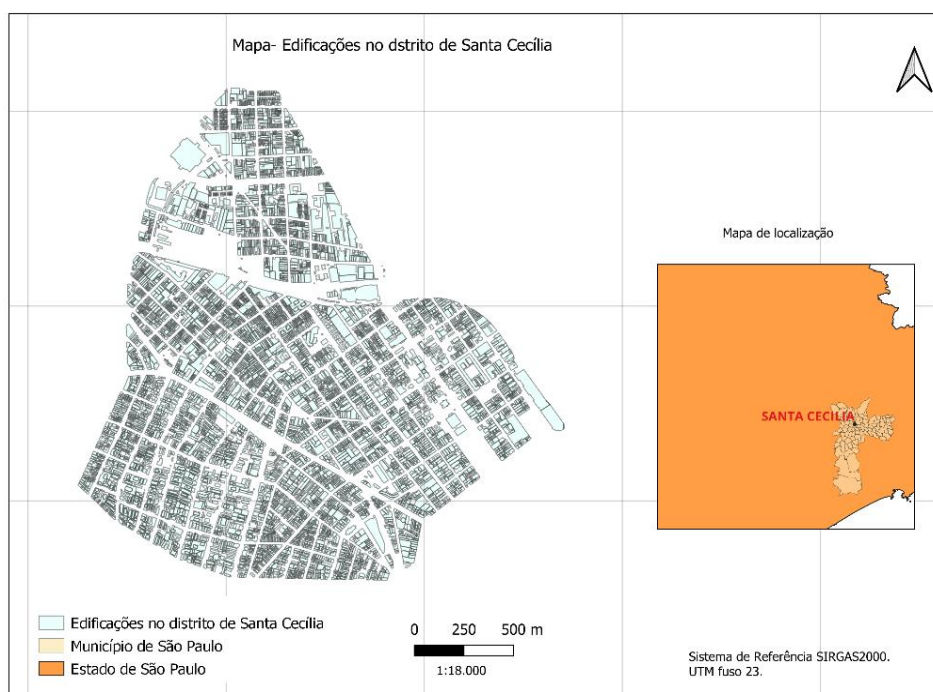
Há uma intencionalidade na produção da cidade, com interesses dos poderes hegemônicos, no qual a cidade é idealizada para atender as demandas do setor de maior poder aquisitivo. Para Martins (2003, p.181), “nas circunstâncias atuais em que a promoção imobiliária, tanto quanto as valorizações das localizações, representam parcela importante da economia, há valores decorrentes da cidade significativos como parte dos processos de geração e transferência de renda.” Conforme Lencioni (2007) a cidade de São Paulo se encontra atualmente, dilatada e com limites difusos, sendo compostas por ilhas urbanas que seguem uma lógica de mercado globalizado na qual faz com que se torne um território fragmentado e ao mesmo tempo difuso, mas também centralizado, concentrado se transformando-se na sede de grandes centros de tecnologia. Bem como, com o passar do tempo ocupou um lugar de destaque em relação ao restante território nacional, concentrando grandes bancos e sedes de empresas nacionais e multinacionais.

A principal contribuição do conceito de centralização para a interpretação do urbano é que a gestão empresarial dos grupos econômicos e das grandes empresas em rede priorizam a metrópole e, no caso brasileiro, prioriza a metrópole de São Paulo. É no exercício da função central da metrópole, que é de controle do capital, que se adensam os serviços produtivos, os serviços voltados às empresas, muitas vezes denominados de serviços avançados. Daí provém o grande desenvolvimento dos serviços nas metrópoles e, no caso em exame, da metrópole de São Paulo. (Lencioni, (2007, p. 14)

O Distrito Santa Cecília tem sua configuração arquitetônica amplamente verticalizada (Figura 4), processo que teve início no início do século XX, como dito anteriormente. A metrópole paulista via na verticalização um processo de modernidade, a substituição dos antigos casarões por prédios de até 50 metros eram idealizadas com o intuito de acomodar a classe média que trabalhava nos arredores.

Com o passar do tempo essas áreas foram densamente urbanizadas, restando poucas casas germinadas e prédios voltados a pequenos comércios. A imagem de uma arquitetura vertical na região central foi naturalizada, entretanto, durante as décadas posteriores aos anos de 1970, houve um deslocamento do interesse imobiliário para outras regiões da metrópole. No mapa (Figura 4) podemos visualizar a configuração do distrito Santa Cecília, o distrito possui uma alta verticalização.

Figura 4: Edificações- Distrito Santa Cecília



Fonte: Geosampa. Elaborado pelo autor

Nos primeiros anos da década de 2000 devido ao alto adensamento e com normas e leis voltadas a produção do espaço urbano, houve um redirecionamento para o centro histórico de São Paulo. Esse fator levou a uma procura crescente de terrenos disponíveis, os poucos espaços sem edifícios no distrito em questão se tornaram alvo das grandes construtoras. Como ressalva Botelho (2005).

[...] um importante agente de influência no mercado imobiliário urbano é o Estado, pois através de suas ações e regulamentações interfere ativamente no que se refere ao preço da terra e à sua valorização. A localização de infra-estrutura e de equipamentos de uso coletivo sob sua responsabilidade, as leis de zoneamento, os planos de “revitalização urbana” de certas áreas da cidade, o fornecimento de financiamento para a compra da moradia e a produção da moradia pelo poder público são alguns dos exemplos de como o Estado tem um papel ativo para a formação da renda fundiária urbana. (Botelho, 2005, p.28)

Diversos imóveis foram demolidos e deram lugar a tapumes e maquinário pesado, cada pequeno espaço é alvo da disputa, porém, as unidades recém projetadas tinham um alvo específico de consumidor, os imóveis atendem um público com poder aquisitivo acima da média dos antigos moradores. Com a chegada de um novo perfil de morador para a região, houve uma mudança nos hábitos de consumo o que levou a novos empreendimentos comerciais e de serviços para atender um público de poder aquisitivo maior. Em decorrência dessas mudanças, o distrito de Santa Cecília teve seu custo de vida aumentado.

[...] De forma abrangente, o marketing utiliza um conjunto de técnicas singulares que permite a possibilidade de permutas entre os indivíduos, sendo essas permutas atravessadas pelo capital econômico. Portanto, esses câmbios mercadológicos não são feitos somente entre instituições, mas também com a sociedade, que é influenciadora no processo como um todo, pois é a partir de sua demanda de necessidades que os articuladores do marketing se posicionam e estabelecem as estratégias que irão utilizar em um determinado mercado. Ressalta-se igualmente que o conceito de marketing generaliza a concepção de sociedade, abarcando a todos. No entanto, se o marketing tem relação direta com a venda e logística de produtos é sensato também afirmar que a sociedade a qual o conceito se refere é aquela que tem maior poder de compra. (Almeida, Engel, 2017, p.92)

A cidade se especializa e se adequa para atender a uma lógica globalizada, que atenda as necessidades de uma minoria, financiados pelo poder público que implementa projetos, leis e concepções. Daí se constrói a estrutura necessária e facilitadora para o capital se reproduzir. O que torna pertinente uma coleta de dados qualitativa como também a necessidade de uma coleta quantitativa, pois, a coleta quantitativa nos mostra como determinado fenômeno sofreu alterações positivas ou negativas num determinado período. Como ressalva Villaça (2011).

Há mais de um século, a clientela de alta renda vem abandonando o centro de São Paulo e deixa seus “restos” para as camadas populares (às quais pertence hoje todo o centro “velho”). O deslocamento do centro de São Paulo – sempre na direção de crescimento dos bairros residenciais dos mais ricos – pode ser traçado pelo deslocamento de ruas que sintetizam o comércio e/ou serviços das elites. Inicialmente a Rua XV de Novembro (até o final do século XIX) depois a Rua Direita, depois a Rua Barão de Itapetininga, depois para a Av. Paulista e parte do final da Rua Augusta, até chegar hoje à Av. Faria Lima, à Marginal do Rio Pinheiros e à Av. Luís Calos Berrini. Já no final da década de 1940, renunciando sua “decadência”, a Rua Direita tornou-se, nas noites de fim de semana, um tradicional ponto do footing dos negros. (Villaça, 2011, p.49,50)

O distrito Santa Cecília está localizado no perímetro de interesse atual dos poderes hegemônicos, alguns dados num primeiro momento se mostravam importantes para explicar a região pesquisada. Como é o caso das famílias com renda menor que um salário-mínimo que vivem em situação de vulnerabilidade no distrito Santa Cecília, período de análise é de 2013 a 2020. Entretanto, o aumento de famílias vulneráveis num curto período, demonstra como as políticas públicas idealizadas para a região central são projetadas intencionalmente para uma classe social privilegiada.

Martins (2003) discorre sobre uma tendência de transformar a “cidade e o ambiente construído” como uma mercadoria a ser negociada, e sua franca expansão. Atualmente essas premissas estão cada vez mais pronunciadas como é o caso da grande São Paulo, diversos pontos da metrópole se tornaram objetos de concepções. Para tanto, a cidade enquanto “mercadoria” se torna um artigo de luxo voltada para compradores específicos, para uma elite, visitantes e potenciais compradores internacionais. Ela (cidade) enquanto mercadoria necessita de uma imagem positiva, e atrativa para os prováveis compradores, tornando uma meta aos seus dirigentes, aumentar o seu poder de atração um espaço competitivo (Vainer 2013).

A cidade e o ambiente construído, como atividade econômica é um setor em expansão. Nela ocorrem, simultaneamente, aumento da terceirização da produção e ampliação do setor de serviços. Somados esses fatores, o espaço urbano torna-se cada vez mais valorizado. O valor do espaço em si e do imobilizado (edificações e principalmente infra-estrutura) é muito significativo no montante da atividade econômica, decorrendo daí uma acumulação especificamente urbana. A base física e o lugar não são mais apenas uma contingência, mas objetos de uma acumulação especificamente urbana,

tanto que grande parte dos conglomerados econômicos auferem, sob alguma forma, ganhos de origem imobiliária. (Martins, p.181, 2003).

A Cidade “mercadoria” tem preço, e nem todos que vivem nela podem pagar para usufruir da metrópole paulistana. O custo de vida na região central tem aumentado nas últimas duas décadas, principalmente com a chegada dos novos empreendimentos imobiliários a região, paralelamente a isso as famílias mais pobres estão cada vez mais vulneráveis, as estatísticas estão demonstrando cada vez mais essa realidade. Conforme Carlos (2020).

O século XXI aprofunda as tendências na direção da construção de uma nova relação espaço-temporal com a hegemonia de novos setores econômicos de realização do capital iluminado o papel do capital financeiro na reprodução da cidade, inserindo-a de forma mais objetiva, no processo de valorização do capital através do imobiliário o que permitiu a extensão da propriedade privada do solo urbano revelando estratégias imobiliárias, profundamente vinculadas à reprodução do capital – através da indústria da construção civil, e mais recentemente, com o desenvolvimento dos fundos imobiliários - como estratégia da reprodução do capital financeiro. (Carlos, 2020, p.360)

3.2.2 Distrito Santa Cecília e a heterogeneidade de seus moradores

Considera-se importante a quantificação de alguns aspectos urbanos da região pesquisada, pois eles retratam como o tecido urbano é composto. Como se dão as relações sociais de determinado território, as pessoas que fazem a cidade e não ideologias, nem tão pouco os interesses de uma minoria. A cidade, o bairro e as ruas não fazem sentido sem as pessoas neles, e as pessoas não são invisíveis. A cidade é produzida, idealizada e vivida por pessoas.

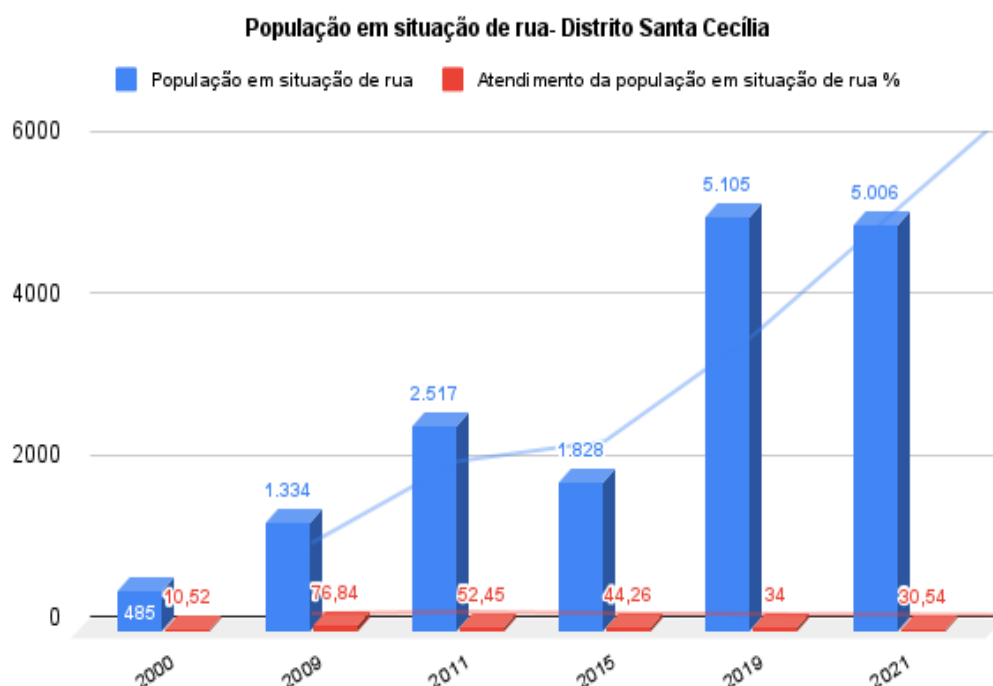
A chamada geografia urbana crítica tem colocado em xeque a compreensão da cidade enquanto quadro físico, ambiente construído, bem como sua interpretação enquanto sujeito de ação que domina a investigação urbana. Iluminar este “campo cego” tem como primeira condição uma inversão teórica: a cidade não é o sujeito que define a ação urbana, ao contrário, a cidade é uma obra civilizatória, produto social e humano. Esta inversão ganha importância ímpar ao permitir

iluminar os sujeitos produtores da cidade segregada numa sociedade de classes. (Carlos, 2020, p. 354)

Em meio aos diversos projetos voltados as melhorias urbanas na região central, há no distrito de Santa Cecília uma população de residentes em vulnerabilidade social, famílias inteiras em situação de rua, os cortiços que são a única opção de muitas famílias para residirem em áreas próximas aos empregos e serviços. Ao pesquisar a região, o setor imobiliário e a mídia despejam artigos relacionados as suas qualidades, entre elas as estruturas fornecidas, como: educação, lazer e cultura. Entretanto, os problemas sociais são latentes e longe de serem resolvidos.

Em trecho publicado no Gazeta S. Paulo, diz que “a população em situação de rua no distrito de Santa Cecília (Figura 5), na cidade de São Paulo, é 5 mil vezes maior em relação a do Iguatemi, na zona leste da capital. Os dados são do Mapa da Desigualdade 2022, divulgado pela Rede Nossa São Paulo”. Conforme a pesquisa o bairro figura a lista de maior população em situação de rua. Contabilizado em 2022 um total de 5.006 pessoas.

A plataforma de dados Observasampa é um órgão da prefeitura de São Paulo que fornece dados estatísticos sobre o município, nos quais foram extraídos os dados da pesquisa que demonstram o aumento expressivo nos últimos anos de pessoas vivendo em situação de rua, a análise demonstra a problemática existente em diversas regiões do município, especialmente na região central, local com os números mais expressivos.

Figura 5: População em situação de rua

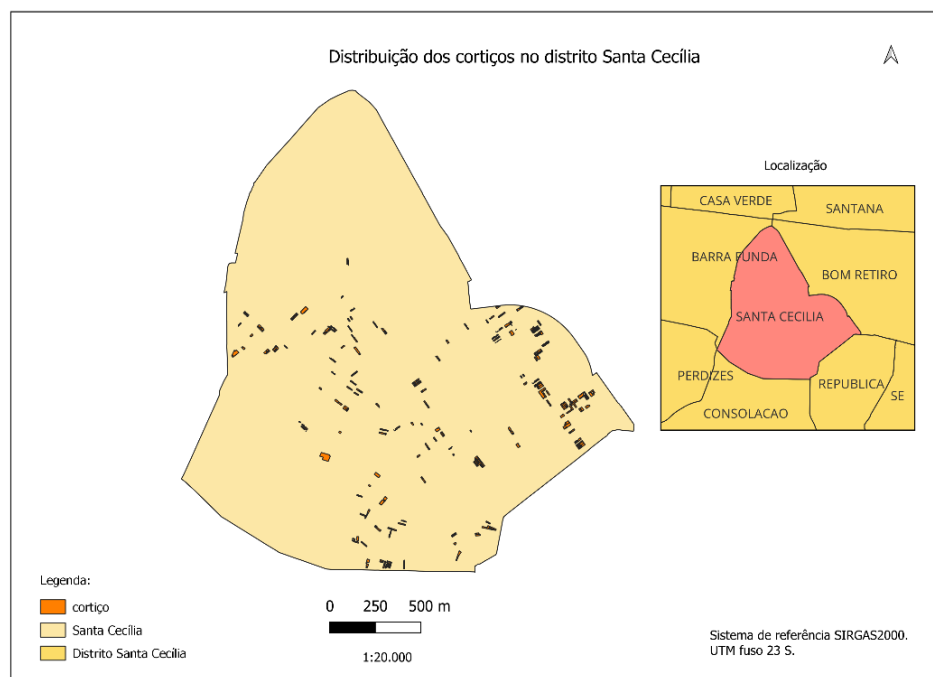
Fonte: Observasampa. Elaborado pelo autor

O distrito configura diversos índices positivos já mencionados anteriormente, no entanto, é também a região que concentra a maior população em situação de rua, moradias precárias como os cortiços (Figura 6), e um número crescente de famílias vivendo em situação de vulnerabilidade extrema (Figura 7). A descrição do que é um cortiço é importante para entendermos como se configura a produção urbana do distrito e como os interesses imobiliários estão voltados para a atrair a classe média para o entorno, acarretando num processo de expulsão desses moradores e não a resolução dos problemas sociais existentes. O conceito de cortiço, conforme Secretaria Municipal da Habitação (SEHAB), é uma “moradia multifamiliar, construída por uma ou mais edificações em um mesmo lote urbano, subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título.”. De acordo com o Relatório Geral do programa de atuação em cortiços (2002).

Os cortiços são moradias multifamiliares, subdivididas em cômodos alugados informalmente, situados em áreas urbanas dotadas de infraestrutura completa, e que apresentam condições físicas precárias, uso coletivo das instalações sanitárias e sobreposição de funções sem qualquer privacidade. Outra característica do cortiço é a

relação comercial informal entre o intermediário do proprietário do imóvel e os moradores, que pagam “aluguéis” mensais, na maioria das vezes sem qualquer vínculo contratual. (CDHU, 2002, p.5)

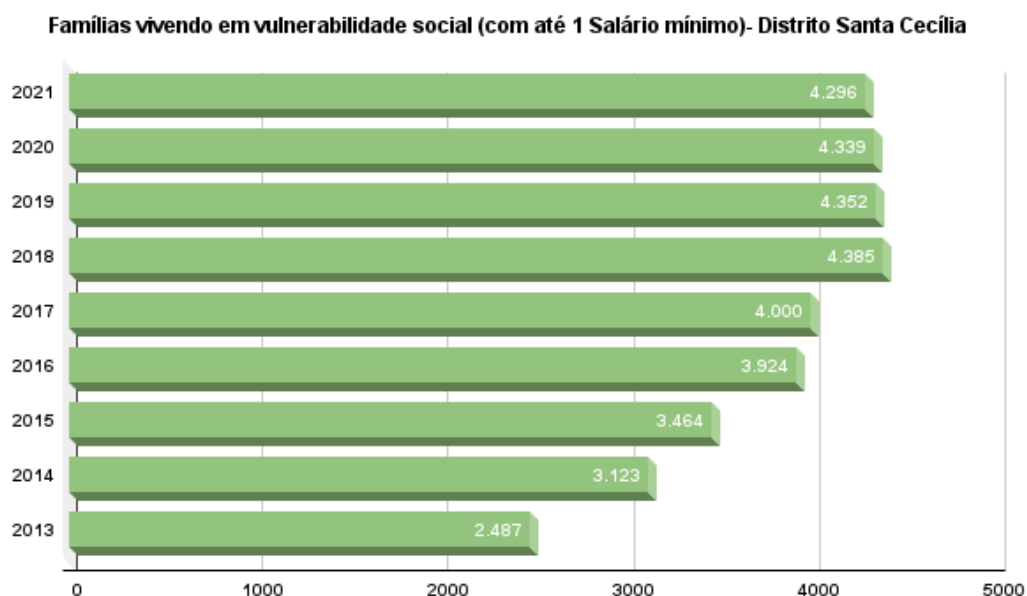
Figura 6: Distribuição dos cortiços



Fonte: Geosampa, Habisp. Elaborado pelo autor

O custo de vida da região do distrito Santa Cecília, bem como de toda a região central sofreu um reajuste nas primeiras duas décadas do século XXI, dando continuidade ao processo de encarecimento da terra que é um dos altos na região descrita, a especulação imobiliária é uma constante. Os aluguéis chegam a preços absurdos, o valor da terra vem sofrendo uma alta exponencial nas últimas décadas.

As famílias que vivem com até um salário-mínimo (Figura 7) são a outra face da região, nos últimos anos foram aumentando em meio um bombardeio de propagandas sobre a vantagens de se viver nas áreas centrais da capital e tudo que ela oferece. Os dados disponibilizados pelo portal Observasampa continuam os anos de 2013 a 2022, o recorte temporal vai de 2013 a 2021.

Figura 7: Famílias vivendo com até 1 salário-mínimo

Fonte: Observasampa. Elaborado pelo autor

Havia 2.487 famílias residentes no distrito vivendo com até um salário-mínimo em 2013, no ano de 2018 esse número quase dobra, chegando a 4.385, um aumento de 1.538 famílias em apenas cinco anos. Já os anos de 2020 e 2021 esses números têm uma pequena queda que pode estar relacionados aos auxílios emergenciais no período da pandemia de Covid 19. Para Carlos (2020), a “ordem capitalista” é a responsável pela produção de um espaço urbano “fragmentado pela propriedade privada”, no qual a configuração existente em que se aumentam as desigualdades, diminuem-se a capacidade de sobrevivência dos mais vulneráveis. São essenciais para a reprodução do sistema, transformando as dinâmicas sociais e mudando o espaço urbano, fazendo dele uma mercadoria em todas as suas esferas.

A vida cotidiana revela que a ordem capitalista ao se desenvolver reproduz continuamente os elementos indispensáveis à sua manutenção no seio do espaço fragmentado pela propriedade privada do solo urbano que, na cidade, produz favelas, condomínios fechados, guetos de todos os tipos, acentuando a segregação, a atomização das pessoas pela desagregação da vida de relações fundadas na sociabilidade, com a implosão dos referenciais urbanos que pontuam e dão sustentação a vida, no eclipse dos espaços públicos da reunião e do encontro (em espaços visto como improdutivos), na degradação do trabalho enquanto atividade

humana, bem como dos lugares de trabalho, cooptação do tempo do lazer ao mundo da mercadoria, etc... [...] (Carlos, 2020, p.359).

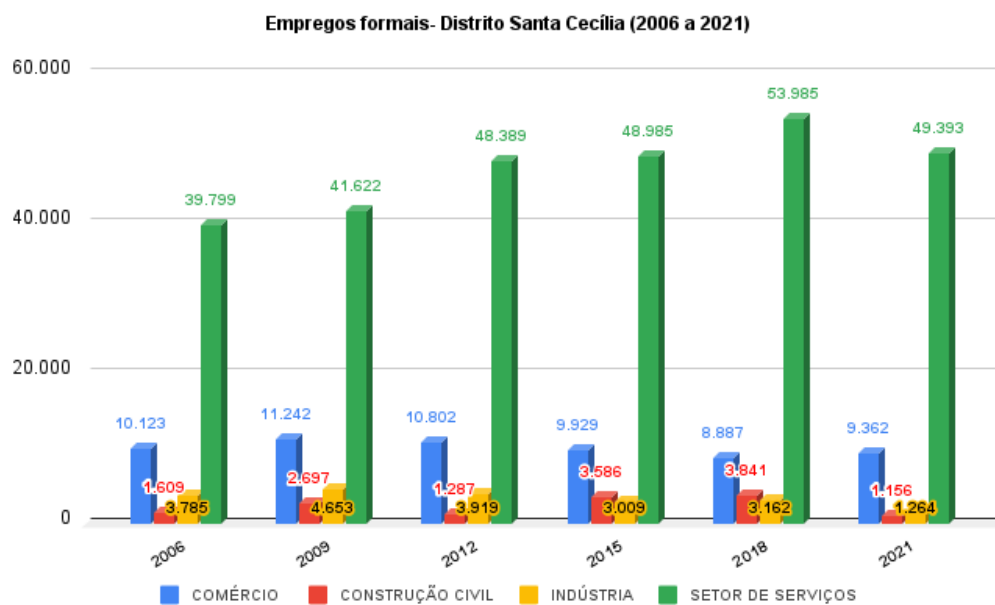
3.3 Empregos na Santa Cecília

O Setor que mais emprega no distrito é o de serviços com 71% dos empregos (Figura 8), e teve um crescimento constante desde o ano de 2006, 2018 foi o mais positivo no setor empregando 53.985 pessoas, em 2021 houve uma queda relacionada ao período de crise oriundo da pandemia, que afetou diversas áreas da sociedade.

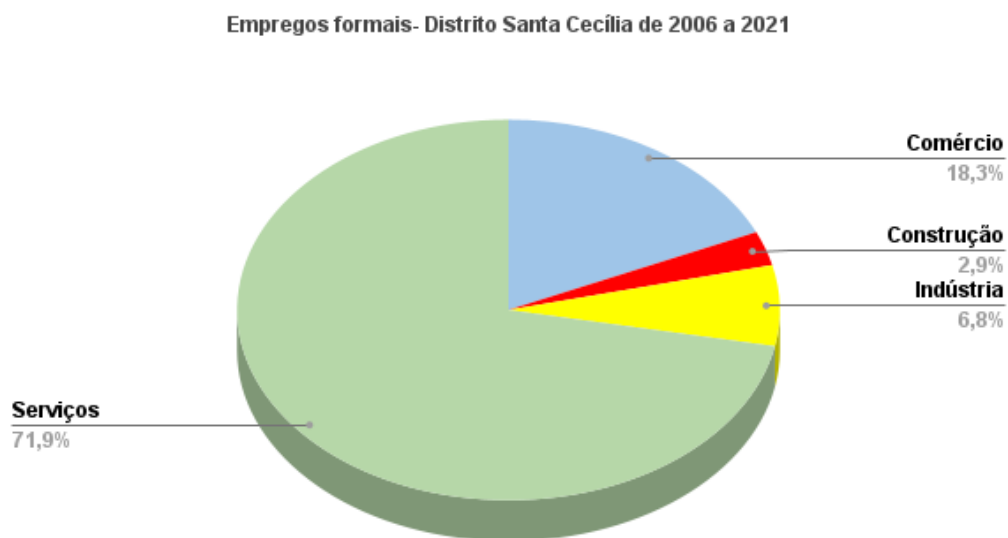
Outro fator relevante é a análise do setor de comércio, como é bem explicitado na mídia e de maneira crescente nas últimas duas décadas, a região é descrita como dinâmica e completa em termos de estruturas relacionadas a cultura e lazer. Há uma infinidade de bares, teatros, restaurantes especializados em comidas típicas e diversos outros comércios voltados para a moda e beleza.

O comércio é segundo setor que mais contrata, com 18,3%, em 2006 empregou 10.123 pessoas, com um aumento de mais de 1.000 empregos em três anos, em 2009 ano de maior expressão, o comércio chegou a contratar 11.242 pessoas, nos anos posteriores houve uma queda no setor, chegando ao seu menor número no ano de 2021 com 9.362 empregos gerados.

O setor da construção civil corresponde a 2,9% e a indústria 6,8%, são os que menos contratam na região. No ano de 2006 havia 1.609 pessoas empregadas na construção civil, entretanto, houve um salto no setor em 2015 com 3.586 e 2018 com 3.841 empregos gerados, como nos demais setores no ano de 2021, as contratações ficaram em torno de 1.156 empregos na construção civil e 1264 na indústria (Figura 9).

Figura 8: Empregos formais (2006 a 2021)

Fonte: Observasampa. Elaborado pelo autor

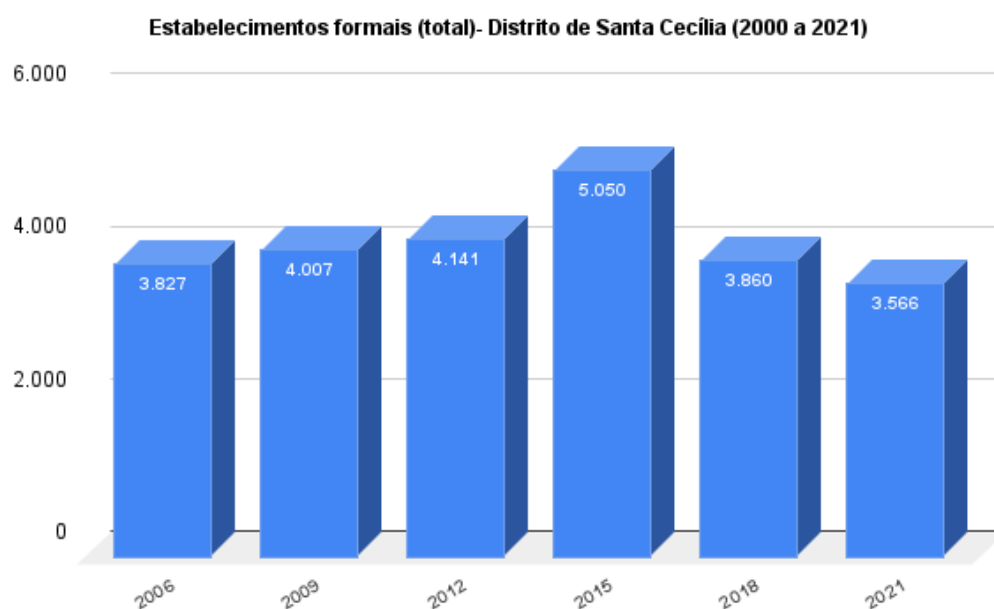
Figura 9: Porcentagem empregos formais

Fonte: Observasampa. Elaborado pelo autor

Ao analisarmos os estabelecimentos formais (Figura 10), notaremos que a partir de 2006, data inicial dos dados, o distrito de Santa Cecília possuía 3.827 estabelecimentos formais. Havendo um aumento constante no período analisado, em 2015, quase uma década depois chegou a 5.050 estabelecimentos. Após um período de crescimento constante, houve uma queda, chegando ao ano de 2021 com apenas 3.566 estabelecimentos formais. O que pode ser explicado por diversos fatores como as crises políticas, aumento do custo financeiro para manter o empreendimento, a região central possui uma alta crescente nos valores dos imóveis tanto comerciais quanto os residenciais.

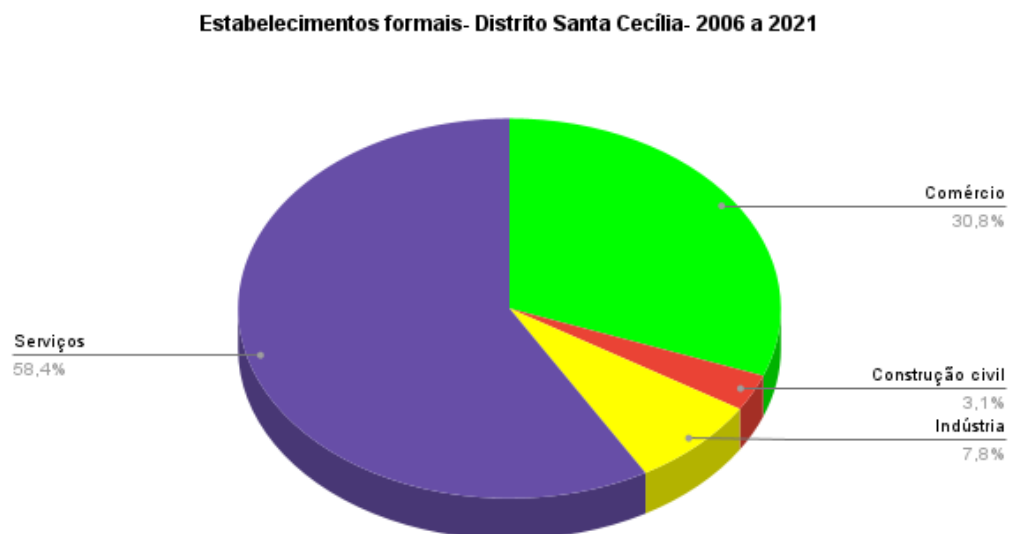
Em síntese, nos anos pesquisados o setor de serviços (Figura 11) foi responsável por 58,4% dos estabelecimentos formais do distrito Santa Cecília, o comércio 30,8%. A indústria em torno de 7,8% e a construção civil com 3,1% dos estabelecimentos formais.

Figura 10: Estabelecimentos formais (2006 a 2021)



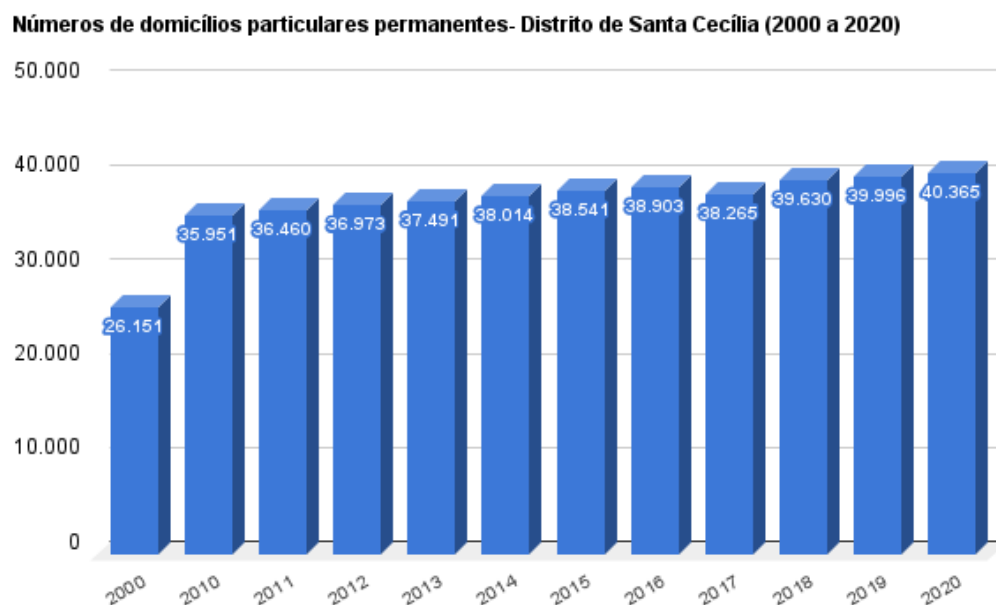
Fonte: Observasampa. Elaborado pelo autor

Figura 11: Porcentagem por setor de estabelecimentos formais



Fonte: Observasampa. Elaborado pelo autor

Figura 12: Domicílios particulares permanentes



Fonte: Observasampa. Elaborado pelo autor

Como podemos observar, os dados (Figura 12) demonstram que desde os anos 2000 vem crescendo o número de empreendimentos residenciais, os dados de 2001 a 2009 não estavam disponíveis na plataforma Observasampa, entretanto, os anos posteriores, notaremos um constante aumento na quantidade de imóveis no

distrito Santa Cecília. No ano de 2000 eram 26.151, em 2020 esse número chegou à casa de 40.365 domicílios particulares.

3.3.1 Quanto custa morar em Santa Cecília

O valor do metro quadrado no distrito de Santa Cecília é de R\$ 8,975 m² no ano de 2023, conforme a plataforma Proprietário Direto. Os dados abaixo podemos analisar (Quadro 2) que esse valor chega a R\$ 10.623 o metro quadrado nos imóveis de até 50 m² e um dormitório, boa parte dos imóveis do bairro foram projetados entre os anos de 1930 e 1970, o que fazem deles maiores em sua configuração. Imóveis de um dormitório é uma proposta de anos mais recentes, que foram idealizados sob uma nova configuração social. Esse fator pode explicar os valores superiores em relação aos apartamentos menores, em geral são construções novas. Conforme o anuário imobiliário – SECOVI, somente no ano de 2016 foram lançadas 739 unidades residenciais no distrito Santa Cecília (Figura: 13), colocando o distrito em 7º lugar

Quadro 2: Valor médio de imóvel em Santa Cecília

Valor médio de imóvel no distrito Santa Cecília – 2023			
Nº dormitórios	Valor Médio m ²	Por metragem	Valor médio m ²
1	R\$ 8.835 m ²	Até 50m ²	R\$10.623 por m ²
2	R\$ 7.867m ²	50 a 150m ²	R\$ 8.08 por m ²
3	R\$ 8.835 m ²	150 a 250 m ²	R\$ 9.774 por m ²

Fonte: agenteimovel.com. Elaborado pelo autor

O Anuário do Mercado Imobiliário do ano 2017, disponibilizado pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais (SECOVI-SP), demonstra um aumento na quantidade de empreendimentos disponíveis no distrito de Santa Cecília de 2014 a 2017 juntamente com outros bairros da região central (Figura 14). A Secovi- SP e a prefeitura de São Paulo firmaram parceria no programa “Requalifica Centro” programa aprovado em 2021, que tem por objetivo a recuperação de imóveis históricos da região central. Mais adiante falaremos sobre o projeto, como dito anteriormente o Estado sendo facilitador

e coautor de programas de intervenção urbana visando os interesses dos poderes hegemônicos.

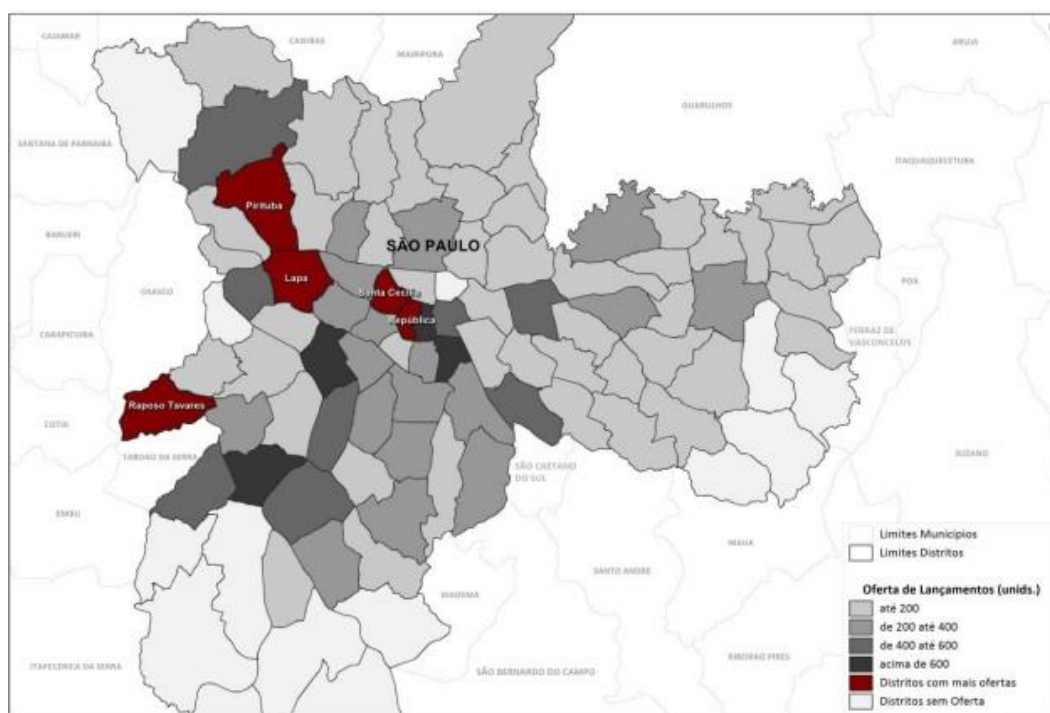
Figura 13: Quantidade de unidades lançadas 2014/2015

Distritos com mais Unidades Residenciais Lançadas

2014				2015			
Nº	Distrito	Unid.	Part%	Nº	Distrito	Unid.	Part%
1º	República	1.829	5%	1º	República	1.754	6%
2º	Itaim Bibi	1.693	5%	2º	Saúde	1.074	5%
3º	Vila Andrade	1.666	5%	3º	José Bonifácio	961	4%
4º	Pinheiros	1.526	4%	4º	Belém	923	4%
5º	Santa Cecília	1.303	4%	5º	Santa Cecília	879	4%
6º	Tatuapé	1.092	3%	6º	Tatuapé	793	4%
7º	Campo Belo	967	3%	7º	Penha	754	4%
8º	Santo Amaro	959	3%	8º	Vila Andrade	607	3%
9º	Barra Funda	956	3%	9º	Cachoeirinha	567	3%
10º	Brás	940	3%	10º	Barra Funda	506	2%
Total		12.931	38%	Total		8.318	39%

Fonte: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Figura 14: Unidades lançadas por distritos



Fonte: GEOSCOVI- SP, 2017

Para Botelho (2008), a “renda fundiária e a propriedade” exercem total influência na reprodução da vida social da cidade. Os mais vulneráveis não podem arcar com os altos custos de aluguéis e valores de imóveis localizados em áreas com maior infraestrutura, nas grandes metrópoles são realizados programas de ocupação dos centros velhos, esses apoiados pelo estado e município e unidos ao capital imobiliário, levando a um aumento do valor da terra e conseqüentemente a conflitos e expulsão dos mais vulneráveis para áreas mais afastadas dos grandes centros.

Por outro lado, a renda fundiária e a propriedade, além de serem um obstáculo à livre circulação do capital, também são um obstáculo à propriedade social de um dos mais importantes meios de produção (a terra), contribuindo assim para a contínua reprodução da classe dos que não possuem os meios de subsistência e que têm de vender sua força de trabalho para reproduzir-se (proletariado). Ou seja, é ao mesmo tempo obstáculo à livre aplicação do capital e à sua reprodução ampliada e meio de acumulação do capital, e uma das condições para a reprodução das relações de produção capitalistas. (Botelho, 2008, p.29, 30)

Sendo assim, é inegável a interferência do Estado, bem como do capital privado nas transformações que vêm ocorrendo no distrito Santa Cecília e ao bairro homônimo ao distrito, principalmente nas ruas que se situam nos limites próximos a Higienópolis.

3. 3. 2 Planta Genérica de Valores (PGV)

Para a cobrança do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) o valor venal do imóvel é a base utilizada para o cálculo pelo poder público do município, esse valor nem sempre corresponde ao de mercado. Conforme a prefeitura de São Paulo o conceito de “valor venal é aquele que o bem normalmente encontra para sua livre alienação e aquisição, em dinheiro e a vista. É a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um determinado bem, dentro das condições de mercado vigentes.” Regiões providas de infraestruturas, como transporte, saneamento, energia elétrica, equipamentos e localização, são as que possuem a maior valorização da terra. A cobrança, bem como a análise do valor são instituídos pela prefeitura em conjunto

com a câmara do município. As taxas cobradas referentes ao valor venal do imóvel são o IPTU e o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel. A base de cálculo é o valor venal do bem, obtido através da Planta Genérica de Valores e em função de Cadastro Imobiliário do Município. Imposto sobre a Transmissão "intervivos" de Bens Imóveis (ITBI), tem como fato gerador a transferência da propriedade do bem imóvel. Conforme definido pelo artigo 38 do Código tributário Nacional o ITBI também tem como base de cálculo o valor venal do imóvel, à semelhança do IPTU, no entanto, o valor venal do bem é definido pelo Município em função de Cadastro Imobiliário do Município ou o valor declarado de compra e venda (qual for maior). (Nadolny, 2016, p.3)

A cobrança do IPTU é feita calculando o valor venal do terreno mais o valor venal da construção vezes a alíquota. Sendo, $\text{IPTU} = \text{Valor Venal} \times \text{Alíquota}$ (trava: 30% para residencial e 45% para comercial), o Valor Venal = Valor Venal da Construção + Valor Venal do Terreno, conforme prefeitura de São Paulo. O valor é determinado pela Lei Nº 10.235 de 16 de dezembro de 1986.

Dispõe sobre a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, concede descontos sobre os valores venais dos imóveis sujeitos à incidência desses impostos, no exercício de 1987, e dá outras providências.

O valor venal por quadra do bairro Santa Cecília vem sofrendo uma variação desde o ano de 2000, quando a maior parte do bairro tinha um valor venal por quadra na faixa entre 427 e 812, nas quadras mais próximas a Higienópolis entre 812 e acima 1.581. No ano de 2005 nota-se um reajuste desse valor, há um aumento no número de empreendimentos verticais no bairro, o valor venal passa a ter mais quadras com valores de 577 e 1.097,2, chegando a 2136,25. Já em 2010, as quadras com valores venais de 714 e 1537,42 aumentam, bem como as quadras com valores entre 1.357 e 2.643, diminuindo as quadras de valores acima de 2.643. Entretanto, no ano de 2016 percebe-se um aumento expressivo de quadra com valores venais acima de 3.742,4, aumenta-se também o número de quadras com valores venais de 1.011 a 1.922. O bairro passou por uma alta valorização no preço da terra desde o início do século XXI, conforme Operação Urbana Centro- Diagnóstico de 2017

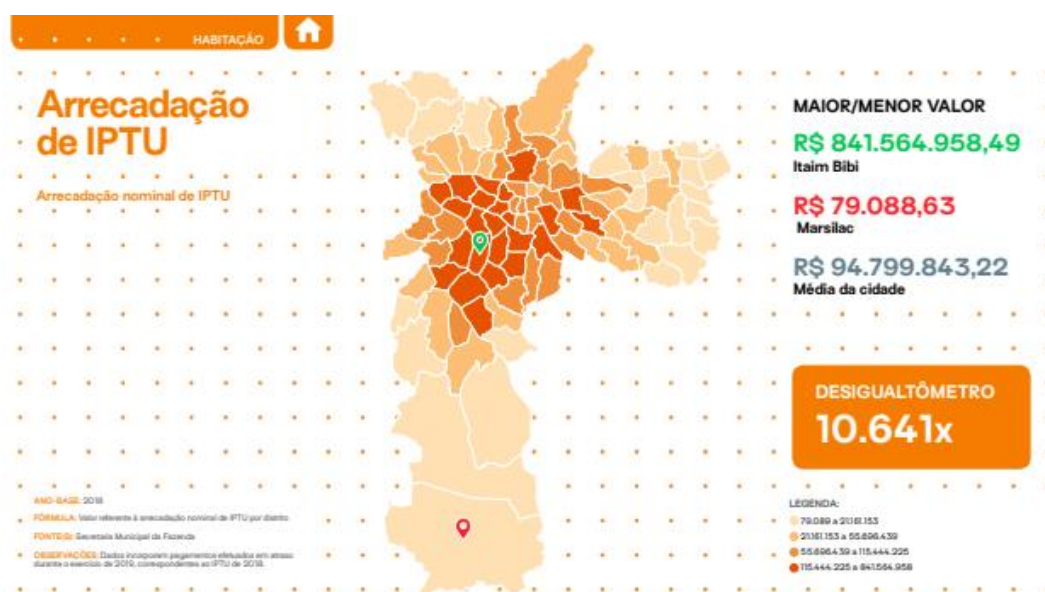
A PGV do município de São Paulo estava em defasagem desde o ano de 2001, a alteração da mesma ocorreu no ano de 2010, esse período em que não houve

reajustes no valor venal, coincide com o boom imobiliário que ocorreu na capital. A Lei 15.044 de 2009, determina que a atualização da PGV é obrigatória a cada dois anos, a partir de 2013. No distrito Santa Cecília houve um aumento médio de 29,95% para o ano de 2014. Para Rolnik (2013), o reajuste da PGV é necessário, a arrecadação tributária e fiscalização de imóveis ociosos são importantes para a gestão pública, visando os investimentos, como na área de moradias que é deficitária na capital. A autora discorre sobre a resistência de alguns grupos em relação ao reajuste da PGV, como o IPTU progressivo que foi bastante debatido em meios de comunicação no ano de 2013.

Na cidade submetida unicamente à lógica financeira, bairros inteiros são descaracterizados e é cada vez mais difícil morar em bairros bem localizados. O curioso é que este tema só aparece quando a cidade tenta captar uma parte dos enormes ganhos imobiliários e financeiros que gerou nos últimos anos, reajustando o IPTU. (Rolnik, 2013).

De acordo com o Mapa da Desigualdade de 2019 da Rede Nossa São Paulo, o distrito de Santa Cecília teve uma arrecadação em IPTU no valor de 130.904.370,31R\$ no ano de 2018.

Figura 15: Arrecadação de IPTU (2018)



Fonte: RNSP, 2019, p. 25

4. BAIRRO SANTA CECÍLIA

Santa Cecília adquiria contornos bairristicos incipientes à margem de qualquer plano de urbanização, mas com os arruamentos feitos à revelia pelos proprietários. Tanto assim que, a 18 de setembro de 1888, o vereador Domingos Correias de Moraes solicitou que se intimasse o Dr. Domingos José Jaguaribe para abrir a rua da Misericórdia “fechada condicionalmente o prolongamento, pois que os proprietários dos terrenos no extremo dessa rua já estão traçando ruas em seus terrenos” (Atas LXXIV, 263 *apud* Jorge, 2006, p.87)

O bairro Santa Cecília foi idealizado primeiramente por fazendeiros do café que buscavam mais proximidade a vida cosmopolita da capital, mas que se distanciasse da região da República e arredores, mantendo uma certa calma. Os primeiros casarões foram construídos no início do século XIX, servindo como rota para a cidade de Jundiaí/ SP localizada no interior do estado. Era formado por chácaras que futuramente dariam as estruturas para que o bairro se verticalizasse.

A 23 de abril, o bairro de Santa Cecília foi incluído no terceiro perímetro, quarta divisão. Nessa nova configuração urbano-administrativa reuniram-se os setores do Bom Retiro, da Barra Funda (Chácaras de Bartolomeu Funchal e do cadete Galvão), das Palmeiras, do Pacaembu e outros, segundo registro em Atas LXXVI,115. Discutiu-se na mesma oportunidade o aumento de mais meia légua de espaços para todas as bandas, considerando-se o crescimento da cidade. Com a promulgação das leis nº 16, de 13 de dezembro de 1891 (art. 38) e 1038, de 19 de dezembro de 1906 (art. 19) ficaria consolidada a área municipal. (Jorge, 2006, p. 88).

Um breve contexto histórico se faz necessário para darmos procedimento as análises propostas, a história do Bairro Santa Cecília (Figura 16) vai de encontro com a própria história de São Paulo, e tem início em 1891 quando moradores pediram a prefeitura a criação do bairro. A igreja Santa Cecília remonta ao início da história do bairro. Conforme a Paróquia de Santa Cecília a história da igreja tem início no ano de 1860 quando foi requerido a prefeitura de São Paulo a implementação de um templo em terreno doado por moradores através de um abaixo assinado, no qual pediam que fosse realizado a construção de um templo para homenagear Santa Cecília e São José. Após trinta anos, “em 1895, a partir de seu desmembramento foi realizada a construção da Igreja de Santa Cecília, desta vez elevada a Paróquia no local onde atualmente está situada”. (Paróquia Santa Cecília).

Figura 16: Bairro Santa Cecília, sem data



Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo- APESP

Segundo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU- SP), somente “no ano de 1885, foi promovida a construção de uma nova igreja, a igreja de Santa Cecilia, no homônimo bairro, cujo projeto é atribuído ao arquiteto italiano Giulio Micheli, e por algumas fontes ao seu sócio, também italiano, Luigi Pucci. É provável que ambos tenham parte na autoria do edifício visto que na época trabalhavam em colaboração.”

A Câmara recebeu um requerimento, constante de vinte e uma assinaturas de moradores na Freguesia de Santa Ifigênia, expresso em termos de solicitação: “e que desejando construírem um templo à Santa Cecília têm eles em vista um terreno sito no largo além do tanque do Arouche entre a rua América e a estrada de Campinas, pedindo se lhes dê o mencionado terreno que se ache devoluto, a fim de nele construírem o mencionado templo” (Atas XLVI, 188 apud Jorge, 2006, p.52).

Em meados de 1930, a cidade de São Paulo em franco desenvolvimento passava por um processo de modernização, bem como, o aumento expressivo de

sua população. A região central era endereço de grandes e modernas fábricas, fator que acarretou uma reconfiguração da arquitetura dos bairros próximos a área central. Conforme Souza (1996) e Aleixo (2005) “o processo de produção e apropriação da cidade de São Paulo conhece aquelas especificidades em que o velho e o moderno se combatem numa promiscuidade formal geradora de estéticas absolutamente inusitadas” (Souza, 1996, p.33 apud Aleixo, 2005, 64). O poder público associado a capitais nacionais e internacionais contribuíram para que o bairro acompanhasse as mudanças que ocorriam no setor industrial de então.

O Estado de S. Paulo, na edição de 10 de abril de 1935, comentando o fato de a cidade ter atingido o seu primeiro milhão de habitantes (1.060.120) assinala para Santa Cecília 31.096 habitantes, distribuídos numa área de 4,7km² ou 6.613 habitantes por km², incluindo o setor de Campos Elísios. Outras fontes, como o IBGE, conferem ao bairro uma população de 36.542 habitantes (1940); 39.264 ou mais 9,3% (1950) e 69.515 ou mais 56,4% (1963), aumento que deva ser atribuído ao maior número de construções residenciais em vertical, ocupando antigas moradias térreas. (Jorge, 2006, p. 90).

Os grandes casarões foram aos poucos sendo substituídos por enormes prédios com o descolamento “das classes alta e média”, a verticalização modificou a paisagem local e demonstravam a vida de uma grande cidade “industrial e moderna”, para Queiroz e Fehr (2005), até meados dos anos 60 essas construções eram principalmente residenciais. Com o processo de desconcentração industrial da cidade de São Paulo sentido interior iniciado na década de 1970 até meados de 1980, reconfigurou o espaço urbano da região central. Conforme Cleps (2003, 77), “a relativa desconcentração industrial no sentido metrópole - interior e as transformações ocorridas no campo, impactaram diretamente sobre a produção do espaço urbano das cidades paulistas”.

De acordo com Brandão (2017), o Brasil passou por um processo de urbanização acelerada entre 1930 e 1980 que juntamente a outros fatores no caso brasileiro, como os “intensos fluxos migratórios, urbanização complexa (simultaneamente, metropolizada, interiorizada e com centros regionais medianos, isto é, uma rede urbana paradoxalmente concentrada e dispersa ao mesmo tempo) [...] e a [...] sofisticação das classes sociais, sobretudo da fração média, dentre

outros fatores estruturais, conduziram à configuração de uma sociedade urbana complexa e no mínimo paradoxal e incompleta/travada, sem urbanidade [...]”. Fatores que contribuíram e que foram dentre outros responsáveis por não fornecer o direito a cidade, mesmo com políticas públicas, lutas sociais e participação do Estado em sua estruturação, não foram suficientes.

No contexto histórico brasileiro desde o início houve uma divisão desigual de acesso à terra e privilegiamento de uma classe social em detrimento das de menor ou nenhum poder aquisitivo, o que contribuiu para as estruturações promovidas por uma política neoliberal e de desvalorização da força de trabalho (Brandão, 2017).

A mercadoria força de trabalho foi permanentemente aviltada, confrontada antagonicamente, vulnerabilizada em cada rodada de desregulação, perdeu salvaguardas, foi pressionada, sempre culpabilizada por impedir maiores taxas de crescimento e aumentos na produtividade, nos mais diversos ciclos históricos conjunturais [...]. (Brandão 2017, p.53)

As políticas midiáticas do setor privado, principalmente o setor imobiliário, e o Estado com intervenções sucessivas e projetos idealizados para a região, comumente nomeado de “Revitalização” ou “Requalificação” com veremos adiante, ocorrem desde o início dos anos de 1970. No ano de 1997 foi instituída a “Operação Urbana Centro” (OUC), com o intuito de estruturar mudanças na região central. Tais mudanças abarcariam setores diversos, com a prerrogativa de evitar a “deterioração do centro”.

A Operação Urbana Centro (OUC) foi criada em 1997 com o objetivo de promover a melhoria e a revalorização da área central para atrair investimentos imobiliários, turísticos e culturais e reverter o processo de deterioração do centro. Abrange as regiões dos chamados Centro Velho e Centro Novo, bem como parte de bairros históricos como Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia. (Gestão Urbana-SP)

O bairro passou por mudanças, diversos atores foram responsáveis pelas novas configurações da região central. Transformações foram inseridas no entorno, a paisagem foi ganhando novos contornos e cores e com elas novos modos de se viver o bairro Santa Cecília, esses processos seguiram o mesmo curso das que

estavam acontecendo em toda a região central desde os anos 2000. Para Sombini (2013):

Mais que em outros períodos, o centro está em uma encruzilhada: os projetos de futuro são numerosos e estão em forte disputa, tanto no campo discursivo/simbólico quanto na dimensão política/institucional. Promotores imobiliários, empresários, comerciantes, movimentos sociais, moradores, órgãos públicos setoriais: todos esses agentes têm projetos de futuro, elaborados formalmente ou não para a área. (Sombini, 2013, p.182)

A vida noturna da Santa Cecília se transformou para agradar ao novo público, a nova dinâmica atraiu novos moradores e novos empreendedores. O bairro presenciou um aumento de espaços com temáticas importadas de outros países e um consumo alternativo foi estruturado no lugar com foco em diferentes públicos. Para Rubino (2009), essa estratégia não passa de uma nova forma de exclusão e higienismo no qual discursos proferidos por órgãos públicos e capitais privados utilizam como “revitalização”.

O enobrecimento urbano não deixa de ser uma modalidade contemporânea de higienismo, encoberta por um discurso de vida e apreço à cidade. Dialoga com diversas outras formas de ocupação segregação urbana ao conferir um valor simbólico ao lugar, e a partir daí auferir outros valores. Assim fica claro o empenho em revitalizar por meio de equipamentos culturais: é preciso um certo capital para se apropriar deles. Afinal, a cidade é feita de fronteiras, que tanto impedem que os atores sociais considerados impróprios entrem, como que os legítimos saiam e assim se desclassifiquem. (...) O enobrecimento não é apenas uma política de exclusão, mas uma faceta delicada das dinâmicas urbanas, uma vez que quanto mais afirma o valor e o papel da cidade, lembra que o ar da cidade liberta apenas aqueles que sabem e podem viver nela. (Rubino, 2009, p. 37).

Conforme Lencioni (2007, p.8) “[...] faz parte da racionalidade da acumulação capitalista concentrar um grande número de população, renda, indústrias de alta tecnologia e trabalho qualificado, bem como fazer da metrópole difusa e espalhada territorialmente, uma única bacia de trabalho e habitat, dentre outros aspectos que poderíamos enumerar.”. Mais adiante a autora, complementa:

A centralização da propriedade do capital coloca sob um mesmo poder, um mesmo comando, o processo que mobiliza e controla os ciclos de valorização dos capitais envolvidos. Esses atributos da propriedade do capital, o de dispor ou por em movimento o capital e o de controlar sua valorização se realiza através da gestão da empresa. Cada vez mais, diante das possibilidades decorrentes da revolução das comunicações e informática, o que é importante não é tanto a proximidade territorial entre as unidades de produção e nem entre a administração dos negócios e a produção industrial, mas a capacidade de controle dos vários e distintos processos de valorização distribuídos em vários lugares, colocando-os sob um mesmo ciclo de movimentação do valor. [...] (LENCIONI, 2007, p. 13)

Segundo a startup Quinto Andar, o valor para compra de imóvel no bairro é R\$ 798 mil. Os valores de compra nessa região variam entre R\$ 160.000 a R\$ 12.000.000, já o aluguel é de R\$ 2 mil e o valor médio para alugar nessa região variam entre: R\$ 780,00 a R\$ 15.000. Quanto ao valor de 780,00 R\$, somente foram encontrados imóveis acima de 1000.000 R\$ no bairro. Nenhuma das imobiliárias pesquisadas havia imóvel no valor de 780,00 R\$. Os dados com valores de aluguel e compra (Quadro 3), foram extraídos da página agenteimovel.com. Nele o valor do metro quadrado para venda está na faixa de R\$ 10.483 para o ano de 2023.

Quadro 3: Valor do M²- Bairro Santa Cecília

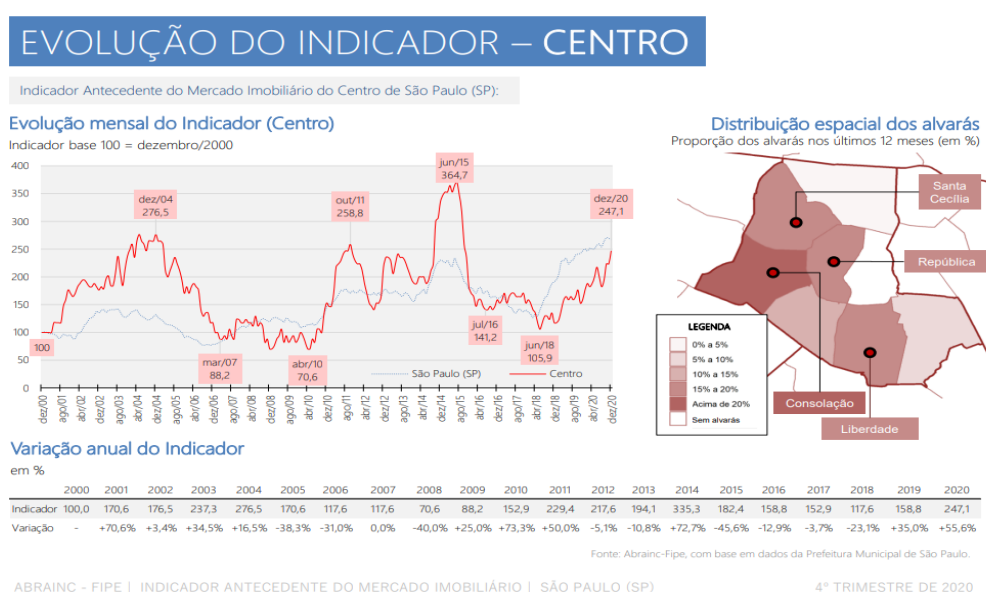
BAIRRO- SANTA CECÍLIA					
ANO- 2023					
ALUGUEL			COMPRA E VENDA		
Alteração mensal	Preço M ²	Preço médio	Alteração mensal	Preço M ²	Preço médio
0,67%	R\$ 45	R\$ 7.407	0,10%	R\$ 10.483	R\$ 2.013.453

Fonte: Agente Imóvel. Produzido pelo autor

Desde os anos de 2000 vem crescendo a introdução de novos empreendimentos verticais na região central de São Paulo (Figura 17), Santa Cecília está entre os bairros com aumento nas concessões de alvarás. Conforme dados do Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário, houve um aumento de “984 alvarás para empreendimentos verticais” no ano de 2020. Como dito anteriormente, a região

central se tornou alvo das grandes construtoras e incorporadoras imobiliárias, o ano de maior concessão de alvarás na região central foi em 2015 com 364,7, o segundo ano de maior representatividade foi em 2004 com 276,5. Havendo períodos de queda, que é o caso de 2010 com apenas 70,6 alvarás. Entretanto, houve um crescimento de 55% em relação a 2019, segundo a ABRAINCC, 2020 bateu o recorde dos últimos 20 anos.

Figura 17: Alvarás para construção de imóveis verticais



Fonte: Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados da Prefeitura Municipal de São Paulo.

O aumento de novos empreendimentos residenciais na região central, nas últimas duas décadas ocasionou em uma alta considerável nos aluguéis do entorno, em especial no bairro de Santa Cecília. No início dos anos 2000 o bairro majoritariamente residencial, vinha perdendo população desde os anos de 1990, o que levou as camadas mais populares a residirem e trabalharem na região. Entretanto, [...] não por acaso, o volume de lançamentos imobiliários nas áreas mais centrais de São Paulo foi acompanhado de um significativo decréscimo populacional dessas áreas mais consolidadas (Torres, 2005). Aparentemente, também se pode dizer que esse aumento contínuo tem contribuído para a ocorrência de um processo já descrito na literatura como “gentrificação”, caracterizado, em termos gerais, por uma dinâmica de expulsão de moradores que pertencem a classes sociais menos

favorecidas de certas áreas urbanas, comumente em decorrência de valorização imobiliária dessas áreas [...] (Torres, Gonçalves, 2007, p.19).

Os valores mais baixos também atraíram um novo perfil de morador, jovens com grau educacional e cultural elevado que procuravam bairros estruturados com fácil acesso a outras áreas da cidade e, com preços mais atrativos em relação a regiões mais nobres. Com novos perfis de moradores, muitos deles empreendedores acarretaram numa mudança estrutural na Santa Cecília. Conforme artigo publicado por Monitor Mercantil em 2022, um aumento de 28% dos imóveis na região central, mesmo com conflitos ocasionados pela presença da Cracolândia na região.

Os imóveis no Centro de São Paulo aumentam 28,01%, mesmo com a cracolândia. A revitalização da região é um modelo seguido em diversos países: o valor do imóvel disparou no Centro da maior cidade do país. Segundo dados da Prefeitura de São Paulo disponibilizados pela startup Amora, a média de valores em 2019 na região era de R\$ 351,528.53. Em 2021 passou a ser de R\$ 449,979.92, uma alta de 28,01% na variação nominal dos bairros Bela Vista, Sé, República, Centro, Santa Cecília, Higienópolis, Campos Elíseos, Consolação e Brás. (monitormercantil.com.br, 2022)

Diversos atores foram responsáveis por uma crescente valorização do bairro, o interesse crescente de incorporadoras imobiliárias, o poder público com inúmeras iniciativas no setor cultural, bem como mudanças no zoneamento urbano, a mídia como por exemplo a propaganda do site Conecta Imobi que utiliza como alvo moradores jovens. Em um anúncio alega que “para a compra de imóveis, o bairro queridinho do Centro de São Paulo é a Santa Cecília, cujos moradores foram apelidados de “Santa ceciliers” por compartilharem interesses em comum, como “viver mais a cidade”, aproveitando a cena cultural e mobilidade urbana da região” (Conecta Imobi, 2023), bem como a como a proximidade com Higienópolis. Diversas iniciativas que influenciaram de maneira significativa na atração de novos moradores para o bairro, a introdução de novos comércios idealizados para atenderem ao novo perfil de morador também foi essencial nesse processo de valorização do bairro. Conforme o portal Loft, com dados referentes ao ano de 2022, o bairro Santa Cecília passa por um processo de especulação e diz que os imóveis anunciados são vendidos por 19,22% abaixo do valor anunciado nas plataformas.

Outro ponto que chama a atenção, foram as ações idealizadas pelo setor público tendo em vista a utilização do expresso viário mais controverso de São Paulo, o Elevado Presidente João Goulart “Minhocão”. O elevado passou a ser palco de diversos eventos, fazendo parte do circuito cultural patrocinado por sanções patrocinadas pelo município e, também com parcerias público/privadas. Pautas como demolição e transformação da via expressa em parque suspenso, foram idealizadas por moradores, comerciantes e empresários do entorno. Alguns visando a valorização dos imóveis, no caso da demolição, outros pensando numa maneira sustentável de ressignificar o espaço que desde a inauguração tem a sua demolição como uma alternativa de resolver o “problema”.

4.1 Elevado Presidente João Goulart

O Elevado Presidente João Goulart, apelidado pelos paulistanos de minhocão, é um exemplo proeminente das transformações da região, desde que foi inaugurado no ano de 1971. A via expressa que possui uma extensão de 3,6 quilômetros que vai desde a região da Praça Roosevelt, no centro da cidade, ao Largo Padre Péricles, na Barra Funda, passou a ser alvo de diversos estudos (Figura 18).

Inicialmente a via expressa agiria como uma alternativa ao trânsito crescente na região central da cidade. O expresso viário elevado faz parte das políticas públicas e foi inaugurado na gestão do prefeito da época Paulo Maluf. Entretanto, o efeito colateral, foi o de desvalorizar os bairros do entorno, entre eles a Santa Cecília que faz parte do nosso objeto de estudo. Desde sua inauguração foi motivo de conflitos, seus mais de 3 quilômetros aumentaram o trânsito e o barulho, causando opiniões controversas em relação a sua implementação nos anos de 1970 (Campos, 2020).

A maior obra viária da América Latina no período, projetada para livrar os paulistanos de um problema que ainda hoje os assola, foi uma ação de planejamento urbano que não considerou o impacto humano e social da de sua execução, além de não resolver o trânsito, agora elevado. Apesar de todas as adversidades, o Minhocão continua de pé e em funcionamento. (Campos, 2020, p.3)

Figura 18: Convite de inauguração do "Minhocão"



Fonte: São Paulo antiga, 2014

Algumas políticas públicas foram implementadas no que diz respeito ao uso do minhocão, houve a aprovação do Plano Diretor Estratégico (PDE) no ano de 2014, no qual foi criado um projeto de lei nº 01-00010/2014- "Parque Minhocão" que abre a possibilidade no que tange sua desativação ou assumir a função de parque que teve o tema discutido e aprovado na administração do ex-prefeito Fernando Haddad. Fato esse que ganhou bastante visibilidade e um aumento exponencial de seu uso por parte dos moradores da região, desde então.

O Elevado Presidente João Goulart durante o horário de fechamento para carros, o minhocão é utilizado como parque pelos moradores da região desde que foi aberto ao público em horários específicos, como acontece há décadas.

Entretanto, assim como a região central vem sofrendo modificações ao longo dos anos, o Elevado não ficou de fora das mudanças em curso. Se tornando alvo de

diversas intervenções artísticas e culturais. Passou a ser um espaço voltado ao esporte e palco de diferentes usos, sendo ocupado por novos grupos, incentivados a utilizarem o espaço público através de eventos recorrentes que acontecem no espaço. A chegada das incorporadoras imobiliárias a região e a valorização crescente no seu entorno, bem como os eventos alteraram a sua dinâmica, polarizando ainda mais as opiniões em relação ao gigante de concreto. Em 2018 foi a provada a desativação do minhocão de maneira paulatina, o minhocão tem dois destinos a serem delimitados, ou a transformação em parque ou a sua desativação por completo. De acordo com portal da prefeitura.

Essa determinação foi atendida com a aprovação da Lei Municipal 16.833, de 7 de fevereiro de 2018, que estabeleceu a desativação gradativa do Elevado como via de circulação veicular, o estímulo à realização de atividades culturais e esportivas nos períodos de interdição ao tráfego e a obrigatoriedade de propor a transformação parcial ou total do espaço em parque por meio de um Projeto de Intervenção Urbana (PIU). Esse projeto teve início considerando a implantação do Parque Minhocão como única alternativa para o local. (São Paulo, 2019)

O relato de um membro da associação “Parque Minhocão” no ano de 2014 para o “Jornal do Campus” que faz parte da Universidade de São Paulo- USP, com o artigo intitulado de “Futuro do Minhocão passa por incertezas”, o membro da associação, demonstra que o complexo viário se tornou um importante espaço de convívio e lazer para os moradores dos bairros que fazem parte do Distrito de Santa Cecília, entre eles o bairro Santa Cecília que é cortado pelo elevado.

A associação Parque Minhocão foi criada no ano de 2013 por moradores do entorno, com o intuito de pressionar os poderes públicos a transformarem o minhocão em um parque suspenso, fizeram diversos movimentos para que fosse criado um projeto no qual, a demolição prevista no Plano Diretor implementado na gestão do prefeito Fernando Haddad não fosse instituída. Entre esses movimentos era a criação do projeto que o transformaria em parque, entretanto, muitos proprietários visavam a valorização dos imóveis próximos. Ademais, o modal viário sempre foi o alvo de opiniões divergentes sobre a sua implementação desde que foi projetado.

Acreditamos na possibilidade de transformar a estrutura em um parque linear com custo semelhante a demolição”, afirma Fernando Serapião, membro da Associação Parque Minhocão, associação sem fins lucrativos que tem como objetivo implantar um parque municipal linear, para pedestres e ciclistas, no Elevado Costa e Silva. Ao transformar o Minhocão em um parque elevado com ciclovia, criando um espaço público de lazer, reafirma-se a ideia de que a cidade deve ser feita “para pessoas” e não “para carros”. Segundo Fernando, há quase 25 anos o Elevado Costa e Silva já é utilizado pela população como área de lazer, para andar de bicicletas, caminhar ou correr, desde que a gestão Luiza Erundina fechou-o durante as noites e domingos. “Em outras palavras, ele já é um parque. Mas, com uma transformação, poderia tornar-se muito mais confortável, tanto para os usuários quanto para os moradores que vivem em frente a estrutura”, explica. O parque seria então um símbolo de uma cidade nova, mais humana, que “prioriza o ser humano – e não a máquina -, e consegue transformar suas cicatrizes em algo positivo para sua história.

<<https://www.jornaldocampus.usp.br/index.php/2014/09/futuro-do-minhocao-passa-por-incertezas/>> Acesso em jul. 2023.

O Elevado Presidente João Goulart antigo Presidente Costa e Silva conhecido como “Minhocão”, teve seu nome modificado no ano de 2016 pela câmara de São Paulo, e nos últimos anos atrai cada vez mais adeptos de esportes ao ar livre, eventos e é alvo de diversos projetos que visam desde a sua desativação permanente e, até mesmo sua reutilização, como um parque suspenso aos moldes do *High Line* localizado em Nova York.

Apesar dos obstáculos, em 8 de julho de 2008 os integrantes do Friends of the High Line inauguraram a primeira fase do parque linear, que é tanto um espaço de lazer para os moradores da cidade quanto um símbolo da história da cidade (DAVID; HAMMOND, 2013). O cuidado com a preservação do caráter dos trilhos diz respeito à identidade visual percebida pelos indivíduos quando eles fazem recortes das imagens da paisagem e criam, desta forma, uma conexão com o espaço. Na terceira fase do parque linear, a sua porção mais ao norte, o resguardo da tipologia dos trilhos e da natureza que tomou conta da estrutura ao longo dos anos em que ficou abandonada destaca-se ainda mais, conforme verificado em campo. O capital simbólico coletivo é responsável por ressaltar a experiência estética da justaposição de tais construções distintas (HARVEY, 2005). (Viegas, 2019, p.64 et al)

Bonduki (2010), descreve sobre como as políticas relativas a projetos de intervenção de áreas centrais das grandes cidades foram sofrendo modificações em diferentes contextos históricos quanto a sua nomenclatura, bem como, sua função. Seguindo tendências na maior parte das vezes importadas de outros países, como a “reabilitação”, que teve sua função de “embelezamento” propostas em outras épocas, atualmente tem sua funcionalidade redirecionada para “as atividades culturais, de “lazer” e “turismo”.

Do ponto de vista funcional, a reabilitação passou a valorizar as atividades culturais, o lazer e o turismo. Essa diretriz vale, com as devidas especificidades, tanto para os pequenos núcleos históricos, reincorporados aos circuitos econômicos pela valorização da fruição do patrimônio, como para os centros urbanos das grandes cidades. Nestas, a economia da cultura passou a requerer os nichos remanescentes da arquitetura tradicional, devidamente reciclados por projetos contemporâneos para a implantação de equipamentos associados a um novo circuito de eventos. (Bonduki, p., 2010)

Entretanto, o que saltava aos olhos com o passar da década dos anos 2000, foram as transformações que se seguiam no entorno do Elevado Presidente João Goulart (Minhocão). Ao descermos em direção à Barra Funda, essas transformações foram mais evidentes e assumiram uma rapidez assustadora no entorno. Para Campos (2020), atualmente toda a extensão do minhocão faz parte do centro, o que pode ser constatado no projeto Requalifica Centro em que coloca o expresso viário na seção Requalifica Centro Especial.

Já no trecho do Minhocão que vai da Praça Marechal Deodoro até a Avenida Francisco Matarazzo e Barra Funda, podemos observar algo distinto: a valorização dos terrenos e imóveis ao redor do elevado. Esses edifícios são de construção mais recente, surgidos principalmente depois que a via já fora erguida e, portanto, adaptados para lidar com o colosso de concreto. Os moradores e comerciantes mais antigos contam que na década de 1970 não havia “nada” naquela região. De fato, podemos constatar esse “nada” nas fotografias da época e pelas mudanças na ideia que se faz do que é o Centro de São Paulo, que hoje seguramente se estende até o fim do Minhocão, onde se abre a vista para a Zona Oeste de um lado e até depois do Brás, na região leste. Hoje poucos paulistanos hesitariam em dizer que o Minhocão fica no Centro, enquanto do ponto de vista político-administrativo ele percorre diferentes bairros. (Campos, 2020, p.11)

Os eventos culturais tinham como endereço o centro de São Paulo, e o minhocão se tornou palco de alguns deles, como a Virada Cultural que teve início no ano de 2005 e tinha como público-alvo a classe média. Os eventos que começaram a acontecer na área central a partir da década de 2000 faziam parte de projetos de origem público privado, bem como, financiados somente pela esfera pública. Contudo, “(...) a promoção de projetos e estilos globais é altamente valorizada social e economicamente tanto em cidades globais quanto em cidades periféricas, como estratégia de crescimento econômico e símbolo de status” (Siqueira, 2014, p. 400). Ademais, uma das prerrogativas desses projetos visavam a “revitalização” do centro tendo em vista a introdução de projetos culturais nesses espaços, como o “Festival Baixo Centro” que utiliza o minhocão como palco para os artistas se apresentarem, como grupo “Jam do Minhocão” (Figura19).

Figura 19: Evento cultural no minhocão



Fonte: Grupo “Jam do Minhocão” improvisou diversas performances (Foto: Tércio Teixeira/Futura Press/Folhapress)

A resolução do Plano Diretor Estratégico (PDE), terá validade até o ano de 2029, no atual momento o elevado está aberto aos usuários e aos carros com horários pré-fixados. Contudo, qualquer que seja o destino do minhocão, o processo de gentrificação continua acelerado principalmente nos imóveis que se situam no seu entorno.

Contudo, qualquer que seja o destino do minhocão, o processo de gentrificação será acelerado principalmente nos imóveis que se situam próximos. O escopo da nossa pesquisa não permite um aprofundamento no estudo da influência que o expresso viário tem no distrito de Santa Cecília na atualidade, entretanto, é inegável que os projetos em andamento relacionados ao Elevado Presidente João Goulart, transformarão a região. A demolição ou a criação de um parque suspenso acarretará num processo mais violento de expulsão dos moradores mais vulneráveis dos bairros que estão no seu entorno, diversos projetos de prédios para fins comerciais e empresariais foram sendo implementados no perímetro do expresso

viário desde o início do século XXI, é de interesse das construtoras e do setor imobiliário. Como o programa “Requalifica Centro”, conhecido popularmente como “A lei do *retrofit*”.

Sendo assim, nota-se que o centro da metrópole passou a atrair uma gama de empreendedores, artistas e moradores, inicialmente em busca de aluguéis mais baratos em relação a outras regiões, bem como, as facilidades proporcionadas por políticas públicas anteriores, no que diz respeito a infraestrutura, escolas, transportes, serviços, hospitais, entretenimentos etc. Ademais, as políticas públicas e os investimentos privados destinados a região central estão alterando todo o perímetro. O Estado juntamente com o setor privado passou a investir em diversos projetos voltados ao minhocão.

Percebe-se uma mudança no uso do espaço urbano introduzida pelos novos moradores, em sua maioria jovens de 29 a 40 anos, com nível superior de estudos que são conhecidos como “Santa Ceciliers”. O nome dado ao perfil dos novos moradores se estende ao perímetro do qual o bairro Santa Cecília faz parte, quando procuramos pelo nome do bairro na internet surgem diversos artigos que descrevem todos os benefícios de se morar na Santa Cecília, desde sua estrutura mencionada anteriormente e propagandas no que dizem respeito a um bairro dinâmico, multicultural, com praças e parques. Como é o caso do recentemente intitulado “Parque Minhocão”.

Conforme Oliveira (2014), “como território, a cidade permanece como elemento central no qual emerge uma construção identitária que vai do individual-grupal ao global. Os jovens desenvolvem uma relação muito particular com as cidades; deixam suas marcas, exercita suas sensibilidades, ocupam as ruas e esquinas” (Oliveira, 2014, p.4 apud Alcântara, 2019, p.63).

4. 2 “Os Santa Ceciliers”

Os santa Ceciliers não são únicos no bairro e convivem com muitos outros perfis de moradores, mas, mesmo assim, sua chegada à Santa Cecília coincide com um movimento de valorização dos bairros localizados no centro de São Paulo. O aumento da procura, impulsionado pelo rápido e fácil acesso a locais de trabalho e entretenimento que a região central pode oferecer, foi o

responsável pela alta de, em média, 52% no valor do metro quadrado da região, de acordo com dados do Secovi-SP (sindicado de habitação). (Zimmermann Imóveis, 2021)

O nome dado ao perfil dos novos moradores se estende ao perímetro do qual o bairro pesquisado faz parte, quando procuramos pelo nome do bairro na internet surgem diversos artigos que descrevem todos os benefícios de se morar na Santa Cecília, desde sua estrutura mencionada anteriormente e propagandas no que dizem respeito a um bairro dinâmico, multicultural com parques de esporte nas praças e também o elevado Presidente João Goulart antigo Presidente Costa e Silva conhecido como “minhocão” que teve seu nome mudado no ano de 2016 pela câmara de São Paulo, e nos últimos anos atrai cada vez mais adeptos de esportes ao ar livre, eventos e é alvo de diversos projetos que visam desde a sua desativação permanente e reutilização, como um parque suspenso aos moldes do *High Line* localizado em Nova York. Conforme Almeida e Engel (2017),

[...] De forma abrangente, o marketing utiliza um conjunto de técnicas singulares que permite a possibilidade de permutas entre os indivíduos, sendo essas permutas atravessadas pelo capital econômico. Portanto, esses câmbios mercadológicos não são feitos somente entre instituições, mas também com a sociedade, que é influenciadora no processo como um todo, pois é a partir de sua demanda de necessidades que os articuladores do marketing se posicionam e estabelecem as estratégias que irão utilizar em um determinado mercado. Ressalta-se igualmente que o conceito de marketing generaliza a concepção de sociedade, abarcando a todos. No entanto, se o marketing tem relação direta com a venda e logística de produtos é sensato também afirmar que a sociedade a qual o conceito se refere é aquela que tem maior poder de compra. (Almeida, Engel, 2017, p.92)

O apelido dado aos jovens residentes se tornou tão popular que diversas revistas digitais publicaram sobre os novos moradores do bairro, as primeiras reportagens surgem em meados de 2019. O perfil “Santa cecilier” (Figura: 20), é caracterizado pela imagem do jovem moderno, que reside em apartamentos antigos com chão de taco e que são bem formados, muitos empreendedores e oriundos da classe média. Com um estilo de vida mais alternativo, os “ceciliers” possuem uma característica que os diferenciam e ao mesmo tempo os fazem iguais, fato esse que levou a uma utilização do termo para o marketing imobiliário, turístico e cultural. Tornou-se uma marca registrada desses moradores.

Figura 20: “Os Santa Ceciliers”



Fonte: Veja São Paulo – 5 de fevereiro de 2020

O setor imobiliário utiliza o termo como uma ferramenta de atração de novos residentes que se identificam com o estilo de viver desses moradores, diversos comércios voltados a esse público foram abertos na Santa Cecília, a sua utilização passou a fazer parte do ideário de se morar no bairro. A heterogeneidade dos residentes, aliada as estruturas existentes e o comércio diferenciado, com opções diversas criou uma atmosfera de modernidade com um toque retrô que acaba sendo fortalecido pelas construções antigas, brechós e comércios diferenciados que aliam diversos serviços no mesmo ambiente.

Os chamados “Santa Ceciliers”, atraídos pelas vantagens oferecidas pelo bairro como por exemplo aluguéis mais baixos há alguns anos e as estruturas existentes, bem como a inserção de comércios e serviços de alguns jovens

empreendedores. Fez com esse movimento ocasionasse em uma forma de mercadoria a ser comercializada pelas construtoras e imobiliárias que veem no estilo de vida dos “Ceciliers” uma eficiente arma para vender o bairro, tanto no que tange o cultural, turístico e na parte residencial da Santa Cecília. Muitas propagandas relacionadas a novos empreendimentos, utilizam o termo como um modo de vida desejável para os mais jovens.

Ao analisarmos algumas páginas de imobiliárias que anunciam alguns desses empreendimentos, como é o caso do blog da Lopes que em um artigo, lista 9 motivos para se conhecer a Santa Cecília e sua localização próxima ao bairro Higienópolis, notamos que os imóveis novos, são estruturados de maneira a atrair um perfil classe média e alta, solteiros ou casais. As metragens vão de 30 m² a 40 m², uma mudança que acompanha as novas configurações sociais nas quais as famílias são menores e não podemos deixar de mencionar a ausência de grandes terrenos. Ademais, as leis de zoneamento recentes e os programas de intervenção urbana, influenciam no processo de produção imobiliária da região central e da Santa Cecília.

Os mecanismos de marketing atualmente utilizam de artifícios como um consumo mais sustentável, um modo de vida mais minimalista e atinge uma geração que está conectada as novas tecnologias e possuem uma forma de se relacionar diferente das gerações anteriores. O meio digital se torna uma forma eficiente de propaganda para atrair esse público ao bairro Santa Cecília. A presença de prédios históricos e ao mesmo tempo modernos empreendimentos, aliados as estruturas existentes, fazem do bairro um território atraente para o estilo de vida no qual os apelidados “Santa Ceciliers” buscam.

5. PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO E CENTRO ESPECIAL, “A LEI DO RETROFIT”

De acordo com a lei a função social da propriedade que está no Inciso XXIII do Artigo 5º da Constituição Federal de 1988. Nele, estão previstos direitos fundamentais, com objetivo de assegurar uma vida digna, livre e igualitária a todos os cidadãos do país. A área central da grande metrópole passa por um processo de mudanças que vem ocorrendo desde o final da década de 90, diversas políticas públicas e privadas foram direcionadas para a região da grande metrópole paulista, como dito anteriormente.

O Programa Requalifica Centro faz parte do Projeto de Intervenção Urbana-PIU Setor Central com Decreto nº 56.901 de 29 de março de 2016, que tem em suas diretrizes a atração de moradores para a região da qual abarcará, a prefeitura planeja atrair em torno de 220 mil moradores para uma área de 2.098 hectares. O projeto abarcará o “setor Centro Histórico, nos distritos da República e Sé, e o Setor Centro Metropolitano, que abrange total ou parcialmente os distritos do Brás, Belém, Pari, Bom Retiro e Santa Cecília”. O projeto é coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) por meio da São Paulo Urbanismo, de acordo com o Anuário do Mercado Imobiliário- SECOVI (2018)

Elaborado pelo poder público, o PIU objetiva apresentar propostas de transformações urbanísticas, habitacionais, ambientais e econômicas nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Áreas de Intervenção Urbana (AIU), Áreas de Estruturação Local (AEL), Concessão Urbanística e Reordenamento Urbanístico Integrado. (SECOVI, 2018, p. 58)

Programas governamentais foram sendo criados ao longo das últimas décadas e influenciaram diretamente a população residente nas imediações, novos empreendimentos imobiliários, eventos culturais e grandes construções públicas foram valorizando o preço da terra no entorno do seu centro histórico, o que levou ao aumento do custo de vida da região, e não podemos deixar de pontuar a quantidade de imóveis abandonados na área central que não exercem sua função social. Conforme Gonçalves (2021).

Outra realidade quando se trata do discurso da deterioração urbana em São Paulo diz respeito às edificações e ambientes construídos que se encontram em estado de abandono, ociosidade e subutilizados e que não cumprem a função social da propriedade. A partir da legislação vigente, até 2018, 1.385 imóveis na cidade haviam sido notificados pela prefeitura, a maioria localizados na região central tradicional e adjacências. (Gonçalves, 2021, p.2)

No entanto, até meados de 1930 o planejamento urbano no Brasil não existia como atualmente e era conhecido como urbanismo e mais voltado as necessidades das classes dominantes, com o processo de industrialização iniciado no país principalmente na cidade de São Paulo, nasce daí a necessidade de políticas voltadas para a manutenção de vias públicas, transportes e criação de estradas. Juntamente a isso tem início também a verticalização das grandes cidades para abarcar a crescente população, bairros próximos as fábricas e empresas eram os mais verticalizados para atender as necessidades dos trabalhadores mais bem remunerados para um fácil deslocamento.

A localização das fábricas, empresas e comércios influenciavam diretamente no planejamento urbano dessas regiões. O Estado criou políticas públicas para que houvesse infraestruturas para que o grande capital pudesse desenvolver suas atividades, vias foram projetadas, transportes que facilitassem o escoamento da produção e dos trabalhadores foram projetados e implementados. Em suas pesquisas sobre planos diretores, Villaça (2005) observa como a mais de meio século a região sudoeste da grande São Paulo é beneficiada por tais projetos de planejamento urbano e que a região possui um maior poder político sobre as demais, o autor pontua que.

Para bem entender a interpretação e as críticas que mais adiante serão feitas ao Plano Diretor Estratégico, aos Planos Regionais e à dita “participação popular” sobre eles, é importante ter uma idéia da segregação sócioespacial que existe no Município de São Paulo. Essa segregação é vital para que se entenda não só o limitadíssimo efeito que esses Planos têm sobre as condições de vida da maioria da população da cidade, como também a falta de envolvimento dessa maioria nos debates e audiências públicas havidos em torno dos Planos Regional.

5.1 Secretaria Municipal De Urbanismo E Licenciamento (SMUL)

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), está localizada no Condomínio do Edifício Martinelli, rua São Bento, 405 no Centro Histórico de São Paulo. Suas competências e atribuições se encontram no artigo 169 da Lei 14.879, criada em 7 de janeiro de 2009. O documento municipal determina no artigo 169, seção 1 que:

Art. 169 da Lei 14.879. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, criada pela Lei nº 14.879, de 7 de janeiro de 2009, é o órgão da Administração Municipal Direta a qual compete conduzir ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, cabendo-lhe, em especial.

I – Desenvolver processo permanente e contínuo de acompanhamento, avaliação e aprimoramento da legislação relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano, inclusive as relativas ao Plano Diretor Estratégico, aos Planos Regionais e de Bairros das Subprefeituras, ao Parcelamento, ao Uso e Ocupação do Solo, às Operações Urbanas e demais instrumentos urbanísticos; (São Paulo, 2009)

Conforme a plataforma da prefeitura de São Paulo, a antiga Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento sofreu alteração através de um decreto no qual houve uma fusão de dois departamentos voltados ao planejamento urbano, nele há a seguinte informação sobre o decreto:

Em 2 de janeiro de 2017, o Decreto nº 57.576, de 2 de janeiro de 2017, instituiu a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) mediante a fusão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e da Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL). Por sua vez, a Lei 17.068, em 19 de fevereiro de 2019, determinou:

Art. 16. A ora renomeada Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, anteriormente Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, tem por finalidade coordenar e conduzir ações governamentais voltadas ao planejamento e desenvolvimento urbano, uso e ocupação do solo e executar atividades compatíveis e correlatas com a sua área de atuação.” (São Paulo, 2017)

A Secretaria de Planejamento e Urbanismo é a responsável por receber, descrever e acatar projetos de obras particulares e de parcelamentos do solo urbano. É de obrigação da secretaria, além dessa fiscalização é a de ser responsável pela implementação do plano diretor no qual estão as determinações para uma melhor

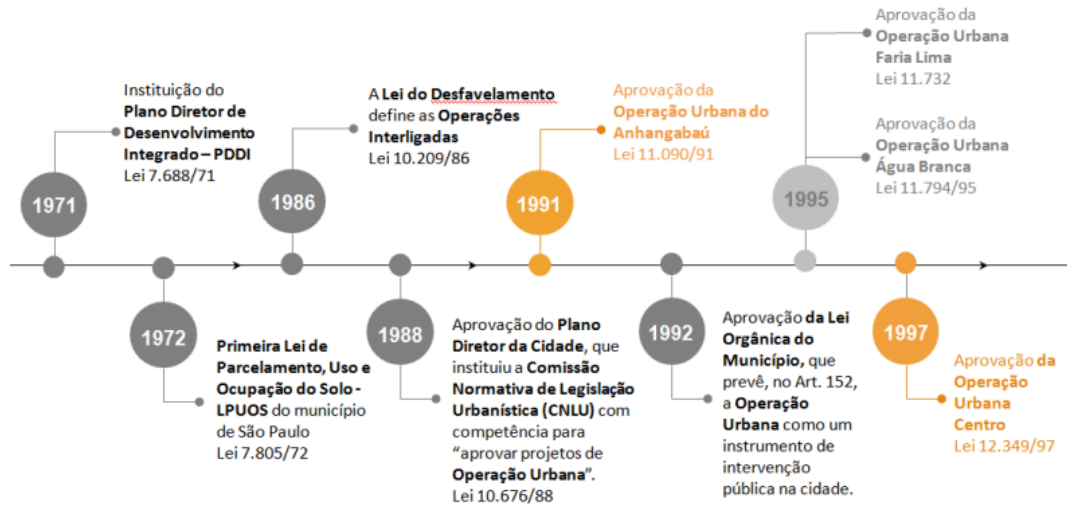
organização dos centros urbanos. A partir da implementação do Estatuto da cidade no ano de 2001, no qual determinava que as cidades com mais de 20.000 habitantes deveriam possuir um plano diretor no qual houvesse determinações legais voltadas a um desenvolvimento das cidades, com o plano diretor aprovado a Secretaria de Planejamento ao uso do solo urbano é a responsável de pôr em vigor as leis municipais voltadas ao uso do solo urbano, bem como, fiscalizar e regulamentar documentos. Conforme Carvalho (2006).

O Estatuto da cidade, como se tornou conhecida a lei federal nº 10.257, de julho de 2001, é a regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal promulgada em outubro de 1988. Esses institutos legais representam um avanço institucional para o tratamento da questão urbana no Brasil, historicamente carente de diretrizes e princípios definidos de forma articulada e integrada a nortear o desenvolvimento urbano. (CARVALHO, 2006, p.26)

Desde que foi implementado o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- PDDI em 1971- Lei 7.688/71, foram criadas leis e programas voltados para a urbanização de São Paulo. No que tange a região central, em 1991 teve a aprovação da Operação Urbana do Anhangabaú- Lei 11.090/91 e em 1997 a Operação Urbana Centro- Lei 12.349/97 (Figura 21). O Estatuto da Cidade foi instituído em 2001, no ano seguinte, com o Plano Diretor ocorre mudanças relacionadas a operações urbanas e uma revisão da Lei Operação Urbana Centro. Em 2011 houve a aprovação do projeto Nova Luz- Lei 14.918/09, em 2014 é aprovado o Plano Diretor Estratégico- PDE (Figura 22), que propôs a revisão da Lei de Operação Urbana Centro. Após aprovação do Plano Diretor Estratégico em 2014, a revisão da Lei Urbana Centro implementou diversos projetos e programas relacionados a região central, como por exemplo o programa Requalifica Centro, aprovado no ano de 2021. Conforme Ferreira (2014) apud Galiza (2015).

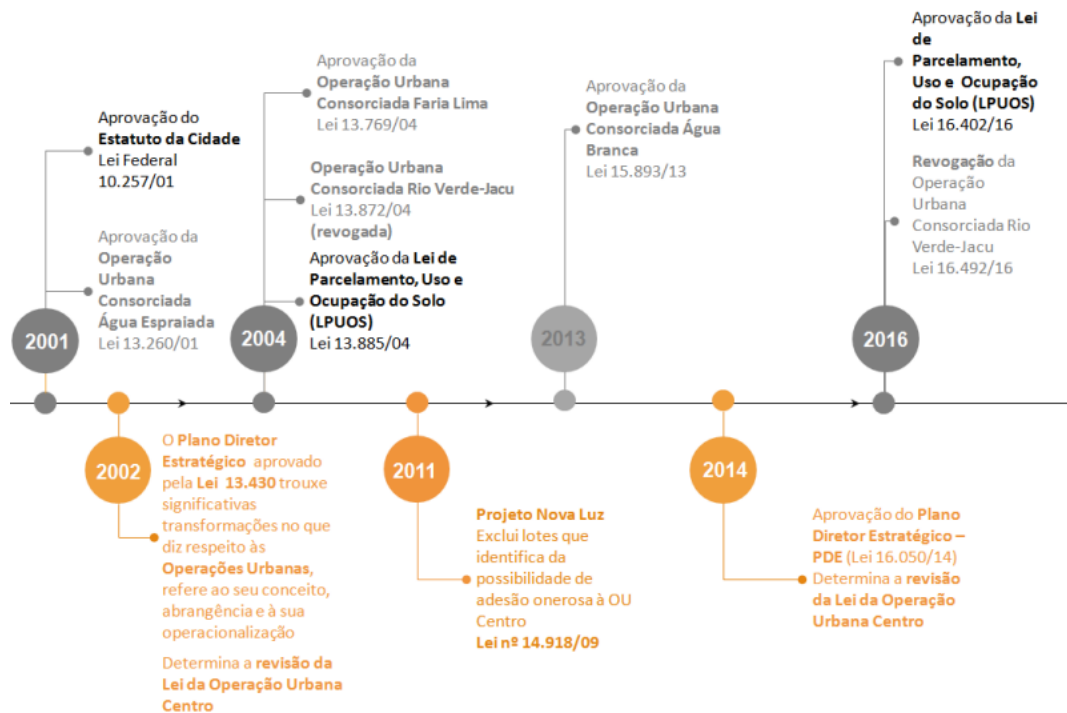
O Estado tem um papel central na produção capitalista da moradia e da cidade: é o responsável pela coordenação dos agentes que atuam na produção habitacional; na regulação do solo urbano e do mercado imobiliário; e na produção e oferta de moradias para a população de menor renda. Até na aparente ausência o Estado tem um papel fundamental na produção do espaço urbano, pois a ausência é uma forma de política. A “não” ação do Estado é também uma expressão da política habitacional. (Ferreira, 2014, p.60 apud Galiza, 2015 p.32)

Figura 21: PDDI, Leis e Operações Urbanas na região central (1971-1997)



Fonte: SPURBANISMO- São Paulo Urbanismo

Figura 22: PDE, Leis e Operações Urbanas na região central (1971 a 2016)



Fonte: SPURBANISMO- São Paulo Urbanismo

No ano de 2017 na gestão de João Doria, surgiu mais um projeto denominado de “Centro Novo”, organizado pelo escritório Jaime Lerner Arquitetos Associados, foi oferecido à gestão municipal pelo Secovi/SP, através de um termo de acordo de cooperação técnica, de acordo com a página oficial da prefeitura de São Paulo, não teria custos ao município.

Em trecho do artigo de 27 de setembro de 2017, publicado na página de gestão urbana da prefeitura, o prefeito elenca sobre uma união entre o poder público e o privado na implementação de mais um projeto para a região central da capital e diz que “a Prefeitura irá executar o projeto com a participação da iniciativa privada. “Nós estamos praticamente há cinco meses no desenvolvimento desse trabalho envolvendo várias áreas da Prefeitura” e complementa: “O projeto prevê ações urbanísticas na área do Centro Tradicional e nas regiões do Parque Dom Pedro, Mercado Municipal, Luz, Praça Júlio Prestes, Santa Cecília, Arouche, República e Praça Roosevelt.”

De acordo com a prefeitura, tal projeto teria como finalidade tornar o centro mais “amigável”, “oportuno” e, também “atrativo” para a comunidade. Diante de todo o contexto no qual tais projetos estão e foram sendo idealizados ao longo do tempo, colocados em prática na capital e com alvo a região central fica evidente como o setor privado juntamente com o poder público, o segundo trabalhando em favor do primeiro modificam o espaço urbano conforme suas necessidades.

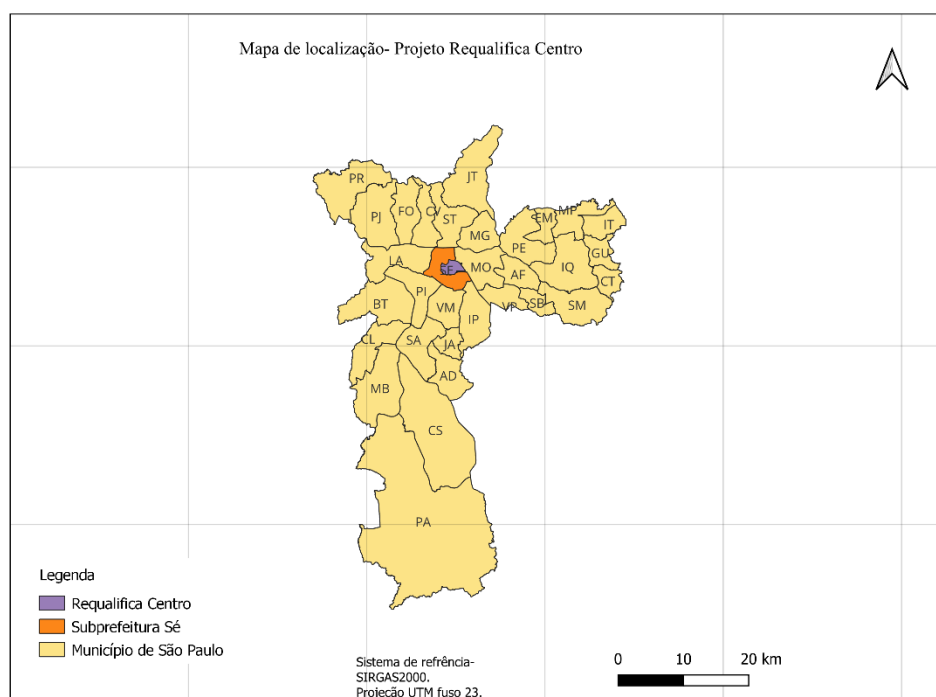
O Estado se torna um facilitador de uma política neoliberalizante, ou seja, se destitui de sua obrigação política se tornando um instrumento utilizado em favor de uma classe dominante. Um outro exemplo mais recente de projetos idealizados para a região é a “Área de Intervenção Urbana (AIU) do Setor Central, que engloba um perímetro de 2.089 hectares e se divide em dois setores que vai do Centro Histórico, com o distrito da Sé e República e o Centro Metropolitano, que atinge o distrito do Brás, Belém, Pari, Santa Cecília e o Bom Retiro.

O desenvolvimento imobiliário urbano – a gentrificação em sentido amplo – tornou-se agora um motor central da expansão econômica da cidade, um setor central da economia urbana. No contexto de um mundo recentemente globalizado, a “regeneração urbana” – representa uma estratégia central na competição entre as diferentes aglomerações urbanas. Assim como na globalização, estamos em

presença de uma espécie de anônima lógica econômica, e a oposição a uma tal transformação global e urbana terá um papel crucial na orientação que tomarão os novos espaços. ((SMITH, 2006, p. 85 *apud* Rangel, 2015, p.40)

Em 2021 o município de São Paulo lançou o “Programa Requalifica Centro” (Figura 23), o projeto prevê o *retrofit* de imóveis antigos que foram construídos até o ano de 1992, que estão ociosos ou abandonados na região central da capital, seguindo o Plano Diretor Estratégico (PDE) aprovado em 2014. Conforme a prefeitura a “Lei nº 17.577, de julho de 2021 “Dispõe sobre o Programa Requalifica Centro, estabelecendo incentivos e o regime específico para a requalificação de edificações situadas na Área Central, e dá outras providências.”.

Figura 23: Área de atuação do Programa Requalifica Centro



Fonte: Geosampa. Elaborado pelo autor

A palavra *retrofit* passou a fazer parte do discurso de grandes construtoras e incorporadoras imobiliárias, se trata de um termo utilizado para descrever um processo de recuperação, adaptação e mesmo renovação de prédios históricos e fora dos padrões estabelecidos em normas de construção anteriores. No caso específico

de São Paulo, todas as edificações anteriores ao ano de 1992 entrariam no escopo do projeto de *retrofit*. Segundo Qualharini e Vale (2000, 2006).

Este conceito, cujo significado seria reconversão, manteve o termo de origem inglesa retrofit. Para Qualharini (2000), retrofit apresenta-se como o processo de interferir em uma benfeitoria, que foi executada em padrões inadequados as necessidades atuais. Portanto, o processo de retrofit constitui-se num conjunto de ações realizadas para o beneficiamento e a recuperação de um bem, objetivando a melhoria do seu desempenho, com qualidade ou a um custo operacional viável da utilização da benfeitoria no espaço urbano. (Qualharini, 2000 apud Vale, 2006, p. 127).

O processo de recuperação de imóveis antigos já bem é utilizado na Europa e nos Estados Unidos, devido as leis mais severas em relação ao seu patrimônio arquitetônico (Vale, 2006). Em São Paulo o centro histórico passou por um período de abandono pelas classes dominantes resultando numa degradação dos prédios mais antigos, principalmente os que são tombados. A maioria dos imóveis tombados estão localizados no centro da capital, chegando a cerca de 71% do total segundo a prefeitura de São Paulo (Figura: 23).

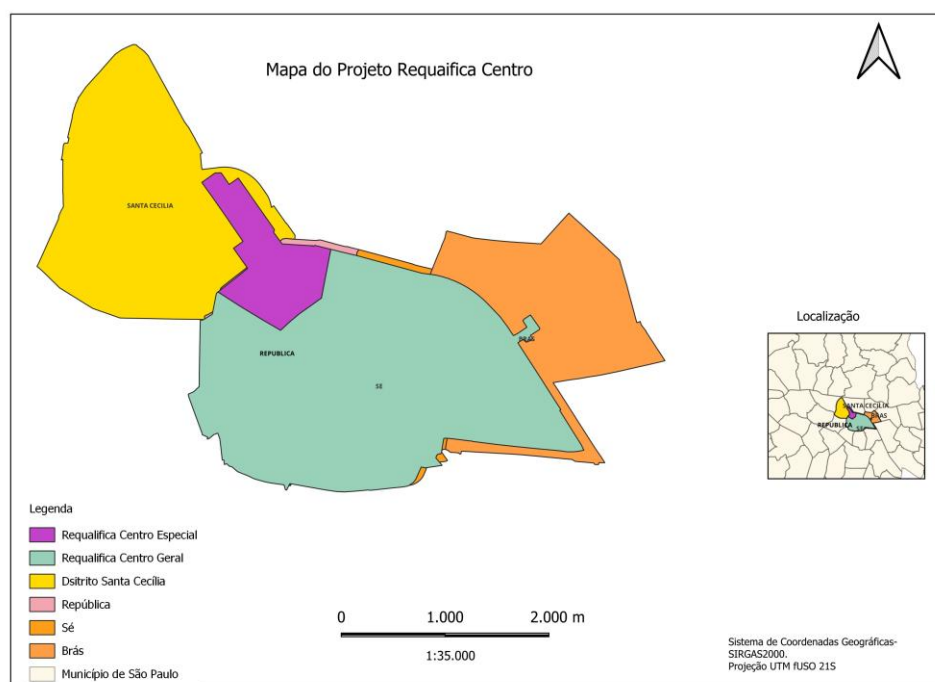
Figura 24: Imóveis protegidos na cidade de São Paulo

Zona	Imóveis Protegidos
Centro	71%
Sul	15%
Leste	7%
Oeste	6%
Norte	1%

Fonte: Prefeitura de São Paulo | Elaboração: Geosecovi

A quantidade de imóveis que se enquadram no programa está localizada na área de interesse das incorporadoras, os dados demonstram um crescimento relevante de novos empreendimentos na região central (Figura:25). O programa surge num contexto de aumento do preço da terra, alto adensamento e uma grande quantidade de imóveis protegidos ou passíveis de futuro tombamento (Figura 25).

Figura 25: Mapa de localização- Requalifica Centro



Fonte: Geosampa. Produzido pelo autor

O interesse crescente das grandes construtoras do setor imobiliário e a ausência de terrenos disponíveis na cidade para a construção de novos empreendimentos, sejam eles residenciais ou comerciais, aliados a necessidade de expandir seu setor financeiro são fatores relevantes para analisarmos o programa da prefeitura, no que tange os processos de requalificação da área central de São Paulo. O processo de *retrofit* não se baseia somente em restauração, e sim numa reconfiguração da construção, melhorando suas instalações de acordo com as novas normas de construção, muitas vezes reformulando suas instalações internas e adaptando-as aos seus novos usos. Nas considerações de Vale (2006).

[...] o retrofit tem o sentido de renovação, onde se pressupõe uma intervenção integral, obrigando-se ao encontro de soluções nas fachadas, instalações, elevadores, proteção contra incêndio e demais itens que caracterizam seu posicionamento no que exista de melhor no mercado. (Vale, 2006, p. 128)

O termo retrofit surgiu ao final da década de 90 nos Estados Unidos e na Europa. Sua origem provém do prefixo “retro”, do latim, que significa movimentar-se para trás, e do sufixo “fit”, do inglês, que significa adaptação, ajuste. (Vale, 2006, p. 130)

Em sua tese de doutorado intitulada “*Retrofit Urbano: uma abordagem para apoio de tomada de decisão*” Negreiros (2018), se debruça sobre o conceito fazendo uma análise detalhada, a autora o divide em seis categorias segundo alguns autores. As categorias vão desde “Revitalização, Reurbanização, Renovação, Restauração, Reforma, Reabilitação, Reconstrução” (Figura:26).

Figura 26: Definições (*Retrofit*)

Conceito	Revitalização Reurbanização	Renovação	Restauração	Reforma	Reabilitação	Reconstrução
Termo(s) originário(s)	<i>Redevelopment</i>	<i>Renovation Regeneration</i>	<i>Restoration Restitution Reconstitution</i>	<i>Refurbishment</i>	<i>Rehabilitation</i>	<i>Rebuilding</i>
Definições	Envolve: “Mudança de uso e ocupação do solo Remediação de áreas contaminadas Remoção da população residente e/ou usuária Demolição de estruturas obsoletas e construção de novas edificações” (Devecchi, 2010, p. 101)	“Adaptação das estruturas existentes às novas necessidades Respeito às características da população usuária e suas funções” (Devecchi, 2010, p. 102)	“Recuperação física de espaços e construções considerando os detalhes construtivos e as técnicas utilizadas” (Devecchi, 2010, p. 102) “Corresponde a um conjunto de ações desenvolvidas de modo a recuperar a imagem, a concepção original ou o momento áureo da história da edificação em questão” (Vale, 2006, p. 14) Compreende restituição (<i>restitution</i>) e reconstituição (<i>reconstitution</i>), reparar danos, consolidar fissuras, etc, em harmonia com a estética do edifício (Rodgers, 2007)	“Adequar o edifício às novas demandas relativas ao uso original” (Devecchi, 2010, p. 102) “Intervenção que consiste na restituição do imóvel à sua condição original” (Vale, 2006, p. 131) Trabalho de renovação abrangente (para reparo de todos os defeitos) (Rodgers, 2007) “Intervenção na edificação que implique alteração da área construída ou da volumetria, com a simultânea manutenção de parte ou de toda a área existente, com ou sem mudança de uso” (SÃO PAULO, 2015) Art. 3º - XXVI	Combina atividades das escalas de intervenções anteriores e posteriores; restando o que for possível, reduzindo apenas o excedente e adicionando simplesmente o requerido, etc (Rodgers, 2007) “Ação que pode envolver atividades de restauro, manutenção, alteração, retrofit, reparo ou reforma visando dotar o edifício de atributos econômicos ou funcionais equivalentes aos exigidos a um edifício novo para o mesmo fim” (Marques de Jesus, 2008, p. 22) “Ações com o objetivo de recuperar e beneficiar edificações, por meio de mecanismos de atualização tecnológica” (Vale, 2006, p. 131)	Reconstrução parcial ou total do edifício, com base nos resultados do inventário (Rodgers, 2007) Construção de novos edifícios, reutilizando os tecidos, infraestrutura e serviços urbanos existentes (Rodgers, 2007) “Renovação total ou parcial das edificações desativadas ou destinadas à reabilitação” (Vale, 2006, p. 131) “obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores” (SÃO PAULO (MUNICÍPIO), 2015) Art. 3º - XXIV

Fonte: Negreiros (2018)

Sendo assim, o que podemos analisar no caso da região central de São Paulo é dar andamento aos projetos antecessores do PDE, de ocupar os imóveis ociosos da região através de um processo de melhoramento das edificações antigas, visando o setor de moradias que é deficitário na capital. Entretanto, a prefeitura fornecerá incentivos fiscais para que o capital privado invista na região em projetos de *retrofit*. O projeto abará três distritos Santa Cecília, República e Sé (Figura 27), no caso da Santa Cecília o projeto denominado de “Requalifica Centro Especial” está voltado para o entorno do Elevado João Goulart (Figura 26). Na República o projeto abará a

totalidade de seu perímetro, na área na qual se localiza a Sé o projeto se estenderá até a sua metade.

Figura 27: Áreas de intervenções em espaços públicos



Fonte: SPURBANISMO- São Paulo Urbanismo, 2021.

Não podemos deixar de observar esses programas através do viés da gentrificação, o interesse recente dos fundos imobiliários através das grandes construtoras em relação a área central de São Paulo, acarretará num processo mais violento de expulsão dos moradores mais vulneráveis localizados na região.

6. RUAS ROSA E SILVA E AZEVEDO MARQUES, A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DA REGIÃO

A pesquisa trata das mudanças ocorridas nas primeiras décadas do século XXI, no bairro de Santa Cecília com um recorte espacial que compreende duas ruas do bairro, as ruas Rosa e Silva e a Azevedo Marques, ambas estão situadas as margens do bairro de Higienópolis.

Sendo assim, a delimitação da área pesquisada abrange o distrito Santa Cecília no bairro Santa Cecília homônimo ao distrito. O recorte das ruas Rosa e Silva e Azevedo Marques que fazem parte bairro e que estão sob jurisdição da subprefeitura, Sé, nos interessa no sentido de estarem próximas a Higienópolis. Somando-se a isso, no início dos anos 2000 a rua Rosa e Silva passou a ser apelidada de baixo Higienópolis como estratégia de venda das imobiliárias e construtoras.

A rua possui uma pequena extensão, um quarteirão somente, numa extremidade a rua Brasília Machado e na outra General Olímpio da Silveira, atravessando o Elevado João Goulart (Minhocão), está situada a rua Lopes de Oliveira que pertence ao bairro Barra Funda. A outra rua incluída na pesquisa é a Azevedo Marques, uma pequena rua sem saída que em extensão é menor. Conforme Jorge (2006).

Rosa e Silva, rua – Resulta do Ato nº 3214, de 24 de setembro de 1929. Denominação atribuída ao prolongamento da rua Lopes de Oliveira e iniciado na rua das Palmeiras com término na Alameda Barros, desenvolvida sobre solos da antiga Chácara das Palmeiras. É homenagem ao pernambucano Francisco de Assis Rosa e Silva, vice-presidente da República entre 1898 e 1902. (Jorge, p.105, 2006).

As duas ruas foram escolhidas por sua localização e estarem unidas no que tange as transformações ocorridas no bairro, o que levou a uma valorização dos imóveis para venda e dos aluguéis comerciais e residenciais. O portal Agente imóvel disponibiliza os valores de imóveis e do metro quadrado nas ruas do bairro Santa Cecília, o valor do m² na Rosa e Silva e da Azevedo Marques possuem uma pequena diferença, para a pesquisa escolhemos a Agente Imóvel como referência.

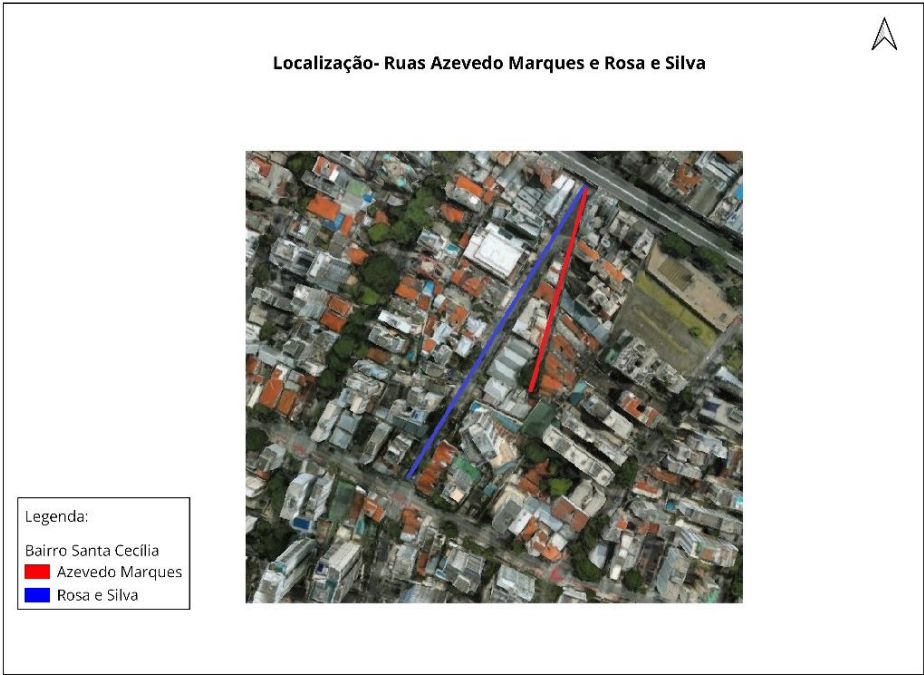
Quadro 4: Valor médio de imóveis em 2023

VALOR DE COMPRA- 2023		
Rua	M²	Valor de imóveis
Rua Rosa e Silva	R\$ 9.256	R\$ 1.222,56
Rua Azevedo Marques	R\$ 8.139	R\$ 389.813

Fonte: Agente Imóvel. Elaborado pelo autor

As ruas mencionadas oferecem aos seus moradores proximidade à boas escolas, faculdades renomadas, acesso facilitado a transportes como ônibus e duas estações de metrô (Santa Cecília, Marechal Deodoro), diversos supermercados, shoppings centers, bancos, restaurantes, petshops e bares. Logo nos anos iniciais do século XXI, percebem-se discretas mudanças em alguns espaços, a retomada de construções prediais que estavam paralisadas e o uso de espaços vazios existentes, bem como, a abertura de novos supermercados e novos empreendimentos comerciais. Localização da rua Rosa e Silva e rua Azevedo Marques (Figura: 28).

Figura 28: Ruas Rosa e Silva e Azevedo Marques



Fonte: Google Maps, 2023

Inicialmente falaremos da rua Rosa e Silva, de acordo com o site Apê 11, plataforma digital de compra e venda de imóveis pertencente ao grupo Santander desde 2021 e com sede na cidade de São Paulo, a rua Rosa e Silva, possui uma extensão de 3km aproximadamente, sendo composta por 91,56% de prédios e na sua maioria residenciais, com 8,44% de casas. E que tem a maior parte dos prédios construídos em meados de 1970.

A rua Rosa e Silva faz parte do bairro Santa Cecília, mas há alguns anos passou a ser considerada como Higienópolis por parte das construtoras e imobiliárias, como artifícios para vendas e aluguéis de imóveis. Ademais, a história de formação do bairro já demonstrava um interesse similar de valorização por parte dos proprietários da época, havia a venda de lotes maiores na região mais próxima a Higienópolis, alguns desses lotes chegavam a 1000 m² (Jorge, 2006), possivelmente com o intuito de manter um padrão aquisitivo maior nas proximidades do bairro nobre.

A rua é predominantemente comercial com 12,07% de estabelecimentos comerciais e está localizada no bairro de Santa Cecília na cidade de São Paulo SP. Com mais de 255 domicílios, a Rua Rosa e Silva caracteriza-se por 5,10% de domicílios constituído de casas, sobrados ou similares e 94,90% de edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais com vários domicílios, segundo

Uma das empresas que causavam controversas na rua no início dos anos 2000 era a Brink's Segurança e Transporte de Valores Ltda, a empresa fundada em Chicago em 1859 por Washington Perry Brink é responsável por transporte de cargas valiosas com filiais no Brasil desde 1966 em São Paulo com matriz no bairro Casa Verde, a empresa de carro forte possuía uma filial na rua Rosa e Silva, realizava operações de saída/chegada de mercadoria com seguranças armados em meio a rua de imóveis residenciais. Ao lado da antiga empresa se encontra a Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo, com sede na Rua Rosa e Silva desde meados de "outubro de 1995, quando foi inaugurada a nova sede do CRC- SP, localizada num grande edifício, especialmente planejado para abrigar as funções da entidade com as melhores condições operacionais e logísticas". Em 2007 a CRC adquiriu o imóvel vizinho que pertencia a empresa Brink's, expandindo seu prédio. Conforme o Anuário Conselho Regional de Contabilidade (2007).

O dia 14 de novembro de 2007 ficará marcado na história do CRC SP. Nessa data, foi lavrada a escritura, pelo 21º Tabelião de Notas, do prédio vizinho à sede do Conselho, localizado na rua Rosa e Silva, 104. A escritura definitiva do imóvel recebeu as assinaturas do presidente do CRC SP, Luiz Antonio Balamnut, do vice-presidente de Administração e Finanças do Conselho, Sergio Prado de Mello, do presidente da Brink's Segurança e Transporte de Valores, Contador Francisco Amaral de Mendonça, e do diretor comercial da empresa, Fernando Sizenando. Como testemunhas, assinaram o diretor administrativo do CRC SP, Luiz Isao Miyata, o gerente da Assessoria Jurídica do Conselho, Luiz Fernando Vaz dos Santos, além do controller e CFO da Brink's, Renato Maggieri. O prédio foi adquirido da Brink's em 14 de dezembro de 2006, data da comemoração dos 60 anos da instalação do CRC SP. Com 7 mil metros quadrados de construção, a nova propriedade do Conselho passará por uma reforma antes de serem instalados os departamentos responsáveis pelo atendimento ao público, ficando o setor administrativo na sede atual. (Boletim CRC São Paulo 2008)

A empresa negociou o prédio com o Conselho Regional Estadual de Contabilidade em 2006, somente em 2016 a deputada Célia Leão entrou com o pedido do projeto de lei PL 615/2016, pedindo a extinção de empresas de segurança de valores dentro do perímetro urbano, após um incidente em uma empresa do mesmo ramo de segurança e transporte de valores, que ocorreu na zona Leste da capital paulista (G1, 2016). Na imagem aérea podemos ver a CRC e ao lado esquerdo a aquisição que anteriormente era o prédio da empresa Brink's (Figura:28).

Em 2006, o CRC-SP adquiriu um imóvel com sete mil metros quadrados de área construída, ao lado da sede. Esse prédio passou por adequações, que começaram no final de 2008. Com a conclusão da reforma, o prédio foi incorporado à sede do Conselho. (Boletim CRC São Paulo, 2007).

No ano 2000 a rua Rosa e Silva contava com uma configuração, a qual mudaria já na primeira década a sua paisagem, a loja de produtos orgânicos Hortifruti possuía uma filial na rua, assim como a Brink's e pequenos comércios localizados em seu perímetro.

Figura 29: Construção da ampliação do CRC- 2010



Fonte: Google Maps, 2010

A rede de hortifrutigranjeiro considerada uma das maiores do Brasil no ramo, estava no início de suas atividades, a história da rede teve início em Colatina Espírito Santo no ano de 1989 e em 1997 já contava com 9 lojas conforme site da empresa. No ano de 2007 a loja da Rosa e Silva fechou para reforma causando espanto aos moradores, antes da reforma foram adquiridos imóveis localizados na rua Azevedo Marques. Os imóveis eram sobrados antigos nos quais funcionavam pensões, e os moradores tiveram um prazo para desocupar os espaços, processo esse que levou alguns meses para deslocamento total. No endereço da empresa Hortifruti surge a Natural da Terra, a loja do mesmo ramo e com uma estrutura totalmente renovada. A compra dos imóveis da rua Azevedo Marques serviria para a expansão do estacionamento da Natural da Terra (Figura: 30), ao fundo na parte direita da imagem está o edifício Dorchester sendo construído.

Com 40 lojas nos Estados de São Paulo, Rio e Espírito Santo, a Hortifruti registrou faturamento de cerca de R\$ 1 bilhão em 2014, mais que o dobro em relação ao resultado de quatro anos antes, quando recebeu o primeiro investimento. A Hortifruti foi criada em 1989 em Colatina, no Espírito Santo, inspirada no modelo dos “sacolões” venda de legumes e verduras pesados juntos, sob preço único. A empresa possui presença principalmente no Rio, e em agosto reforçou a

atuação em São Paulo com a aquisição da Natural da Terra. (Target Advisor, 2015).

Figura 30: Fachada da Natural da Terra em 2010



Fonte: Google Maps, 2010.

Não faz parte do escopo da pesquisa as fusões das empresas hortifrutigranjeiros, entretanto, é interessante mencionar sobre as fusões das duas, ao pesquisar sobre alguns empreendimentos localizados no perímetro, percebemos entraves a respeito de compra e venda e fusões que se deram nos últimos anos nas duas grandes marcas. Ademais, após a compra pelo grupo suíço Partners Group, mais recentemente foi o grupo Americanas (empresa em recuperação judicial) quem comprou a marca Hortifruti Natural da Terra em 2021, conforme site Infomoney a “Americanas comprou o Natural da Terra (Figura: 31) em 2021 por 2,1 bilhões de reais, em um movimento estratégico que tinha como foco ampliar a recorrência de compra dos consumidores”.

A rede de mercados Hortifruti, presente no Rio de Janeiro e Espírito Santo, assim como a rede Natural da Terra, de São Paulo, foi comprada pelo fundo

suíço Partners Group. Ambas têm por característica oferecer frescor das feiras com a praticidade dos grandes supermercados, vendendo também orgânicos; frutas, legumes e verduras já higienizados e picados, em porções fracionadas, além de artigos de mercearia. A ideia é fundir as marcas para expandir as unidades em todo o Brasil. (Extra- Economia e Finança, 2018).

Figura 31: Fachada Natural da Terra (2023)



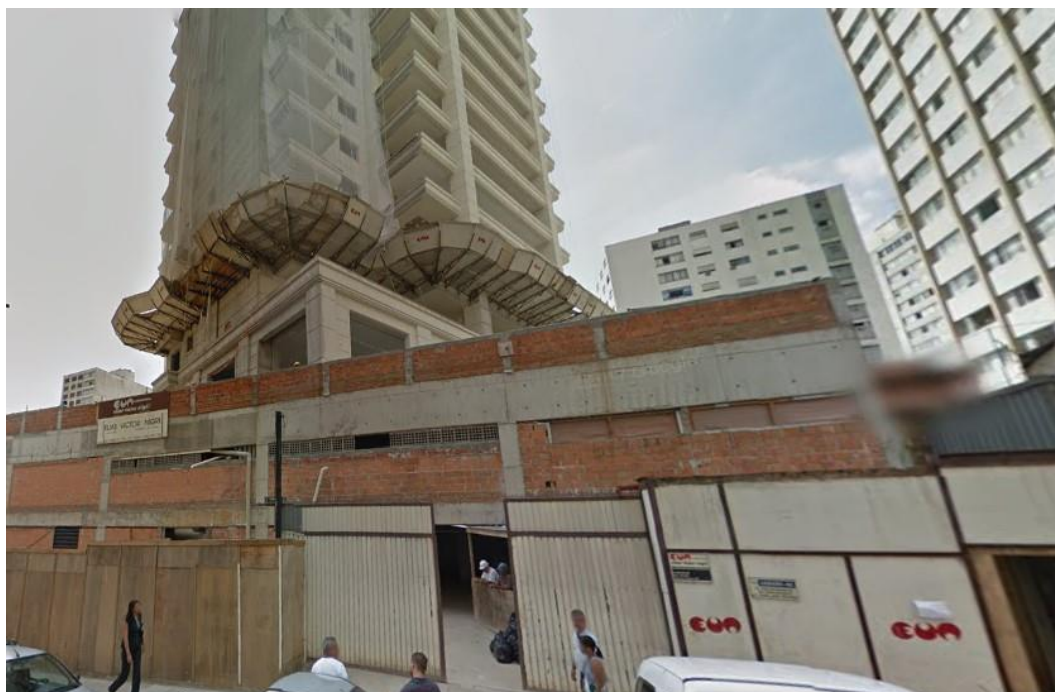
Fonte: Google Maps, 2023

Em meados de 2008, tapumes fecharam uma boa extensão da rua Rosa e Silva ao lado do Natural da Terra, a placa da construtora Elias Victor Nigri anunciava um empreendimento de alto padrão no local. No mesmo período era comum encontrar placas da mesma construtora em outros empreendimentos de luxo no bairro Santa Cecília como também em Higienópolis. O edifício levou alguns anos para ser totalmente finalizado, diferente de outros que são construídos de maneira vertiginosa na capital paulista. A construtora EVN está no mercado paulista há mais de 40 anos e é especialista em imóveis de luxo, com mais de 60 empreendimentos de alto padrão lançados. Durante a construção do imóvel, os outdoors anunciavam mais um empreendimento de luxo em Higienópolis, o perímetro do condomínio

ocupava uma boa extensão da rua Rosa e Silva, além de se estender por um pequeno espaço no final da rua Azevedo Marques. Na extensão que antes existiam imóveis antigos e sem manutenção que serviam de moradias (cortiços) a diversas famílias, foi projetada uma quadra e esportes do edifício de luxo e um estacionamento para a empresa Natural da Terra.

O condomínio e edifício Dorchester (Figura 32) nome dado ao empreendimento, tem uma localização curiosa, possui a estrutura com a extensão total do imóvel que é cerceado por um muro com grades, na Rosa e Silva. Entretanto, o endereço do imóvel é Alameda Barros 702, rua que também pertence ao bairro Santa Cecília. Na página da construtora sua localização é anunciada como bairro Higienópolis, o mais curioso é como o prédio está inserido, uma extensão menor que a fachada da rua Rosa e Silva foi disposta para a entrada dos proprietários, é possível perceber a presença de outro edifício vizinho quase que na frente do edifício na Alameda Barros.

Figura 32: Construção do edifício Dorchester (2010)



Fonte: Google Maps, 2010.

Figura 33: Fachada do Edifício Dorchester



Fonte: EVN empreendimentos, 2023.

O edifício (Figura: 33), possui foi inaugurado no ano de 2011, possui uma extensão total de 4.750 m², com 28 apartamentos que variam de 42m² a 932m², há uma diferenciação do valor de venda entre as imobiliárias, conforme o site Quinto Andar o imóvel de 932m² custa 20.000.000 e o aluguel fica em torno de 50.000 reais e o condomínio em torno de 18.200 não incluso o IPTU. Todavia, no Apê 11 o imóvel com a mesma metragem é anunciado por 16 milhões, o condomínio também possui uma variação no preço, na plataforma Loft esses valores vão de R\$ 830 a 12mil o condomínio, O IPTU mensal é de R\$ 19 a 11,3mil e os valores para a venda dos imóveis do edifício variam entre R\$ 750mil e 21milhões de reais.

A rua Azevedo Marques é predominantemente residencial com 97,54% endereços residenciais e está localizada no bairro de Santa Cecília. Com mais de 317 domicílios, se caracteriza-se por 5,68% de domicílios constituído de casas, sobrados ou similares e 94,32% de edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais com vários domicílios, segundo o site consulta cep. Entretanto, os ditos

“conjuntos residenciais” com vários domicílios são pensões, a rua é conhecida por possuir alguns cortiços (Figura 34). Mesmo com os que foram demolidos em meados de 2008, ainda há alguns imóveis em que aparecem anúncios de aluguel de quartos. A construção do edifício e do estacionamento transformou a configuração da rua, os imóveis estavam degradados e não recebiam os cuidados necessários e seu uso era somente com o intuito de promover lucro aos responsáveis. No ano de 2008 havia no distrito de Santa Cecília um total de 273 cortiços, nos quais residiam cerca de 3.538 famílias, conforme Secretaria Municipal de Habitação Superintendência de Habitação Popular Habi – Centro (2008).

O distrito no qual o bairro Santa Cecília se localiza ainda possui diversos imóveis utilizados como moradias coletivas, como é o caso da rua Azevedo Marques, como dito anteriormente, as famílias procuram estas formas de moradias na região central devido a estrutura fornecida como escolas, hospitais, empregos e serviços diversos. Ademais, outros fatores influenciam na escolha, como a burocracia imposta pelas imobiliárias com excesso de documentação e os custos elevados de aluguéis.

Figura 34: Cortiço- rua Azevedo Marques



Fonte: Google Maps, 2022.

A escolha das duas ruas se deve as suas particularidades, a Rosa e Silva por sua localização sempre foi mais valorizada, como dito anteriormente, a sua proximidade com o bairro Higienópolis, estrutura dos edifícios e o comércio foram pensados para os moradores do entorno. Entretanto, mesmo com a localização coincidindo com sua vizinha, a Azevedo Marques mais parece um enclave, uma pequena rua sem saída com imóveis antigos e alguns deles utilizados como pensões que se assemelham a cortiços, várias famílias convivendo num espaço pequeno com algumas dependências compartilhadas, há também a parte de trás de alguns prédios situados na Rosa e Silva que ficam na Azevedo Marques.

As classes sociais das duas ruas são bem diferentes, enquanto o poder aquisitivo dos moradores da Rosa e Silva se divide em classe média e alta, na Azevedo Marques uma parte de seus moradores possuem um nível financeiro mais baixo, como os que necessitam residir e moradias compartilhadas. Atualmente a rua possui uma paisagem mais agradável após a remoção dos sobrados antigos que haviam se deteriorado sem a devida manutenção, entretanto ainda existem alguns imóveis que se destinam as pensões.

Em suma, mesmo com as diferenciações expostas, a rua Azevedo Marques passou por transformações nos últimos vinte anos, seus imóveis foram valorizados seguindo o padrão do entorno. As transformações da Rosa e Silva foram responsáveis por uma nova configuração da Azevedo Marques, as duas ruas passaram por mudanças estruturais que afetaram de maneira direta os residentes, principalmente no que tange aos moradores que residem em imóveis alugados da rua sem saída, como é conhecida.

Como postula Botelho (2008), o investimento de grandes capitais em determinadas regiões ocasionam numa “homogeneização” e “fragmentação” desses espaços, foi o que vivenciaram os moradores das ruas em questão com as transformações em curso no entorno.

[...] Dado o grande volume de capital empregado nesses empreendimentos e às suas proporções, pode-se considerar que correspondem a legítimos representantes do capital monopolista, cuja ação materializa-se em uma maior homogeneização do espaço e de sua fragmentação, na medida em que tais empreendimentos cada vez possuem menos relação com seu entorno imediato,

constituindo-se em verdadeiras ilhas no urbano. Mas são ilhas com uma arquitetura bem característica e com uma padronização sócio-econômica que exclui como usuários as camadas da população de rendimentos médios e baixos. (Botelho, 2008, p.41).

6.1 Resultado do questionário

O questionário da pesquisa se dirigiu a moradores do bairro Santa Cecília, foram formuladas perguntas abertas que são relacionadas ao tema proposto para a presente pesquisa. A escolha por perguntas abertas parte do pressuposto de uma abordagem qualitativa, a idade dos respondentes varia de 22 a 50 anos de idade.

O que chama atenção são as percepções acerca das políticas públicas relacionadas ao distrito como um todo, os respondentes as consideram insuficientes. Outro ponto é a preocupação com o aumento da violência e furtos na região, assim como a sujeira nas vias públicas.

Em relação ao Elevado Presidente João Goulart “Minhocão”, foram realizadas três perguntas abertas, nas quais, os respondentes veem o espaço como positivo e a maioria espera que seja implementado o Parque Minhocão.

A perguntas respondidas foram organizadas por quadros, por ordem da entrevista, uma das questões era, “O que você entende por gentrificação?” e somente um respondente não soube o que dizer. As maiores queixas são em relação a segurança, ausência de limpeza da região.

Somente um dos respondentes está residindo no bairro a menos de um ano, o restante mora a pelo menos 15 anos. A maioria respondeu que acha as mudanças no bairro negativas, 66% e apenas 33% as veem como positivas. O nível de formação dos respondentes totalizou em 50% com ensino médio, 16,7% ensino superior incompleto e 33,3% com nível universitário. Em relação a residência ser própria ou alugada, 66,7% pagam e 33% possuem imóvel próprio, sobre o IPTU, 70% dos entrevistados responderam que vem aumentando a cada ano.

O aumento do custo de vida no bairro, foi outro tópico do questionário, as respostas citam os empreendimentos residenciais e comerciais, a imagem do bairro como um bom local para investimentos, dois respondentes citaram a gentrificação, um respondente citou as empreiteiras e construtora como sendo as responsáveis pelo aumento.

Por fim, os residentes têm opiniões bem formadas sobre o desenvolvimento urbano do bairro e do entorno, são conscientes quantos as políticas públicas e a quem elas favorecem. Percebem no cotidiano como essas transformações afetam a todos e de maneira mais aprofundada entre aqueles que possuem uma renda menor. As questões variam desde eventos culturais, como a opinião dos respondentes sobre o Elevado Presidente João Goulart, IPTU e suas percepções acerca das mudanças ocorridas no bairro pesquisado. As perguntas foram divididas por temas, expectativas dos moradores (Quadro 5), causas gentrificação (Quadro 6), futuro do “Minhocão” (Quadro 7), se essas mudanças foram positivas ou negativas (Quadro 8).

As respostas do questionário foram separadas por ordem das repostas dadas, o número pequeno de entrevistados se deu pela dificuldade em aplicar um questionário mais extenso, entretanto, todos os questionários respondidos inteiramente, nos mostram que a sociedade está mais atenta as transformações em curso na região.

Quadro 5: Expectativas dos moradores

Expectativas dos moradores					
Entrevistados	Na sua opinião as políticas públicas da gestão municipal para o bairro são satisfatórias?	Sua residência é alugada ou própria?	Seu aluguel ou IPTU, sofreu algum reajuste nos últimos anos?	Quais as suas expectativas em relação ao seu bairro?	O que você gostaria que mudasse no local onde vive?
1	Não.	Própria	Não sei dizer.	Espero que com o tempo diminua o número de moradores de rua e criminalidade.	Mesma resposta a cima
2	Não, infelizmente em muitos pontos deixa a desejar. Fica difícil de acreditar que tem alguém por trás tomando conta	Alugada	sim, todos os anos	Espero que após a mudança da gestão a gente tenha mais segurança, hoje é impossível sair na rua com tranquilidade. As baixas do aluguel também viriam em boa hora	Atendimento humanizado para pessoas em situação de rua
3	Não são satisfatórios	Alugada	Não sei dizer	Gostaria que melhorasse a segurança e limpeza	Segurança e limpeza
4	Não,	Alugada	Sim, tenho me mudado para bairros menos movimentados pois tem ficado muito caro.	Tenho expectativas de abrir mais mercados.	a iluminação e lixeiras.
5	Não, faz um tempo que nosso bairro parece abandonado em todos os sentidos.	Alugada	Sim aumentou cerca de 10% só no ultimo ano	Sinceramente se não houver uma mudança muito boa, creio que em pouco tempo não vou mais morar nessa região.	Mais segurança, infraestrutura e mais locais de lazer publicos.
6	Não, a situação calamitosa de pessoas em situação de rua me assusta muito, são milhares só no meu bairro	Própria	Sim, só vem aumentando, e a região se tornou alvo da especulação imobiliária, surgimento de muitos novos empreendimentos grandes	Gostaria que ele fosse melhor mantido, que as ruas não ficassem tão sujas, gostaria que ele não mudasse tanto, que estabelecimentos e casas antigas e clássicas não fossem derrubadas para dar espaço a mais prédios	Gostaria de uma melhor administração do governo apenas, e quero para já a solução para as pessoas em situação de rua.

Fonte: Elaborado pelo autor

Quadro 6: Menos sujeira e roubos em Santa Cecília

Gentrificação em Santa Cecília				
Entrevistado	O que pensa sobre o termo usado para se referir aos moradores do bairro, chamados de "Santa Cecília"	O que vc entende sobre Gentrificação?	Na sua opinião, quais os motivos que levaram ao aumento do custo de vida no bairro?	O que você gostaria que mudasse no seu bairro?
1	Acho apenas um estereótipo que não se aplica a todos os moradores.	Nada	A localização, muitos supermercados diferentes, metrô próximo, hospitais, no centro tem tudo.	Menos sujeira e roubos.
2	Pra uma parte dos moradores que se mudaram recentemente o termo cabe perfeitamente, são eles os que vieram no hype quando deram os primeiros booms do bairro	Pra mim, basicamente, é quando se abre espaço para pessoas com mais poder aquisitivo, na construção de grandes prédios com apartamentos minúsculos, se mudarem. Nisso as pessoas que nasceram, moram desde sempre, com as altas dos aluguéis, são obrigadas a saírem de seus lares. Os comércios novos, que pegam o lugar dos antigos comércios.	A visão de que aqui seria um bom lugar pra investimentos	Mais eventos culturais, fora os que já tem, pois acho eles inacessíveis pra boa parte da população. Comércios mais acessíveis também. E que parasse de subir tanto preço
3	Nada a declarar	Uma transformação hurbana, que expulsa moradores de bairro periféricos e transformam em regiões nobre	A gentrificação	Que ele pertencesse a todos e que tivesse mais segurança
4	Indiferente	processo de "valorizar" algum bairro/território para crescimento o econômico.	a gentrificação. Com esse investimento para melhoria do bairro, o custo de vida fica mais caro, o que expulsa quem tem poder socioeconômico mais baixo para os bairros marginalizados.	segurança e limpeza
5	Acho ok, o nome é bem característico, pode ser interpretado de modo ruim mas representa boa parte do bairro. Apesar de representar + a classe média alta.	Não entendo muito mas uma pesquisa rápida e você percebe que a Santa Cecília está passando por esse processo.	Novos prédios	Fora a melhora em segurança, acredito que deveriam plantar mais árvores ou planejar mais áreas verdes.
6	Eu acho cafona, cresci aqui então toda essa onda de tornar um bairro uma identidade é exclusoria e piegas, não acho justo fazer luxo de um bairro contraditório e que tem lá seus grandes problemas, os Santa cecílias buscam um tipo de glamour que é ilusório e não faz jus ao MORAR, apenas em RISIDIR em um espaço e habitá-lo por aparência.	É esse movimento ridículo de obtenção de espaço por pessoas com demandas superficiais de moradia que acaba hiper povoando um determinado local e o tornando segregado, eu vi inúmeras famílias principalmente pobres saírem da região central pois a procura tem aumentado a oferta, o que torna quase impossível morar nesse bairro sem ter uma boa grana, o que é a realidade de muita gente né	A procura pelo bairro, a mira das empreiteiras e construtoras estar voltada para cá, a juventude que começou a habitar o local e torná-lo identitário	Ai agora que to escrevendo esse formulário, tudo, comecei a pensar muito negativamente sobre as mudanças que já ocorreram, você me pergunta sobre mudanças mas sinceramente eu gostaria que ele voltasse a ser meu bairro de infância onde as coisas eram mais simples

Fonte: Elaborado pelo autor.

Quadro 7: Futuro do "Minhocão"

Respostas sobre futuro do Minhocão			
Entrevistados	Qual a sua opinião sobre o Minhocão?	Você é a favor do Minhocão virar parque ou ser totalmente desativado (demolido)?	Qual a relevância do Minhocão para os bairros do entorno?
1	Hoje em dia não frequento tanto, mas acho muito bom pra galera poder curtir um momento de lazer em meio ao caos paulista.	A favor de virar parque.	Ajuda a diminuir o trânsito no centro.
2	Frequento desde quando era criança, quando ainda era fechado somente aos domingos e a noite. Eram encontros de pessoas normalmente que vinham do Nordeste, com carrinhos de comida e bebida. Hoje há lugares pra sentar, guarda sois, banheiro, o que eu acho muito bacana. Não somente para os carros, acho importante para as pessoas também. Mesmo com os parques arborizados ao redor, o Minhocão fica mais prático de ir	Virar parque!	Ajuda com o trânsito, tem os eventos culturais que eu gosto!
3	Um lugar de lazer para mto em um final de semana	Sou a favor w vire parque, mas que tenha a devida segurança manutenção de limpeza hurbana	Não sei opinar
4	gosto da ideia de ter um parque no meio da cidade, mas ainda sim é muito feio, traz poluição visual.	Eu sou a favor de mantê-lo como parque aos finais de semana, demoli-lo só aumentaria o trânsito e deixaria as pessoas que moram na rua sem algum lugar. para resolver esses dois problemas precisam de soluções diferentes.	Facilidade de locomoção, diminuindo o trânsito nos horários de pico. acesso a bem estar e cultura.
5	Acho ótimo, acho que deveria ser mais acessível em outros horários durante a semana. Sei que afetaria o trânsito mas ver ele fechar por volta de 18h ou antes poderia levar mais gente pra rua.	É uma questão complicada, pois teria que ser pensado algo para evitar o engarrafamento que já ocorre mesmo com a presença do minhocão. Mas sou totalmente a favor de virar parque.	É muito relevante, seja na questão de lazer ou transporte.
6	Essencial, para evitar trânsito, opção de lazer aos finais de semana, acho ótimo	Não, não sou a favor de nenhum deles, ele só é movimentado por só abrir de finais de semana aos pedestres, se fosse aberto todos os dias ele rapidamente seria tomado por sujeira, lixo, bandidos e moradores de rua, e as pessoas deixariam de frequentá-lo, exigir o parque minhocão é ignorar que a cidade é gigantesca e hiperpopulosa, então onde iria meter a quantidade de carros durante a semana, não tem como desviar essa rota por um capricho de tomar sol, a gente já tem o parque Augusta e alguns outros. Não dá para plantar árvore também, e se plantar vai morrer, acho capricho de gente mimada	Toda, ele molda o centro da cidade de muitas formas, e ao mesmo tempo que ele é solução ele é crítica, o minhocão pulsa e existe através de muito esforço, ele foi um erro eu acredito, mas um erro que hoje carrega muito da história para quem mora e para quem passa por aqui. E agora se tomou atração. O minhocão é muito importante para contar a história de São Paulo e a história de quem mora acima dele, em volta dele e em baixo dele, isso é um exemplo da forma como ele segrega e une, de uma maneira magnífica e cômica.

Fonte: Elaborado pelo autor.

Quadro 8: Transformações percebidas em Santa Cecília

Questionário- Moradores de Santa Cecília					
Entrevistado	Quais transformações você percebeu no seu bairro nos últimos anos?	Essas mudanças foram positivas ou negativas?	Poderia dizer em qual ponto essas mudanças lhe afetaram?	O comércio na sua rua mudou nos últimos 3 anos, houve algum que mais lhe chamou atenção?	Qual a sua opinião sobre os eventos culturais no bairro e em especial no "Minhocão"?
1	Aumento do número de moradores de rua aos arredores, aumento de roubos de celulares, aumento de quantidade de lixo e odor de urina nas ruas.	Negativas	Afetaram a minha segurança e da minha família.	Muda constantemente. Não.	Acho muito bom.
2	Muitos prédios novos de grandes construtoras, comércios "inovadores", fechamento de boa parte dos comerciantes de comerciantes que estavam aqui desde sempre.	Negativas	O aumento do aluguel em geral na região, subida de preços para o consumidor médio, das mais variadas formas	Sim, a grande presença dos bares atuais com os preços superfaturados, lojas 'indie' de tudo que voce possa imaginar, que por conta do conceito, tem valores elevados	Eu adoro
3	Mtas casas demolidas, abandono urbano da: limpeza, segurança	Negativas	Afetaram a falta de segurança e limpeza	MTA demolição de residência, como: casas, bares e pensões	Não tenho como opinar
4	O crescimento de comércios como bares e restaurantes.	Positivas	há mais movimento no bairro, sinto menos medo de sair à noite.	Não sei agora no Campos Eliseos, mas sempre morei pelo centro, como vila buarque e santa cecilia, abriram mais bares "alternativos".	Muito legal, não preciso me locomover muito para ter acesso à cultura e eventos.
5	Muitos prédios sendo construídos, a cada quarteirão se vê um novo.	Negativas	Muita poluição sonora	Sim, muitas cafeterias novas ou restaurantes mais conceituais	Ótimas, apesar de ter algumas praças próximas o minhocão é um dos melhores lugares do bairro, seja pra passear, andar de bicicleta ou encontrar amigos.
6	Surgimento de muitos bares e novos moradores na região, o aumento avassalador de moradores de rua, aumento do movimento na região devido a vida noturna mais ativa	Positivas	Por morar na região a muito tempo vi o aumento muito grande de pessoas em situação de rua, o que aumentou o lixo na região e o aspecto de sujeira na cidade. Percebi também que muitas pessoas mais velhas da região se mudaram ou até foram morar no interior.	Muito, o comércio está muito aquecido e ativo, a vida noturna na minha região se tornou muito movimentada, muitos bares surgiram	O minhocão é muito importante numa cidade tão cinza e povoada como São Paulo, sendo um morador do centro vejo que ele é uma opção de lazer muito boa para todo o tipo de pessoa, famílias, jovens, terceira idade, pessoas com animais de estimação. Acho ele crucial para a democratização da cidade e encontro de culturas.

Fonte: Elaborado pelo autor.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O tema escolhido para a modesta pesquisa partiu de uma análise empírica, ao residir num bairro localizado numa área privilegiada da cidade de São Paulo e ter facilidade de acesso a serviços de qualidade, trabalhar no bairro vizinho sem a necessidade de grandes deslocamentos. Me faziam pensar sobre como a realidade de alguns colegas que moravam em áreas distantes, eram bem diferentes a minha vivência na grande cidade. Fato esse que influenciava diretamente nos meus hábitos e interesses, ao caminhar todos os dias para ir e vir do trabalho pude observar diversas mudanças ao longo dos anos. Entretanto, algumas dessas mudanças me faziam questionar qual seria o futuro do bairro em que vivia, dos moradores e como seria num futuro próximo.

O interesse pelas mudanças que até então causavam um certo estranhamento, só aumentou ao mudar para Rio Claro e começar a estudar Geografia, as disciplinas relacionadas ao estudo do urbano, pois elas mostravam o contexto histórico, político e social no qual as cidades iam se desenvolvendo. “Gentrificação”, esse conceito chamou atenção, ele respondia alguns dos questionamentos em relação ao bairro que foi o primeiro contato com a cidade grande.

Partindo do pressuposto de que há um processo de expulsão dos mais vulneráveis da região central de São Paulo, processos esses que estão diretamente ligados a “Gentrificação” adquiriram características diferenciadas ao longo dos anos. Diversos atores participam em algum grau das dinâmicas relacionadas a expulsão das populações mais vulneráveis de determinadas regiões da cidade.

Ademais, em relação a região central, diversos pesquisadores se debruçam sobre análises relacionadas as mudanças que vem ocorrendo paulatinamente desde a primeira década do século XXI, o centro e os bairros próximos se tornaram alvo de diversas ações de cunho privado e público. Ocasionalmente num aumento exponencial do custo de vida na região, em particular em bairros considerados de classe média como é o caso do Santa Cecília.

Por fim, houve uma valorização imobiliária na Santa Cecília, empreendimentos de alto padrão foram lançados, comércios voltados a um nicho de maior poder

aquisitivo foram criados, houve mudanças físicas e culturais. Com esses todos esses processos em curso no bairro, houve uma gama de jovens interessados em morar na região. Com isso as construtoras e imobiliárias, assim como o comércio, utilizaram esse perfil de morador como ferramenta de *marketing* na atração de novos consumidores. Esse fato intensificou as transformações em curso, que com ajuda do poder público utilizando programas de mudanças estruturais na região, favorece os capitais privados.

Em suma, os programas idealizados pelo poder público nas últimas duas décadas aprofundaram o processo de gentrificação da região, em particular no bairro pesquisado. O valor de mercado dos imóveis, assim como os aluguéis aumentaram de tal maneira ocasionando na mudança das famílias para áreas menos valorizadas.

Por fim, as limitações encontradas em relação a produção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), foi a delimitação do tema, por ter um nível grande de complexidade, o conceito de “Gentrificação” necessita de um longo estudo das variáveis que estão relacionadas ao processo de expulsão dos moradores de determinadas áreas da cidade. Sendo assim, a pequena contribuição presente no modesto Trabalho de Conclusão de Curso, parte das análises sob uma perspectiva da Geografia acerca das mudanças em curso no distrito e bairro de Santa Cecília (SP), resultando numa confirmação de um processo gentrificador que teve início de maneira lenta e se aprofundando de maneira quase que irreversível atualmente.

REFERÊNCIAS

- ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. **Hispterização” no centro de São Paulo: consumo, trabalho e produção da cidade.** 2019.
- ALEIXO, Cynthia Augusta Poletto. **Edifícios e galerias comerciais: arquitetura e comércio na cidade de São Paulo, anos 50 e 60,** 2005.
- ALMEIDA, Giovana Goretti Feijó de; ENGEL, Vonia. **A cidade-mercadoria e o marketing urbano na (re)construção da imagem dos espaços públicos: o caso da marca da cidade do Rio de Janeiro.** Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg. 19 (1) • Jan-Apr 2017.
- AKAISHI, Gabriela; et al. **A base fundiária da moradia econômica no centro de São Paulo nos anos 2000.** XX ENANPUR 2023. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st05-01.pdf>. Acesso em set. de 2023.
- ARQUITETURA ITALIANA NO ESTADO DE SÃO PAULO. **Igreja Santa Cecília.** Disponível em: <https://arquitalianasaopaulo.iau.usp.br/obras/igreja-de-santa-cecilia/>. Acesso em Juli. 2023.
- BLOG LOPES. **Santa Cecília: 9 ótimos motivos para você conhecer.** Ano 2016. Disponível em: <https://www.lopes.com.br/blog/conheca-seu-bairro/santa-cecilia-motivos-para-conhecer/> Acesso em 2023
- BOLETIM CRC SÃO PAULO. Ano XXXVIII, dezembro, 2007. Órgão informativo do Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo. Nº165. <https://crcsp.org.br/portal/publicacoes/boletim/edicao-165.pdf>
- BOTELHO, Adriano. **A Renda Fundiária Urbana: uma categoria de análise ainda válida.** 2008.
- BRANDÃO, Carlos Antônio. **Crise e rodadas de neoliberalização: impactos nos espaços metropolitanos e no mundo do trabalho no Brasil,** 2017.
- CAMPOS, João Pedro de Lima. **Emergência urbana: criação de espaço público e o nascimento do 'Parque Minhocão' na cidade de São Paulo.** 2020. Ponto Urbe Revista do núcleo de antropologia urbana da USP..
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Henri Lefebvre: o espaço, a cidade e o “direto à cidade”** Henri Lefebvre: the “direct to the city” as a utopian Horizon. 2020.
- CARVALHO, Sonia Nahas de. **Estatuto da Cidade: aprovação e implantação.** 2006
- CLARK, E. (2005). **The order and simplicity of gentrification – a political challenge.** Em Atkinson, R. & Bridge, G. (eds.). Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism (pp.261-269). Londres: Routledge.

CLEPS, Geisa Daise Gumiero. **A desconcentração industrial no Estado de São Paulo e a expansão do comércio e do setor de serviços**; Caminhos de Geografia.

CONECTA IMOBILI. **Aniversário de São Paulo: um radar imobiliário da capital**. 2023. Disponível em: < <https://blog.conectaimobi.com.br/aniversario-de-sao-paulo-radar-imobiliario-da-capital/>>

CORRÊA, Roberto Lobato. **Rede Urbana e Organização**. R. Bras. Geogr., Rio de Janeiro, v. 68, n. 1, p. 27-39, jan./jun. 2023

DADOS ABERTOS. Secretaria Municipal da Habitação SEHAB. Disponível em:

<<http://dados.prefeitura.sp.gov.br/is/dataset/corticos>> Acesso em Juli. 2023

DCI- SP. **Conheça Santa Cecília e saiba porque é o bairro queridinho pelos hipsters**. Disponível em: <https://www.dci.com.br/dci-sp/conheca-santa-cecilia-e-saiba-porque-e-o-bairro-queridinho-pelos-hipsters/25370/>. Acesso em mai. 2023.

EXTRA ONLINE. **“Rede de mercados Hortifruti é comprada por grupo suíço e se une a Natural da Terra”**; 2018. Disponível em:

<https://extra.globo.com/economia-e-financas/rede-de-mercados-hortifruti-comprada-por-grupo-suico-se-une-natural-da-terra-23220457.html>. Acesso em 2023.

FURTADO, Carlos Ribeiro. **Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação**. Cad. Metrop. [online]. 2014, vol. 16, n. 32, pp. 341-364. Disponível em:< < <http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0341.pdf> > Acesso em: 01 jul. 2023.

G1. **Projeto quer vetar transportadoras de valores em áreas urbanas de SP**. 2016.

Decisão visa afastar ações criminosas de centros populosos do estado.

Para sindicato das empresas, poder público está querendo se eximir.

<https://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2016/08/projeto-veta-empresas-de-transporte-de-valores-em-areas-urbanas-de-sp.html>. Acesso em 2022

GALIZA, Helena Rosa dos Santos. **Reabilitação de áreas centrais sem gentrificação**. 2015

GASPAR, Samantha dos Santos. **Gentrification: processo global, especificidades locais?** Disponível em: <https://journals.openedition.org/pontourbe/1575?lang=en>, acesso em Juli. 2023

GAZETA S. PAULO. **Santa Cecília é o bairro com mais moradores em situação de rua na capital paulista**; 2022. <<https://www.gazetasp.com.br/estado/santa-cecilia-e-o-bairro-com-mais-moradores-em-situacao-de-rua-na/1117740/>> Acesso em: Dez. de 2022.

GEOSAMPA - **Mapa digital da cidade de São Paulo**. Disponível em:

<<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>>. Acesso em: Juni.de 2023.

Guia de Bairros. **Santa Cecília: o bairro da gastronomia e da música**. 2019. Acesso em: <<https://imoveis.estadao.com.br/guia-de-bairros/sao-paulo/santa-cecilia/santa-cecilia-o-bairro-que-transpira-gastronomia-e-musica/>> Acesso: set. 2023.

GONÇALVES, André Vinícius Martinez. **Discussão conceitual entre o processo de obsolescência espacial urbana e o preço da terra e do ambiente construído.** 2021. Espaço e Economia Revista brasileira de geografia econômica.

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama>. Acesso em 2022.

HORTIFRUTI. Disponível em:

<https://hortifruti.com.br/sobre-nos>. Acesso em 2023

INDICADOR ANTECEDENTE DO MERCADO IMOBILIÁRIO 2020. **Com 984 alvarás para empreendimentos verticais, São Paulo encerra 2020 com maior volume anual concedido em 20 anos.** Anuário do Mercado Imobiliário | 2020

JORGE, Clóvis de Athayde. **Santa Cecília: Contrastes e Confronto** / Clóvis de Athayde Jorge _ São Paulo: DPH, 2006. 144 p: il.; 23 cm. - (Série História dos Bairros de São Paulo; v 30).

JORNAL DO CAMPUS. **Futuro do Minhocão passa por incertezas.**

Disponível em: <<https://www.jornaldocampus.usp.br/index.php/2014/09/futuro-do-minhocao-passa-por-incertezas/>>. Acesso em jun. 2023.

KARA JOSÉ, Beatriz. **Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revalorização do centro de São Paulo (1975-2000)**, 2007. São Paulo: Annablume; Fapesp, 277p.

KARA JOSÉ, Beatriz. **A Popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos.** Tese de doutorado, 2010.

LEITE, Rogerio Proença. **Contra-usos da Cidade: lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea.** 2º Edição Revista, Ampliada e com posfácio; 2, ed. Campinas: Ed. UNICAMP, 2004, v.1. 390p.

LENCIONI, Sandra **Concentração e centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar.** Reflexões a partir do caso de São Paulo. 2007

MARICATO, Ermínia. **Tudo o que há por trás do Projeto Nova Luz. Outras Mídias, 30 de janeiro de 2012.** Disponível em: <<https://outraspalavras.net/outrasmidias/terror-imobiliario-ou-expulsao-dos-pobres/>> Acesso em: 02 de ago. 2023.

MARTINS, Maria Lúcia Reinetti. **São Paulo: além do Plano Diretor.** ESTUDOS AVANÇADOS 17 (47), 2003

<https://doi.org/10.1590/S0103-40142003000100010>

MENDES, L., **Gentrificação e a cidade revanchista: Que lugar para os movimentos sociais urbanos de resistência?** Universidade de Lisboa; Fórum Sociológico, Série II, nº 18, pp 21 – 28, 2010.

MONITOR MERCANTIL. **Imóveis no Centro aumentam 28,01%, mesmo com cracolândia.** 2022. <<https://monitormercantil.com.br/imoveis-no-centro-de-sp-aumentam-2801-mesmo-com-cracolandia/>>. Acesso em jan. 2023.

NADOLNY, Marili Lohmann. **A importância da Planta Genérica de Valores na tributação municipal**. Revista Técnico-Científica do CREA-PR - ISSN 2358-5420 - 4ª edição - junho de 2016

NEGREIROS, Iara. **Retrofit Urbano: uma abordagem para apoio de tomada de decisão**. São Paulo, 2018.

OBSERVA SAMPA. Disponível em:

<<https://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/index.php?page=dadosabertos>>. Acesso em: mar. 2023.

PARÓQUIA SANTA CECÍLIA. Disponível em:

<<https://paroquiasantacecilia.com.br/a-paroquia/>> Acesso em: jan. 2023

PORTAL LOFT. Especulômetro SP - Valorização de imóveis em janeiro. 2023. Disponível em: <[https://portal.loft.com.br/valorizacao-de-imoveis-sp-janeiro-2023-especulometro/#Bairros com alta especula%C3%A7%C3%A3o](https://portal.loft.com.br/valorizacao-de-imoveis-sp-janeiro-2023-especulometro/#Bairros%20com%20alta%20especulacao)> Acesso set. 2023

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Disponível em:

<<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13399-de-01-de-agosto-de-2002>

Acesso em out. 2023.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Disponível em:

<<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2021/07/Regualifica-Centro-1-mesclado.pdf>> Acesso em 2023.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Disponível em:

<<https://www.saopaulo.sp.leg.br/escoladoparlamento/noticias/sao-paulo-em-dados/>>

Acesso em 2023.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Disponível em:

<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17577-de-20-de-julho-de-2021>. Acesso em ago. de 2023.

PROPRIETÁRIO DIRETO

<https://www.proprietariodireto.com.br/preco-m2/santa_cecilia-sao_paulo>Acesso em out. 2023.

QUEIROZ, Paula Cristina Diniz de; FEHR, Manfred. **A relação entre a especulação imobiliária e a segregação urbana**. 2007.

<<http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org>>. Acesso: 15 dezembro 2022)

QUINTO ANDAR. **Como é morar em Santa Cecília São Paulo, São Paulo**. Disponível em: <<https://www.quintoandar.com.br/regioes-atendidas/santa-cecilia-sao-paulo-sp-brasil-ewdw9tm9pn>> Acesso: set. 2023.

RANGEL, Natália Fonseca de Abreu. **Gentrificação: Espetacularização e distinção**, 2015.

RONILK, Raquel. **Reflexões sobre o reajuste do IPTU**. São Paulo, 2013. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com/2013/10/07/reflexoes-sobre-o-reajuste-do-iptu/>. Acesso em 2023.

RUBINO, S. **Enobrecimento Urbano**. In: FORTUNA, C.; R. P. LEITE (orgs.). Plural de cidade: léxicos e culturas urbanas. Coimbra: Edições Almedina, 2009.

RUBINO, S. **Gentrification: notas sobre um conceito incômodo**. In: SCHCCHI, M. C.; BENFATTI, D. (Org.). Urbanismo: dossiê São Paulo - Rio de Janeiro. Campinas; Rio de Janeiro: PUC – Campinas/Proureb – UFRJ, 2003.

SÁNCHEZ, Fernanda, **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**, 2ª ed.- Chapecó, SC: Argos, 2010.

SÃO PAULO ANTIGA. **Seja bem-vindo, Minhocão!**. 2014. Disponível em:

<https://saopauloantiga.com.br/propagandas-do-minhocao/> Acesso: Jun. de 2023

SANTOS, Carolina de Andrade. **Representações da gentrificação na imprensa de São Paulo: o caso do distrito de Santa Cecília**. 2018

SECOVI. **Anuário do Mercado imobiliário, 2017**. Disponível em: < <http://www.secovi.com.br/downloads/anuario-mercado-imobiliario-2017-compressed.pdf> > Acesso em set. 2023

SIQUEIRA, M. T. (2014). **Entre o fundamental e o contingente**: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. Cadernos Metrópole, 16 (32), 391-416. doi: <https://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3205>.

SMITH, Neil. **A gentrificação generalizada**. In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. Introdução. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006, p. 59-87.

SOMBINI, Eduardo Augusto Wellendorf. **A revalorização contemporânea do centro de São Paulo**: agentes, concepções e instrumentos da urbanização corporativa (2005-2012). 2013. 196f Dissertação mestrado- Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, 2013.

SPURBANISMO. **Operação Urbana Centro- Diagnóstico**. 23ª Reunião Extraordinária da Comissão Executiva, 11 de dezembro de 2017 LEI 12.349/97. São Paulo, 2017.

TARGET ADVISOR. **Partners compra 40% da Hortifruti**. 2015.

<https://targetadvisor.com.br/noticias/partners-compra-40-da-hortifruti/>

TORRES, Haroldo da Gama; GONÇALVES, Renata G. **O Mercado de Terras em São Paulo. E a continuada expansão da periferia**. 2007.

UNIVERSIA. **Quem são os moradores que fazem de samambaias, gatos e prédios antigos um estilo de vida no centro de SP**. Disponível em:

< <https://www.uol.com.br/universa/reportagens-especiais/santa-cecilers-quem-sao-os-moradores-de-santa-cecilia-e-vila-buarque/> > acesso em: set. de 2023, as 20:00h.

Urbanismo e Licenciamento – SMUL. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Disponível em:

<http://dados.prefeitura.sp.gov.br/pt_PT/dataset/distritos > Acesso em 2023.

VILLAÇA, Flávio. As ilusões do Plano Diretor. São Paulo, 2005.

ZUKIN, Sharon. **Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core**. Annual Review of Sociology, v. 13, 1987, p. 129-147.

ZIMERMMAM, Imóveis. **Guia de bairros: conheça Santa Cecília e o estilo de vida que tem impulsionado a valorização imobiliária da região**. Publicado em 2021. Disponível em:

<https://www.zimoveis.com.br/blog/bairros/guia-de-bairros-conheca-santa-cecilia-e-o-estilo-de-vida-que-tem-impulsionado-a-valorizacao-imobiliaria-da-regiao/>. Acesso em dez. 2022.