

# As formas de ocupação na fronteira urbana dos bairros ao redor do centro de São Paulo\*

*Rodrigo Minoru Hayakawa Tanaka\*\**

*Orientação Profa. Dra. Ana Cláudia Castilho Barone  
Coorientação: Prof. Dr. Fábio Mariz Gonçalves*

*The occupation forms at the urban border in the neighborhoods surrounding Sao Paulo downtown*

\* Trabalho Final de Graduação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo — FAUUSP, apresentado em banca realizada em junho de 2009.

Rodrigo Minoru Hayakawa Tanaka  
2003–2009 - Graduação em Arquitetura e Urbanismo na FAUUSP  
2007 - Intercâmbio na Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid — Universidad Politécnica de Madrid (ETSAM–UPM), convênio FAU-ETSAM

Pesquisas acadêmicas

2005–2006 - Mercados Informais de Solo Urbano nas Cidades Brasileiras e Acesso dos Pobres ao Solo — Rede Infosolo/Habitare (Coordenação de São Paulo Prof. Emílio Haddad)  
2006–2009 - Projeto Pioneiros da Habitação Social no Brasil (Coordenação Prof. Nabil Georges Bonduki)

**RESUMO:** O objeto de estudo deste Trabalho Final de Graduação é o processo de transformação que ocorre em alguns bairros ao redor do Centro de São Paulo, onde a atividade do mercado imobiliário sugere a ocorrência de um avanço sobre uma zona de fronteira. O termo ‘Fronteira Urbana’, aplicável em diversas situações, neste trabalho se refere à área de interferência entre atuação do mercado e ocupação existente, constituindo uma faixa territorial onde se dá um determinado tipo de disputa pelo espaço urbano.

**Palavras-chave:** fronteira urbana; São Paulo; região central; disputa territorial

**ABSTRACT:** This work studies an urban process which is currently occurring in some areas around São Paulo’s city centre. The way real estate development operates over these places suggests a pressure over an urban frontier. Among the patterns that emerged through the analysis of urban dynamics of these areas, it was possible to identify a process of social homogenization. In response to this, it was thought of an alternative way of proceeding with central areas, based on keeping social and cultural diversity in these neighbourhoods.

**Keywords:** urban frontier, São Paulo; central neighbourhoods; gentrification.

## Introdução — uma fronteira urbana

Os processos de transformação do espaço urbano desencadeados pela mobilidade geográfica do capital afetam cidades do mundo todo e têm sido acompanhados por estudiosos de várias áreas e campos do conhecimento, incluindo, entre outros, arquitetos, urbanistas, geógrafos e economistas.

O objeto de estudo deste Trabalho Final de Graduação é o processo de transformação que vem ocorrendo em alguns bairros ao redor do Centro de São Paulo, onde a atividade do mercado imobiliário sugere a ocorrência de um avanço sobre uma zona de fronteira. Tal avanço, que se dá das áreas mais ricas para as mais pobres, transcorre em setores marcados pela coexistência de dois padrões bem distintos do ponto de vista da consolidação e da qualidade do espaço urbano, podendo-se identificar, na mesma área, uma ocupação típica da cidade elitizada convivendo lado a lado com a presença de cortiços.

A imagem da fronteira se reforça quando consideramos a localização dos cortiços na região central de São Paulo, com concentrações justamente nas áreas onde historicamente ocorreu o abandono tanto por parte da produção imobiliária, quanto do poder público. As regiões do encontro desses processos estão nos bairros de Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci e Mooca.

O termo 'Fronteira Urbana' é aplicável em diversas situações e, neste trabalho, identifica a área de maior interferência entre as dinâmicas citadas, constituindo uma faixa territorial marcada por um processo particular de disputa pelo espaço urbano. É necessário mencionar que a principal referência para o uso do termo neste TFG é a aplicação dada pelo geógrafo Neil Smith (1996), ao estudar de forma sistematizada o fenômeno da gentrificação. O conceito de fronteira, no contexto norte-americano, remete à conquista do Oeste, à separação entre a civilização e o mundo selvagem, o 'nós' e o 'eles', o passado e o futuro, o mercado existente e a oportunidade de lucro. Smith utiliza-se de tal metáfora no contexto urbano para mostrar como a atuação do mercado imobiliário, na gentrificação, apoia-se na divulgação de uma imagem muito semelhante à da fronteira, onde os sentimentos de retomada dos valores cívicos são expressos no otimismo por uma nova cidade, da oportunidade econômica e do lugar onde o futuro será feito. Para o autor, tal sentimento é evocado com o objetivo de mascarar a condição fundamental de fenômeno econômico e os efeitos expropriatórios da gentrificação.

O estudo de Smith será de fundamental importância para este trabalho, por trazer elementos que dão suporte ao entendimento do processo urbano de São Paulo. Com a delimitação das áreas de fronteira nos bairros ao redor do Centro de São Paulo, analisaremos o processo de ocupação desses setores e a produção recente promovida pelo mercado imobiliário. Essa análise nos permitirá identificar a imposição de um padrão homogeneizador por parte da atuação do mercado. O questionamento de tal processo de homogeneização gerará a inquietação inicial para a elaboração do projeto, na busca de possibilidades de garantir a diversidade sociocultural como objeto de trabalho dentro de propostas para tais regiões.

Levando em conta o processo de consolidação, assim como seu caráter de zonas de transformação latente, a intervenção nessas áreas configura um exercício particularmente interessante dentro do processo urbano pelo qual passa São Paulo.

## **Delimitando uma fronteira urbana em São Paulo**

Para a detecção da área de fronteira nos bairros ao redor do Centro, faremos uma análise considerando três fatores principais, a partir de dados de informações espaciais sobre organização sociodemográfica, produção do mercado imobiliário e moradia. Tais informações foram extraídas de três fontes distintas: os dados de classe social predominante por setor censitário conforme faixas de renda, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), os dados de lançamentos imobiliários da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp) e o levantamento de cortiços da Prefeitura Municipal de São Paulo e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) do Governo do Estado de São Paulo.

Os dois primeiros dados encontram-se no *site* do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP). O portal disponibiliza para consulta *online* uma base em Sistema de Informações Georreferenciadas (SIG) denominada GeoSecovi, com dados sobre os empreendimentos imobiliários cadastrados na Embraesp no período de 1997 a 2008. Além disso, contém informações diversas sobre o município de São Paulo, por exemplo, a localização de equipamentos como escolas, bancos e hospitais, informações sobre zoneamento e a composição social dos setores censitários de acordo com os dados do IBGE. O objetivo primeiro

do GeoSecovi é constituir-se como ferramenta de análise e auxílio aos profissionais da área, no diagnóstico e nas tomadas de decisões do investimento imobiliário, sobretudo na fase de viabilização de empreendimentos, apoiando dessa forma as estratégias das empresas do setor. Este trabalho busca, a partir dos mesmos dados, fornecer uma leitura das transformações urbanas que decorrem de tal forma de produção do espaço.

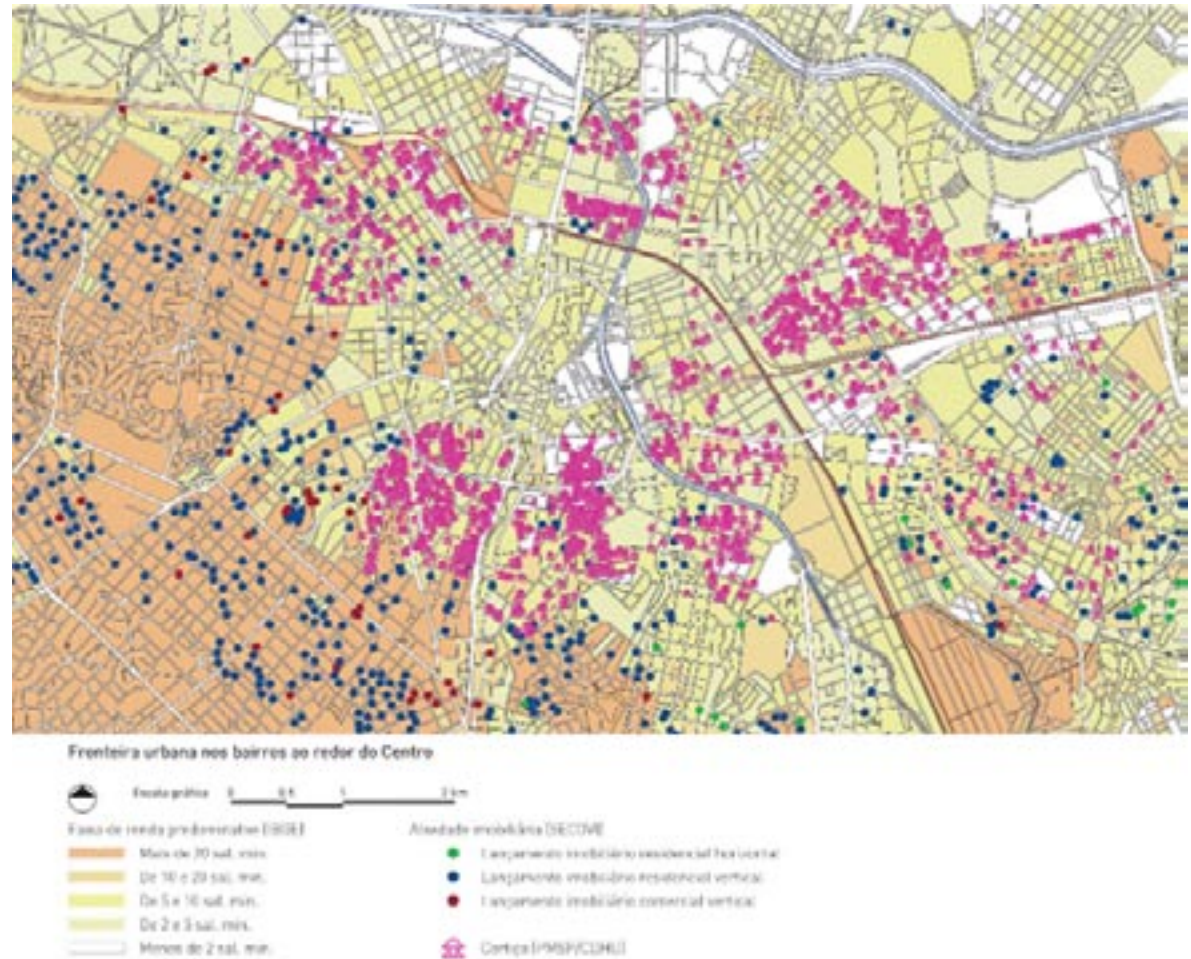


Figura 1 — Fronteira urbana nos bairros ao redor do Centro

A localização dos cortiços está disponível para consulta no site da Secretaria de Planejamento Urbano (Sempla) da Prefeitura Municipal de São Paulo. Dentre os mapas e dados do município que podem ser encontrados no portal da Prefeitura, há a base, também em SIG, denominada Infolocal, que apresenta informações georreferenciadas com temas diversos, dentre os quais dados sobre habitação.

A partir de tais informações, foi elaborado o mapa da figura 1, que mostra um trecho do município de São Paulo, constituído pelo Centro, pelos bairros ao redor e demais setores que formam o Centro expandido. As cores de fundo do mapa indicam as faixas de renda predominantes nas regiões, conforme dados dos setores censitários do IBGE, que define a classe social a partir da renda mensal do responsável pelo domicílio.

Temos que, no quadrante sudoeste, predomina a Classe A (famílias cujos responsáveis têm renda superior a 20 salários mínimos), praticamente sem variação. Conforme se chega próximo ao Centro, observamos uma mudança no território quanto ao padrão social, que passa a alternar com setores onde o predomínio de classes varia entre B, C e D (entre 10 e 20 salários mínimos, 5 e 10, e 2 e 5 respectivamente). Este padrão misto é encontrado também nos bairros localizados a Leste do Centro, como Pari, Brás e Cambuci.

A localização dos empreendimentos imobiliários na região central e nos bairros ao seu redor, nos últimos dez anos, conforme se vê no mesmo mapa, revela que é a partir de uma certa distância do Centro que se identificam as concentrações da atuação do capital imobiliário, sendo pouco numerosos os lançamentos nos distritos mais centrais de São Paulo, a Sé (apenas 1 lançamento) e a República (12 lançamentos). A questão da pouca atuação do mercado imobiliário no Centro será discutida posteriormente neste trabalho.

A partir do cruzamento das informações de localização das faixas de renda e dos empreendimentos imobiliários, notamos uma pressão maior do mercado sobre áreas de padrão de renda mais elevado, sendo notáveis concentrações em bairros como Perdizes, Pinheiros, Jardins, Jardim Paulista. Esse fato permite estabelecer um determinado tipo de relação entre desigualdade territorial e produção do espaço urbano. Além disso, podemos identificar um especial interesse por parte do capital imobiliário pelas áreas de transição do predomínio de classes sociais, onde se encontra um notável avanço dos empreendimentos.

A ocorrência de cortiços, por sua vez, dá-se em áreas de predomínio de classes de renda mais baixa, havendo concentrações bastante expressivas em praticamente todos os bairros do entorno do Centro, excetuando-se apenas Higienópolis, notável por seu caráter de elitização.

Nota-se que as regiões onde não se realizam empreendimentos muitas vezes são focos de cortiços. Por outro lado, identifica-se uma região de alta interferência da atuação do mercado imobiliária com a transição do predomínio de classes sociais e a presença de cortiços. A essa região denominamos 'Fronteira Urbana', conforme as áreas marcadas no mapa 2, cuja análise constitui o objeto de estudo deste Trabalho Final de Graduação.

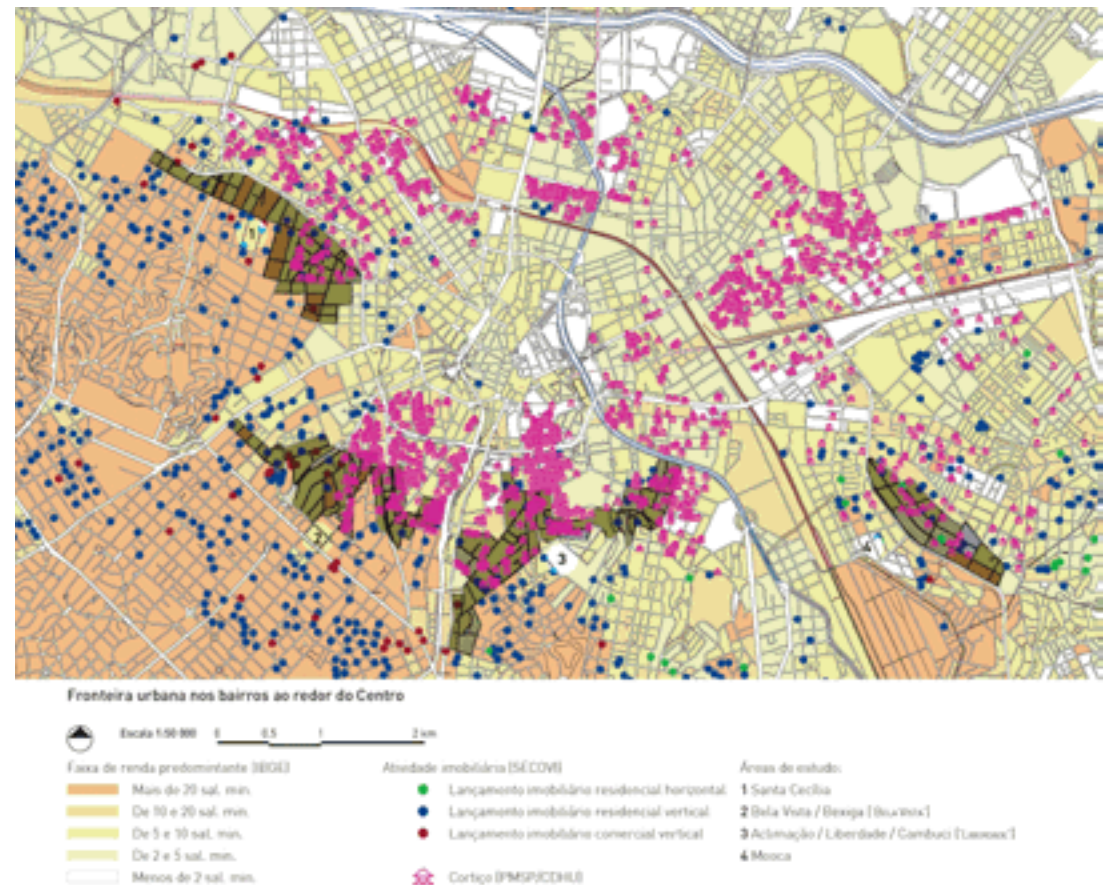


Figura II — Áreas de estudo

## Análise dos bairros da fronteira



Figura III — Estrutura fundiária das áreas de estudo na década de 70, conforme Gegrar

Os bairros estudados neste TFG possuem características específicas dentro do Centro Expandido de São Paulo, estando ao redor do núcleo histórico da região central. Bela Vista, Santa Cecília, Liberdade e Mooca apresentam dinâmicas comuns do processo histórico de ocupação e estruturação. Tendo como pressuposto que a estrutura fundiária constitui fator fundamental no modo como ocorrem as transformações de tecido urbano posteriormente, estudaremos o processo de ocupação dessas áreas e do parcelamento do solo. Em seguida, faremos uma análise da região, relacionando a localização dos empreendimentos imobiliários ao território sobre o qual avançam e a caracterização da atuação do mercado em cada um desses setores<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> A análise do processo de ocupação dos bairros ao redor do Centro, assim como da atuação do mercado imobiliário nessas áreas estão apresentadas de forma resumida em relação à versão original do trabalho.

Figura IV — Análise da consolidação dessas áreas por foto de satélite (Fonte: Google Earth, 2008)



## O processo de ocupação dos bairros ao redor do Centro

Até meados do século XIX, São Paulo era uma pequena cidade cuja ocupação majoritária não se estendia para além do perímetro hoje composto pelos bairros da Sé e da República, o atual Centro Histórico. As regiões circundantes a essas áreas eram ocupadas principalmente por chácaras. O parcelamento dessas propriedades ocorre de forma abrupta a partir da penúltima década do século XIX, na velocidade mesma do crescimento da cidade. No contexto do ciclo do café, que levou o Estado



de São Paulo a constituir-se num dos polos do desenvolvimento econômico nacional, tendo na capital sua estrutura urbana central, a cidade de São Paulo passa a receber contingentes populacionais de forma ineditamente violenta.

Segundo Bonduki (1998), é no período de 1896 a 1900 que se desencadeia em São Paulo a primeira crise habitacional. À chegada de uma grande quantidade de população à cidade, relacionaram-se o processo do loteamento das chácaras para abertura de novos bairros e a necessidade da implementação de uma série de serviços públicos como abastecimento de água e transporte. O modo como tal população foi alojada é resumido por Bonduki da seguinte maneira,

“Desde o surgimento do problema habitacional de São Paulo no final do século XIX até a década de 1930, surgiram várias modalidades de moradia para alojar os setores sociais de baixa e média renda, todas construídas pela iniciativa privada. Entre elas, as mais difundidas foram o cortiço–corredor, o cortiço–casa de cômodos, os vários tipos de vilas e correr de casas geminadas.

É importante ressaltar o que essas habitações possuíam em comum: quase todas eram moradias de aluguel. Até 1930, “a forma dominante de morar da população paulistana (incluindo a classe média) era a casa de aluguel” (SAMPAIO 1994), situação normal, pois não existiam sistemas de financiamento da casa própria.” (BONDUKI, 1998).

O tipo de ocupação descrito por Bonduki pode ser identificado por uma forma específica no tecido urbano, caracterizada pela fragmentação intensa na estrutura fundiária. Os resquícios construtivos e fundiários dessa forma de moradia comum no início do século passado podem ser encontrados em vários dos bairros estudados, com destaque especial para a Bela Vista e o Bexiga, onde a questão dos cortiços tem raízes históricas bastante específicas.

Na ocupação dos bairros ao longo desse período, participaram perfis distintos de população. Na Bela Vista, a primeira entrada de população foi realizada principalmente por imigrantes italianos, que adotaram como solução habitacional recorrente a subdivisão do lote para a acomodação coletiva de famílias. Esse tipo de moradia impactou a estrutura fundiária, refletindo-se na pouca maleabilidade dos lotes para remembramentos, algo presente até a atualidade.

A Liberdade consolidou-se com certa diversidade tipológica e urbana, com a instalação de equipamentos como escolas e hospitais, ao mesmo tempo em que a população que ali se alojava construía sobrados em lotes regulares, vilas em baixadas e outras edificações de padrão mais baixo e até precário. A che-

gada posterior da população oriental ao bairro foi determinante na mudança de seu perfil, influenciando o tipo de comércio, dos serviços e dos equipamentos que se instalaram na região.

Em Santa Cecília destacou-se a presença da elite desde o período das chácaras da região, no século XIX. Após esse período, começa a se verificar a instalação de imponentes casarões de famílias aristocráticas, assim como a chegada de alguma classe média à região. A dimensão dos terrenos foi um fator que propiciou a especulação imobiliária e os processos de verticalização pelos quais o bairro passou, principalmente a partir da década de 1950.

### **Análise da produção do mercado imobiliário nas áreas estudadas**



Figura V — Perímetros considerados no estudo a atuação do mercado imobiliário (Fonte: Geo-Secovi, 2008)

A análise da produção do mercado imobiliário nessas áreas identifica algumas semelhanças e diferenças, possibilitando a elaboração de um panorama comparativo desses setores (ver Gráficos I a 4).

Gráfico I — Área útil das unidades habitacionais dos lançamentos imobiliários nas áreas de estudo.

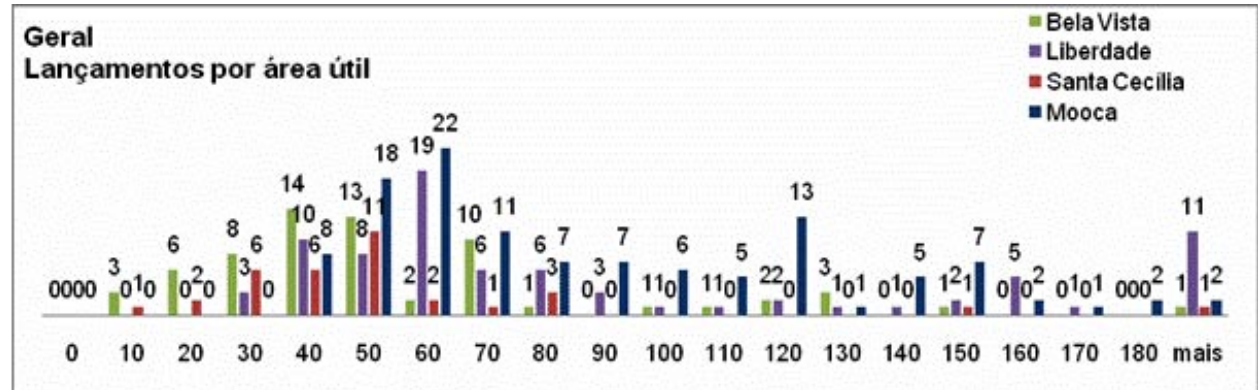


Gráfico II — Número de dormitórios das unidades habitacionais



Gráfico III — Número de banheiros das unidades habitacionais

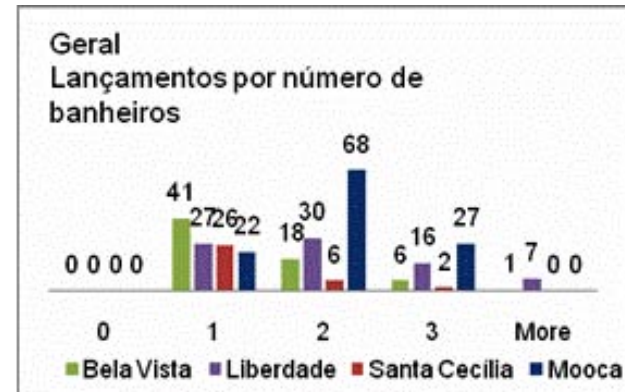
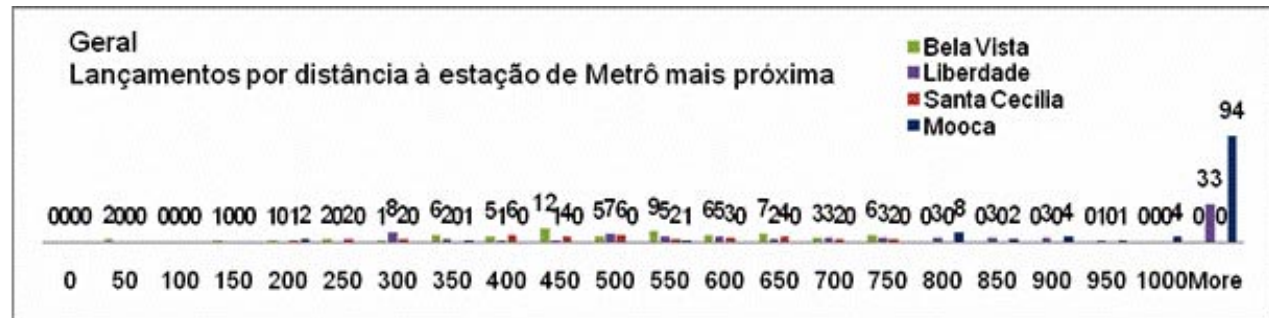


Gráfico IV — Distância dos lançamentos até a estação de metrô mais próxima



Na Bela Vista, foi possível identificar um padrão de unidade de dimensões reduzidas, com um único banheiro, e empreendimentos localizados a uma distância em relação ao metrô acessível ao pedestre. Na Liberdade, constataram-se padrões distintos de empreendimentos, gerando situações diferentes quanto à distância do metrô. Há um foco claro de empreendimentos na Aclimação, cujo padrão engloba unidades tanto de dois como de três dormitórios. No caso do bairro de Santa Cecília, aparece um padrão de empreendimento de unidades pequenas, sendo realizado sobre um setor de classes de renda mais baixa.

A análise dos bairros também identificou situações de exceção. Nota-se, no caso da Bela Vista, a produção hoteleira e, na Aclimação, a produção de alto luxo. As distorções que tais ocorrências geram dentro das variáveis analisadas demonstram que elas correspondem a processos urbanos específicos que ocorrem em determinadas áreas, operando com parâmetros e critérios distintos.

A atividade do capital imobiliário propõe uma forma de produção do espaço pautada em uma necessidade muito clara de extrair lucro do solo urbano, estabelecendo assim uma relação própria entre a ocupação do solo, demandas de mercado e especulação. Ao fazê-lo, atua sobre o ambiente construído e depara-se com questões que extrapolam o campo econômico.

A questão da fronteira de renda é crucial, pois essas áreas constituem foco bastante estratégico do capital imobiliário, onde este age com grande pressão. No caso da Bela Vista a concentração de empreendimentos e o foco de cortiços ocorrem com limites bastante claros. Na Liberdade e em Santa Cecília, o avanço do mercado dá-se sobre os cortiços.

Através do estudo, foi possível constatar a imposição de um padrão homogeneizador sobre essa região, pela qual se percebe que o mercado faz uma escolha clara de público. A respeito desse assunto, Helena Menna Barreto Silva analisa, em um relatório de 2001, alguns dados comparando a produção habitacional da região central com a do município e a da região metropolitana, afirmando que:

“Os preços dos apartamentos de um dormitório lançados no Centro são menores do que na região dos Jardins e no Morumbi; menores que a média do município e maiores que a média metropolitana. Já os apartamentos de dois dormitórios são mais caros que os lançados na região Morumbi/Butantã e que a média dos lançados no município e na região metropolitana.” (SILVA, 2000).

Quanto ao padrão de renda do público alvo desses empreendimentos, fica clara a preferência pelas Classes A e B, principalmente quando analisamos os valores das prestações na forma de pagamento

das unidades residenciais dos lançamentos. Por exemplo, no setor estudado da Santa Cecília, o ano de 2007 apresentou uma quantidade considerável de lançamentos. Nesse ano, se considerarmos um financiamento de 80% do preço do imóvel nas condições da Caixa Econômica Federal para quitação em vinte anos, temos um valor médio de prestação de R\$ 1.008,00. Isso corresponde a 2,65 salários mínimos na época, o que significa que uma família que compromettesse 25% do seu orçamento com o pagamento desse valor, deveria ter uma renda de 11 salários mínimos, estando situada na Classe B.

Na Bela Vista, encontramos um valor médio de prestação de R\$ 611,00 no ano de 2000 (comprometimento de renda a partir de 16 salários mínimos). Na Liberdade, o valor é de R\$ 693,00 em 1999 (comprometimento de renda a partir de 21 salários mínimos), e na Mooca, R\$ 2.002,00 em 2007 (comprometimento de renda a partir de 21 salários mínimos). Em todos esses bairros, o mercado imobiliário lança empreendimentos principalmente para a Classe A.

## **Análise do fenômeno da fronteira urbana**

Através da análise apresentada, foi possível chegar à constatação de que o mercado imobiliário escolhe as áreas onde atua na região central, a partir de determinados interesses. É notável a concentração em regiões de padrão social elevado já consolidado, assim como a inexistência de entrada nas áreas onde a proliferação de cortiços é intensa e nas de predomínio de classe social D e E. No entanto, a atuação imobiliária está presente nas áreas de transição entre o predomínio de classes, onde realiza um padrão de entrada que visa à população das Classes A e B. Tal padrão reflete uma imposição homogeneizadora do capital imobiliário sobre essas regiões, assumindo um papel segregador na re-caracterização dos tecidos urbanos. A pressão exercida no sentido da expansão de sua fronteira de atuação entra em conflito com a ocupação preexistente nesses bairros.

Em sua publicação *The new urban frontier, Gentrification and the Revanchist City*, o geógrafo Neil Smith (1996) faz uma abordagem sistematizada do fenômeno da expansão da fronteira do capital imobiliário. Na sua leitura, prioriza o processo de gentrificação, que ocorreu principalmente nas cidades norte-americanas e na Europa desde a segunda metade do século XX. Nesse estudo, analisa a atuação dos vários agentes sociais nos bairros que passam a ser foco da atuação do mercado, saindo de uma situação de desvalorização para outra de forte atração do capital imobiliário. Observemos seu trabalho

nos aspectos que podem contribuir para a compreensão do processo que vem ocorrendo nos bairros ao redor do Centro.

Segundo o autor, na produção capitalista do espaço, o solo e as estruturas nele construídas são sempre bens negociáveis, com destaque para três fatores que, segundo ele, são importantes nesse contexto.

Primeiro, a propriedade privada da terra dá poderes de controle monopolizado ao proprietário. Apesar dos regulamentos como o zoneamento e outros instrumentos significarem restrições a essa forma de monopólio, isso não é suficiente para interferir na natureza de mercado da negociação e do uso imobiliário do solo. Essa condição coloca a renda da terra como fator central da organização urbana.

Segundo, o solo e a infraestrutura estão fixos no espaço, no entanto o seu valor é móvel. A renda da terra é afetada tanto pela infraestrutura de um lugar, como pelo espaço edificado dentro dos limites do terreno e no entorno. Porque a edificação e a infraestrutura de um local são fisicamente inseparáveis, o preço da edificação passa a refletir também na renda da terra.

Por fim, edificações têm um tempo de retorno econômico muito longo. As edificações possuem durabilidade, e a intervenção em ambiente construído demanda investimentos pesados.

Segundo Smith, à luz desses critérios, explica-se historicamente o fenômeno da suburbanização das cidades anglo-saxônicas, constituindo a solução dada a um problema de investimento de capital gerado pela expansão dos bairros intermediários. Isso desencadeia um processo composto de etapas de desinvestimento e desvalorização de bairros, cujo papel é fundamental no sentido de possibilitar as posteriores operações de gentrificação, conforme explicaremos a seguir.

Quando analisa o fenômeno na escala local, Smith explica como se dá o processo de desinvestimento em um bairro, consequência de ciclos sucessivos de desvalorização. Em um bairro recém-construído, há um equacionamento simples do preço dos imóveis com o da renda da terra e a renda da terra capitalizada pelo proprietário. O primeiro ciclo de uso caracteriza-se por um aumento da renda da terra, que tem ligação com a expansão contínua da cidade. Com o tempo, tem início um processo de desvalorização, causado principalmente pela obsolescência das construções. A estrutura de proprietários passa a mudar, com a figura do proprietário locador, o que implica um novo padrão de manutenção dos edifícios. O ciclo de desinvestimento continua em vários níveis, chegando a práticas como o *Blockbusting* (encorajar proprietários a vender seus imóveis despertando neles sentimentos racistas e

fazendo-os acreditar que o bairro está se convertendo em gueto étnico), a interrupção hipotecária e de seguros, vandalismo e encortiçamento.

Smith destaca que tais práticas são levadas a cabo por agentes do mercado imobiliário, locadores etc., em um esforço consciente de desvalorização do bairro. Em casos extremos, pode ocorrer o abandono de edifícios, quando estes se provam inviáveis ao uso lucrativo, assim como delitos de incêndio em busca do pagamento de seguro. Tal processo tem como objetivo possibilitar o reinvestimento, pois a depreciação dos bairros busca equacionar a relação entre valor do solo e valor da propriedade.

É nesse contexto que Smith introduz quatro variáveis principais no processo de gentrificação: valor do imóvel, preço de venda, renda da terra capitalizada e renda da terra potencial.

Verifica-se a necessidade da diferenciação dos conceitos de valor e preço, estabelecida pela teoria marxista, algo que não é feito na teoria neoclássica da economia. O valor de uma mercadoria é definido pela quantidade de trabalho que foi necessária em sua produção. Já o preço de uma mercadoria é o valor de troca definido pela oferta e procura. Assim, um imóvel tem o seu valor variável conforme passa por processos de desvalorização por uso, e revalorização por reformas. Já o preço do imóvel também está sujeito à renda da terra, ligadas à infraestrutura no local e no entorno. A renda da terra capitalizada é a diferença entre o preço de venda e a mais-valia gerada sobre o preço de custo da produção do local, que é apropriada pelo proprietário quando o imóvel é vendido ou, em caso de aluguel, o valor deste é a forma de retorno da renda da terra capitalizada.

Nesse contexto, Smith introduz a teoria da renda diferencial (*rent gap*), uma disparidade entre a renda da terra potencial e a renda capitalizada, para o determinado uso que se faz e estado de desinvestimento da edificação. A renda diferencial pode surgir tanto pela desvalorização de capital, como pela expansão da urbanização, sendo essencial para desencadear um ciclo de reinvestimento.

Aqui está o elemento definidor da gentrificação conforme estudado por Smith: ela ocorre a partir do momento em que a renda diferencial é suficiente para cobrir o custo de compra dos imóveis deteriorados, construção e reparos, de empréstimos e financiamentos, e dar margem de lucro para a revenda. Isso retoma todo o potencial de renda da terra, capitalizado no final do ciclo.

Como podemos ver, para Smith, a questão da renda da terra é central na gentrificação: tal conceito constitui uma base importante de sua argumentação. No entanto, alguns autores discordam da prevalência

da renda da terra como categoria de análise do processo urbano. Por exemplo, Csaba Deák (1992) rejeita a teoria da renda, argumentando que esta surgiu no processo histórico como derivação de relações feudais de propriedade, e que sua aplicação para a análise do capitalismo é imprópria. Quando propõe uma nova forma de análise do processo urbano, destaca como conceitos principais o espaço, a localização e o preço do solo. Para Deák:

“‘Localização’ e ‘espaço’ só adquirem especificidade enquanto suporte às atividades econômicas e, inversamente, as leis econômicas que governam a produção e reprodução social permanecem incompletas a não ser que levem em conta, desde sua concepção, a dimensão espacial da economia.” (DEÁK, 1992)

Assim, dentro do capitalismo, o pagamento pela localização é fator determinante da relação intrínseca entre espaço e produção. Tal análise da organização espacial permite extrapolar as limitações da teoria da renda e partir para conceitos como preço do solo e sua regulação pelo mercado e, conseqüentemente, a intervenção estatal. Ainda assim, apesar das intervenções de Deák, podemos considerar que os fatores de localização geram um diferencial no valor do solo urbano que podemos incluir como um dos componentes da renda da terra.

No estudo de Smith, a ampla gama de agentes sociais envolvidos no processo e a forma como se dá a relação entre esses agentes constituem outro ponto que se mostra extremamente importante na compreensão do fenômeno. Por isso, Smith retoma as análises da gentrificação da teoria econômica clássica, expondo suas fragilidades e refutando os seus princípios.

Inicialmente, a literatura sobre a gentrificação focava ora os seus aspectos processuais, ora os seus efeitos, abordando temas como as suas características socioeconômicas e culturais, a descrição das classes que se deslocavam aos bairros renovados, o papel do Estado no processo, os benefícios gerados à cidade e questões de criação e destruição de comunidades. Todo esse repertório dava pouca profundidade às causas da gentrificação, tomando por suficiente um argumento que se resume a dois fatores principais, o econômico e o cultural.

A abordagem cultural do tema utilizou-se recorrentemente da noção de que a população jovem da classe média estava passando por uma mudança no estilo de vida, causando uma alteração no padrão de procura pela habitação suburbana. A isso estaria relacionado o fenômeno da diminuição do número médio de filhos por família, o casamento tardio e o aumento da taxa de divórcio. A “cidade pós-industrial” estaria de acordo com uma nova situação de um grupo social, que apontava para um



novo modo de viver em cidades, baseado no consumo e no conforto. Essas teorias são retomadas posteriormente, quando tal estilo de vida foi entendido como expressão da pós-modernidade. Junto a tal argumento, veio também o da viabilidade econômica da reabilitação de edifícios, que se tornava mais favorável quando o custo da obra nova subia. O custo de vida também foi bastante considerado como fator de atração de pessoas que desejavam viver mais próximo ao trabalho, especialmente nos anos 1970, quando o preço dos combustíveis subiu.

Sob tal ótica, o fenômeno da suburbanização havia sido um reflexo da preferência dos consumidores por mais espaço, possibilitada por outros fatores como a redução dos custos de transporte. De forma inversa, o fenômeno da gentrificação seria a mudança da preferência do consumidor para o 'movimento de volta à cidade', conforme a denominação recebida na época, que reflete sua divulgação fortemente cultural. Neil Smith questiona o argumento central de tais abordagens de que a preferência do consumidor gera uma demanda de mercado forte o suficiente para alavancar o processo da gentrificação. Em outras palavras, ele não acredita que, em uma relação capitalista, o consumo é um indutor produção, visão amplamente defendida pelos economistas neoclássicos do pós-guerra.

Segundo ele, o modo como os discursos apontam para a retomada dos valores cívicos no retorno da população aos centros urbanos, na verdade, serve para mascarar o caráter da mobilidade geográfica do capital que se tornava determinante da produção do espaço urbano nas cidades a partir daquela época. Pela complexidade do modo como atuam os diferentes personagens da gentrificação, Smith põe em xeque o caráter de casualidade como o fenômeno é interpretado e divulgado nas diversas cidades onde o processo ocorreu. O 'movimento de volta à cidade', como muitas vezes é vendida a gentrificação de bairros, é antes um movimento de volta de capital do que de pessoas.

Algumas considerações precisam ser feitas quanto ao objeto de estudo de Smith. Sua análise foca as cidades dos Estados Unidos, sendo que outros autores reconheceram fenômenos semelhantes ocorrendo em cidades de países da Europa e na Austrália. Ao estudar o caso de Nova Iorque, Smith separa em três fases o modo como se dá a gentrificação naquela cidade: na primeira, dos anos cinquenta a meados dos anos setenta, houve ocorrências esporádicas em alguns bairros; na segunda, entre o fim da década de setenta e meados dos anos oitenta, o fenômeno se consolidou; na terceira fase, a partir dos anos noventa, a gentrificação já era orientadora de políticas públicas de planejamento e gestão estratégica (SMITH, 2006).

O processo descrito anteriormente corresponde às primeiras fases da gentrificação, que são interessantes para nós na medida em que foi a partir delas que Smith pode identificar no território urbano a gama de agentes sociais que operam no mercado imobiliário, realizando as transformações de recaracterização dos bairros. Cabe pensar que tipo de fenômeno estaria ocorrendo em São Paulo, e como podemos qualificar a atividade do mercado imobiliário nos bairros ao redor do Centro.

Ao analisar a atuação dos agentes sociais que promovem a gentrificação, aparecem diferenças significativas entre cidades de tradição anglo-saxônica que o estudo de Smith contempla, e cidades como São Paulo. Ao estudar as cidades norte-americanas, o autor identificou a atuação de um mercado organizado, composto de pequenos grupos de empreendedores, formados geralmente por um arquiteto, um administrador, um construtor, um advogado e um negociador. Esses grupos agem de forma local, geralmente realizando reformas em edifícios em mau estado. Cada profissional tem sua tarefa específica na empreitada. Este tipo de atividade não conta com as estruturas de crédito tradicionais, uma vez que, para bairros degradados, o sistema financeiro nem sequer oferece crédito. Esse tipo de atuação foi comum na década de 1960 em cidades como Londres e Nova Iorque, e Smith sublinha seu caráter de 'anomalia de mercado': apesar do pequeno porte da empreitada, é capaz de constituir uma reviravolta no ciclo de desinvestimento no bairro, desencadeando um processo de gentrificação que toma toda a área, com uma entrada maior de capitais e a atuação de empresas maiores de construção e crédito imobiliário.

Nos termos propostos por Smith, fica claro que o processo urbano corrente em São Paulo guarda diferenças fundamentais com o fenômeno da gentrificação de bairros em cidades norte-americanas, europeias e australianas, pois os agentes sociais que empreendem tais transformações, apesar de constituírem um arcabouço semelhante, operam de forma distinta.

É comum analisar a gentrificação como fenômeno de expulsão de determinados grupos sociais que se encontram nos bairros no momento em que tem início o processo de valorização. A oposição por parte desses grupos, articulados na forma de organizações civis como associações de bairro e movimentos pela moradia, e a consequente reação do Estado no sentido de reprimir tais resistências são assuntos abordados tanto por Smith como por vários autores que estudam a questão da região central de São Paulo. No entanto, ainda que seja pressuposto do processo, assim como seu efeito mais violento, a expulsão de populações por si só não define a gentrificação pois, como pudemos constatar, ela decorre de um conjunto de ações específicas.

A atividade imobiliária em São Paulo, diferente da empreitada descrita por Smith, caracteriza-se por projetos de construção nova gerenciados por incorporadoras (conforme se pode ver no estudo dos padrões de entrada do mercado no tecido urbano, descrito anteriormente). Ainda que haja a participação de incorporadoras e construtoras maiores ou menores, a presença das instituições de financiamento é sempre forte. Além disso, a produção envolve etapas bastante diversas, pois muitas das operações iniciais das quais trata o estudo de Smith são reformas de edifícios em mau estado de conservação, sendo mencionado com destaque o caso de Amsterdam, onde as matrículas de permissões de reformas acabam por fornecer o mapa da gentrificação dos bairros daquela cidade. Em São Paulo, o mercado consegue muitas vezes partir da estrutura fundiária consolidada na forma de lotes pequenos, promovendo remembramentos e lançando mão do maior aproveitamento possível pelo zoneamento vigente. As consequências desse processo são o aumento da densidade construtiva do lote, logo do quarteirão e do bairro e a verticalização da paisagem.

O próprio Smith (2006) afirma que São Paulo não passou pela primeira nem pela segunda fase da gentrificação. Ocorreram, no entanto, algumas dinâmicas urbanas que sugerem ciclos de desvalorização e desinvestimento de setores urbano. Por exemplo, o processo histórico do deslocamento da elite dos bairros centrais, que são ocupados por outras camadas sociais ao longo do tempo (VILLAÇA, 1998). Outro processo, apontado por Helena Menna Barreto Silva (2000), é a deterioração da região central, *que continuou a abrigar um importante contingente de famílias de baixa renda, que [...] foram de certo modo beneficiadas pelo processo de deterioração que ele sofreu.*

O caráter premeditado da desvalorização por parte de determinados agentes sociais pode ser uma hipótese em São Paulo, porém um estudo mais aprofundado teria que ser feito, por exemplo, comparando em determinadas áreas os dados da variação da oferta de imóveis de locação com os investimentos do poder público nesses setores. No entanto, é difícil encontrar dados que comprovem uma atuação coletiva na escala de um bairro.

Em sua colaboração para a discussão do processo urbano de São Paulo, Hélène Rivière d'Arc (2006) situa a atuação do poder público em um contexto de mudança de atitude diante das áreas centrais das cidades brasileiras. Ao analisar o Centro de São Paulo, identifica regiões que ainda guardam alguns traços de um passado elitista, como é o caso da República. Cita áreas atualmente associadas ao tráfico e consumo de *crack* e outros bairros tradicionais de comércio especializado (Santa Ifigênia) e étnico (Liberdade). O Centro de São Paulo é composto de uma pluralidade de situações, nem todas neces-

sariamente ligadas à sua imagem de degradação comumente veiculada. Por outro lado, o discurso, por parte do poder público, da necessidade de intervenção no Centro existe já há algumas décadas.

Em São Paulo, o conceito de gentrificação pode ser mais apropriadamente aplicado em casos como a atual investida legal e de aplicação e atração de capitais por parte do poder público na área do projeto da Nova Luz. No discurso do poder municipal para justificar o empreendimento podem ser encontrados alguns aspectos que a bibliografia aponta como processos de gentrificação. Isso surge num contexto no qual a administração pública toma um posicionamento frente a uma situação de disputa pelo espaço, descrita por Helena Menna Barreto da seguinte forma:

“Os movimentos de moradores em cortiços e sem-teto defendem o direito de permanecer no centro e reivindicam projetos habitacionais e, mais recentemente, intensificam a ocupação de prédios para pressionar por financiamento compatível com rendas familiares baixas. Além disso, o centro abriga também uma população que não vive em cortiços e atividades industriais e terciárias de pequeno e médio porte, com interesses a defender num projeto de revitalização. Por outro lado, temos as iniciativas da Associação Viva o Centro, da prefeitura e do governo estadual visando a revalorização do patrimônio, requalificação do espaço público e intensificação de atividades culturais; assim como propostas de estímulo à reinstalação do terciário de prestígio e aumento da atividade imobiliária residencial. Embora essas iniciativas pareçam simplesmente paralelas, elas envolvem também conflitos ligados à disputa pelo espaço.” (SILVA, 2000).

Dessa forma, é o interesse de alguns setores da sociedade na ‘revalorização do patrimônio’ e ‘requalificação do espaço público’ que tem levado o poder público a recorrentemente adotar medidas de limpeza social no Centro. Por outro lado, Helena Menna Barreto (2000) também afirma que *um processo de grande valorização, devido a uma requalificação tal que estimule a instalação de famílias de alta renda ou de comércio de prestígio (exemplo do Marais, em Paris) não está em causa*. Nesse sentido, Rivière d’Arc aponta para o desinteresse não só das classes mais ricas, mas também da classe média pelo centro de São Paulo:

“Em resumo, o centro é estigmatizado: os ricos nunca vão lá; e para os menos ricos ele é poluído, desconfortável, mal cuidado, congestionado, não há garagens, e os estacionamentos são insuficientes. O centro perde habitantes, mas as ruas são invadidas durante os dias de semana. Por outro lado, não se encontra viva alma à noite ou aos domingos. Contrariamente ao centro de Paris, por exemplo, onde os habitantes dos subúrbios ‘consomem’ as margens do Sena e percorrem massivamente suas ruas nas noites e nos fins de semana, o centro de São Paulo, seus lugares de criação e de lazer, fecham suas portas às 19 horas e não as abrem no domingo. Os únicos que continuam, em algumas ruas específicas, são as do tráfico de drogas e da prostituição.” (RIVIÈRE D’ARC, 2006).

Assim, Rivière d'Arc acredita que o projeto de gentrificação na região central de São Paulo esbarra na dificuldade de convencimento justamente da população que constitui seu público.

A união do poder público aos interesses do capital imobiliário com o objetivo de gerar a valorização imobiliária de um setor urbano não é algo propriamente novo, estando inclusive ligada às sucessivas transferências de centralidade que ocorreram a partir da segunda metade do século passado. Um exemplo que podemos mencionar é a construção das obras viárias da Avenida Faria Lima e da Avenida Águas Espraiadas, em região que se tornou polo concentrador de edifícios do setor terciário de São Paulo. Marcado pela expulsão violenta de populações que habitavam tais áreas, o processo foi acompanhado e retratado por Mariana Fix em *Parceiros da Exclusão* (2001). Poderíamos pensar que, atualmente, a atuação municipal no Centro anuncia o retorno dos investimentos ao centro da cidade, nos moldes da mobilidade geográfica do capital que Smith coloca em seu estudo.

As medidas de fiscalização e repressão citadas por Helena Menna Barreto e Mariana Fix constituem um aparato policial que age na limpeza social da região central. A forma como a Prefeitura divulga e espetaculariza tais ações remete ao conceito da 'cidade revanchista', termo cunhado por Neil Smith para designar o modo como a gentrificação foi retomada na década de 1980 nos Estados Unidos, acompanhada de uma violência extrema contra os movimentos e manifestações insurgentes das expulsões e do aumento do número de pessoas desabrigadas. Otília Arantes (2002) considera que, a partir daquela década, os grandes projetos urbanos na Europa e nos Estados Unidos tomaram tanto a agenda das administrações municipais, como o pensamento urbanístico, contaminado pelo jargão do *marketing* e do gerenciamento estratégico. Nesse contexto, a autora inclui a cidade revanchista ao que chama de 'gentrificação estratégica' com a seguinte leitura:

“A designação não deve surpreender numa era de revanche do Capital em todas as frentes. [...] Na arena propriamente urbana, revanche contra trabalhadores precarizados, imigrantes, sem-teto etc., enfim, todo tipo de classe perigosa que possa ameaçar o sono dos vencedores de ontem. [...] Não é difícil perceber, todavia, que o revanchismo que anima sem disfarce as gentrificações estratégicas é expressão de uma escalada mais extensa e profunda na guerra social contemporânea, cristalizada, entre outras patologias da atual hegemonia global, numa espécie de novo senso comum penal — criminalização da pobreza e normalização do trabalho precário [...]” (ARANTES, 2002).

Conquanto esteja claro que a finalidade última da revitalização do Centro é a sua valorização imobiliária, a atuação concentrada do Poder Público, com participação ainda relativamente pequena do mercado — para não dizer falta de interesse — caracteriza uma situação incipiente de investimentos. Como

colocado por Smith, a gentrificação é primordialmente o fluxo de capitais em um ciclo de geração de lucros.

Observando o modo como ocorre o avanço dos empreendimentos imobiliários nos bairros ao redor do Centro, destacam-se as áreas de transição entre classes sociais como locais de interesse especial por parte da atuação do capital imobiliário. Isso faz emergir a figura da fronteira como elemento de divisão entre a zona de atuação do mercado e a de não atuação.

Como anteriormente mencionado, o conceito de gentrificação em São Paulo pode ser mais propriamente aplicado no contexto dos projetos de revitalização da região central, identificável principalmente no discurso do poder público e em algumas intervenções de caráter cultural que, no entanto, ainda encontram dificuldades de atração do capital. Nos bairros ao redor do Centro, não se verifica o mesmo. Muito mais apropriado seria pensar, nesses casos, em uma tentativa de expansão da fronteira de atuação do mercado imobiliário, em detrimento dos usos mais populares consolidados nos bairros estudados.

Segundo Smith, a linha da fronteira pode ser mapeada. Realizando um estudo de caso no bairro do *Lower East Side* em Nova Iorque, foi feita uma cuidadosa elaboração metodológica para se encontrar critérios que permitissem delinear, dentro de um bairro, a entrada do movimento gentrificatório. A partir de dados de inadimplência do pagamento do imposto territorial, Smith mostra como se deu o avanço dessas operações. Esses dados refletem a natureza do processo de desinvestimento e reinvestimento, na medida em que Smith parte da tese de que tal processo é orquestrado pelos proprietários dos imóveis, com a inadimplência se tornando um dado da desvalorização consciente das edificações.

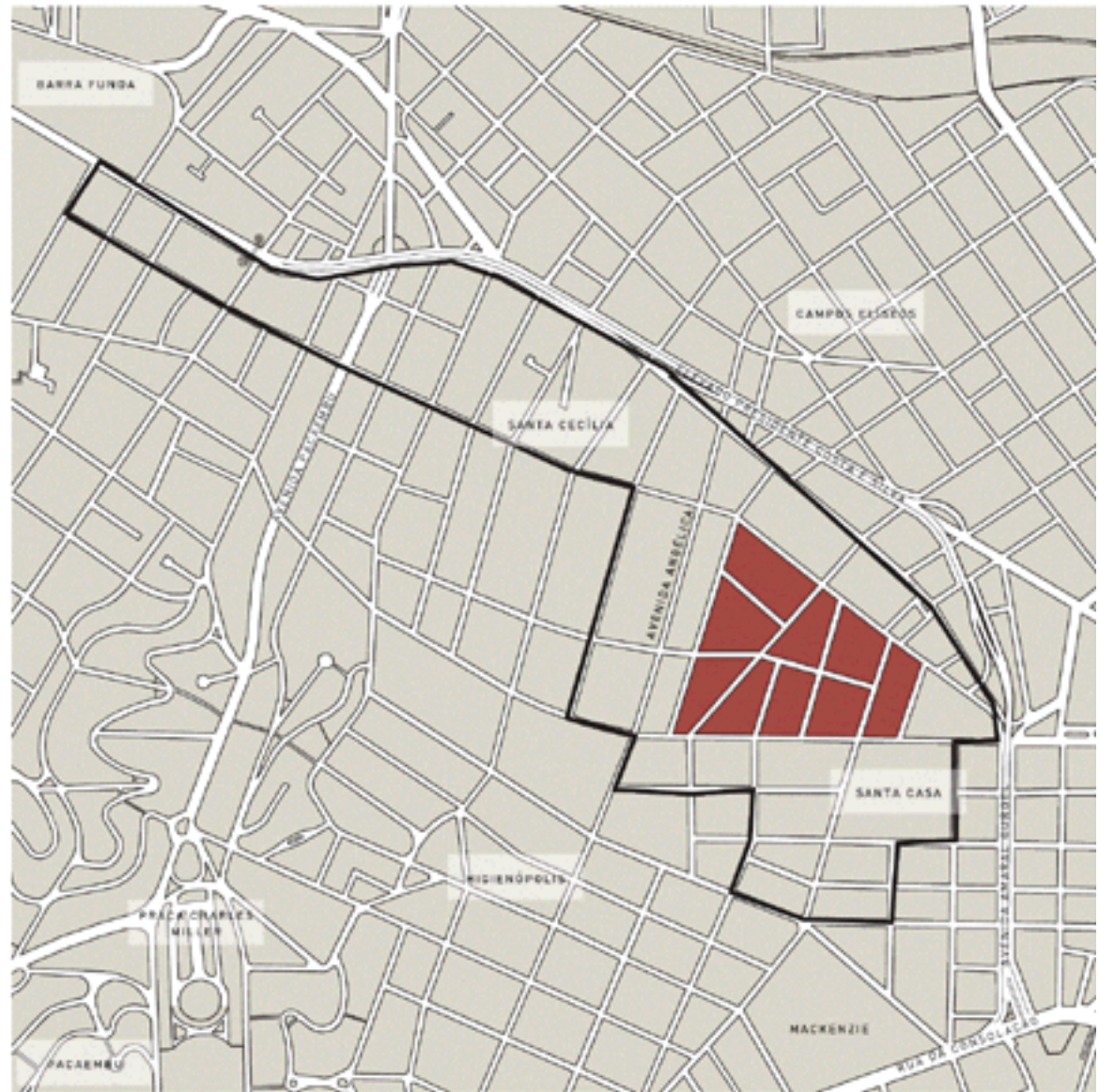
No presente estudo, não cabe fazer algo semelhante devido às limitações do acesso a esse tipo de dado, assim como do contexto e do processo envolvido. No entanto, como no trabalho de Smith, a análise deste trabalho partiu da definição dessas 'áreas de transição', considerando características de transformação latentes, no entorno da área central da cidade. A partir dos dados da localização e do tipo de entrada do mercado imobiliário foi possível constatar uma atuação que tende a privilegiar uma demanda de mercado muito específica e restrita e, ao fazê-lo, coloca o capital imobiliário como agente produtor da segregação espacial, impondo um padrão homogeneizador na recharacterização desses tecidos urbanos.

## Proposta — uma intervenção no bairro de Santa Cecília

Este trabalho procurou estudar o modo como o capital imobiliário entra no território, sendo este um dos principais agentes da transformação dos tecidos urbanos de alguns dos bairros ao redor do Centro de São Paulo. A partir da leitura dos autores consultados, constatou-se que tal atuação entra no contexto da mobilidade do capital nas cidades, e que tal fenômeno, nos Estados Unidos e em alguns países do norte da Europa, caracterizou, desde a segunda metade do século passado, uma dinâmica urbana denominada gentrificação, pela qual tecidos urbanos passam por processos de transformação com a renovação do ambiente construído, em especial o estoque residencial, promovendo a substituição do padrão de classe da população que se encontra no local. Tal dinâmica ganhou força ao longo das décadas e, desde os anos 1980, esteve incorporada na agenda das administrações públicas e no vocabulário do pensamento urbanístico, na forma de projetos urbanos que recebem denominações como ‘revitalização’, ‘regeneração’, ‘renovação’ etc.

Em São Paulo, os autores afirmam em geral que não houve tal processo, da forma como ocorreu nas décadas de 1950 a 1970 nos países do norte. Este Trabalho Final de Graduação tem como objeto de estudo o atual processo urbano dos bairros ao redor do Centro onde a atuação do capital imobiliário se dá num contexto que sugere o avanço sobre uma faixa de fronteira. O estudo detido do padrão de entrada da produção do mercado indica a preferência por uma classe de renda mais alta do que aquela que predomina na região. Essa atuação do mercado impõe um processo de recaracterização dessas áreas com um padrão homogeneizador e segregador.

A partir das questões levantadas sobre o atual processo urbano da região estudada, faremos agora o estudo de uma proposta de atuação que aponte para outra direção frente aos efeitos homogeneizadores do capital. A área de estudo será um setor localizado no bairro de Santa Cecília, nas imediações da estação de Metrô de mesmo nome e próximo à Santa Casa de Misericórdia de São Paulo. A escolha dessa área deu-se porque, dentre os bairros estudados, Santa Cecília é onde o avanço do mercado ocorre de forma mais misturada à presença de cortiços, estando vizinha a uma das regiões mais elitizadas de São Paulo, o bairro de Higienópolis.



Localização da área de projeto



Escala 0 0.1 0.5 1 km

Figura VI — Área de intervenção



A área da proposta é composta de nove quadras e compreende aproximadamente 15 hectares. A população desta área, segundo dados do IBGE é de 6.344 habitantes, apresentando a seguinte composição de faixas de renda:

Classe	População	%
Classe A	851	13%
Classe B	1.679	26%
Classe C	2.016	32%
Classe D	1.099	17%
Classe E	699	11%
Total	6.344	

Tabela I — População do setor estudado, de acordo com o nível de renda

Apesar do predomínio da Classe C, o setor é caracterizado pela diversidade socioeconômica, nele habitando pessoas das cinco faixas de renda em proporções de considerável equilíbrio.

Conforme foi apresentado anteriormente, a atuação do mercado na região se concentra nas faixas de renda das Classes A e B. Para esta proposta, parte-se do princípio da manutenção da população de renda mais baixa, assim faremos uma aproximação compreendendo a população das Classes D e E, e 30% da população de Classe C, imaginando, dessa forma, uma atuação tendo como público alvo uma população de 2.500 pessoas em famílias com renda de até seis salários mínimos.

Frente à perda de população que a região central de São Paulo vem sofrendo desde as décadas de 1950 e 1960, a necessidade de dar estímulo ao uso residencial nessa área tem sido preocupação dos urbanistas e objeto de debate desde a década de 90. Para melhor situar a proposta deste TFG no âmbito das políticas públicas da habitação no Centro, alguns pontos dessa discussão serão retomados; em especial, o relatório feito por Helena Menna Barreto Silva, *O centro de São Paulo: que futuro para a habitação?* (2000), que servirá de referência nos aspectos que particularmente interessam a esta proposta.

A escolha de um público de renda média e média-baixa está de acordo com a atual composição social da região, que resistiu ao abandono das áreas centrais e, de certa forma, se beneficiou de sua desvalorização. Além disso, o perfil é condizente com a necessidade de se manter baixa a oferta de vagas de garagem no Centro, a fim de evitar a piora da situação do congestionamento do tráfego de automóveis. O interesse de morar no Centro relaciona-se à maior proximidade ao trabalho e à oferta de transporte público.

A Locação Social parece uma modalidade mais interessante e adequada à proposta. Primeiro, porque consiste numa alternativa à política da casa própria, modelo absoluto das políticas habitacionais no Brasil. Dentre os motivos que colocam a área central como local indicado para um projeto experimental de Locação Social, Helena Menna Barreto sublinha: o percentual superior de domicílios alugados em comparação com outros bairros; a alta concentração de cortiços, atendendo a pessoas de renda baixa, ou sem condições de comprovação de renda; e a reivindicação dos movimentos sociais para a implementação desses programas.

A Locação Social representa uma alternativa interessante para atender à população das Classes D e E dessa área de estudo, permitindo adequar o projeto à heterogeneidade do perfil da população que habita a região central — famílias menores, solteiros e pessoas que optam pelo aluguel como opção permanente ou ocasional.

## **Critérios de densidade e projeto**

O cálculo do projeto para atender 2.500 pessoas no perfil escolhido gerou uma estimativa de construção de aproximadamente 53.200 m<sup>2</sup>, prevendo também 20% de áreas destinadas a outros usos. Tendo como base o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 previsto pelo zoneamento, temos como área de intervenção terrenos cuja soma das áreas seja 21.300 m<sup>2</sup>, resultando numa densidade de projeto de aproximadamente 1.200 hab/ha.

A seleção das áreas de intervenção leva em conta a consolidação dos terrenos, dando preferência para a desapropriação dos imóveis de até dois pavimentos e galpões que estão atualmente sendo usados como estacionamento.

O uso misto é predominante no setor, e algumas ruas destacam-se pela forte presença da atividade comercial no térreo. Trata-se da Alameda Barros, das ruas Frederico Abranches, Barão de Tatuí, Martin Francisco e Jaguaribe. A manutenção desse tipo de atividade é interessante, na medida em que constitui um forte elemento definidor do caráter da área e da qualidade do espaço urbano.

## Critérios de desenho urbano

### I. Orientação e largura das edificações



Figura VII — Orientação e largura das edificações

Figura VIII — Orientação e largura das edificações

A orientação das edificações propostas segue, em geral, as condições dos alinhamentos e das dimensões dos lotes de implantação. Para edifícios implantados na direção norte-sul, a largura adotada do volume é de 15 metros, considerada suficiente para haver unidades habitacionais nas duas faces do edifício. Para edifícios implantados na direção leste-oeste, a largura adotada é menor, partindo do princípio de que todas as unidades estarão voltadas para o norte, evitando a situação prejudicial de insolação das unidades que se abrem apenas ao sul.

## II. Empenas e recuos

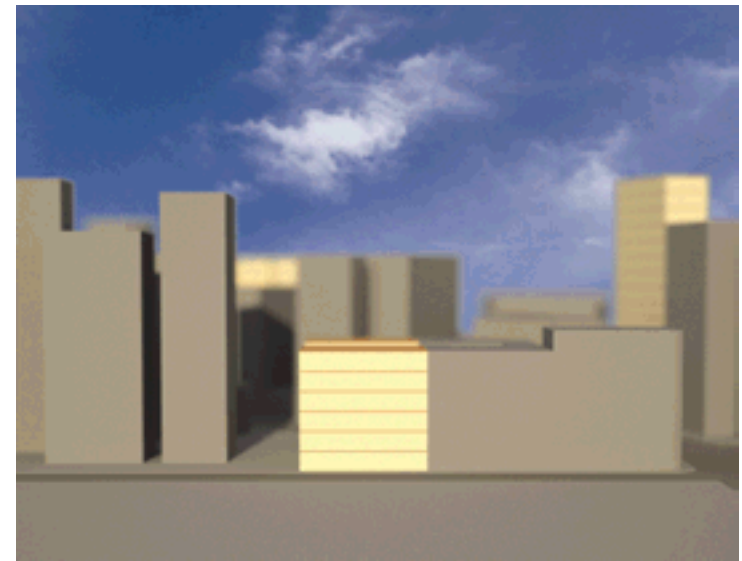


Figura IX - Exemplo de aproveitamento possível das empenas cegas e recuos

Na área da proposta, encontra-se uma mistura de edifícios construídos em décadas diversas, refletindo as diferentes posturas dos códigos de edificações ao longo desse período. Uma decorrência dessa alternância de legislações é o conflito formal entre blocos alinhados aos limites do lote com empenas cegas, conforme as disposições mais antigas, e prédios construídos seguindo a legislação mais recente, isolados no lote com recuos. A harmonização do desenho urbano é possível por meio do aproveitamento dessas empenas cegas dos edifícios para geminação. Isso é especialmente favorável nos lotes que se encontram entre esses dois tipos de situação, pois aperfeiçoa o aproveitamento da ocupação, evitando proximidades desconfortáveis entre blocos.

### III. Esquinas



Figura X - Casa Milà (1906-10), de Gaudí, em Barcelona. As esquinas das quadras do Ensanche são destacadas por Hertzberger (1996) como o aspecto mais engenhoso do Plano Cerdà. Fonte da imagem: Hertzberger, 1996.

O traçado viário da área possui certa irregularidade, gerando esquinas triangulares em ângulos agudos. A abertura de espaços livres nessas esquinas, combinados a usos ligados à rua, pode imprimir qualidade ao espaço urbano. O arquiteto Herman Hertzberger (1996), ao analisar o Ensanche de Barcelona, de Cerdá, considera as esquinas chanfradas como o elemento mais engenhoso do plano, por ser capaz de configurar uma pequena praça que quebra a monotonia das ruas longas. No caso de Barcelona, isso ocorre devido à combinação das quatro empenas em diagonal; no entanto, para esta proposta, podemos considerar interessante o papel de aliviadores desses espaços.



Figura XI — Situação da intervenção proposta

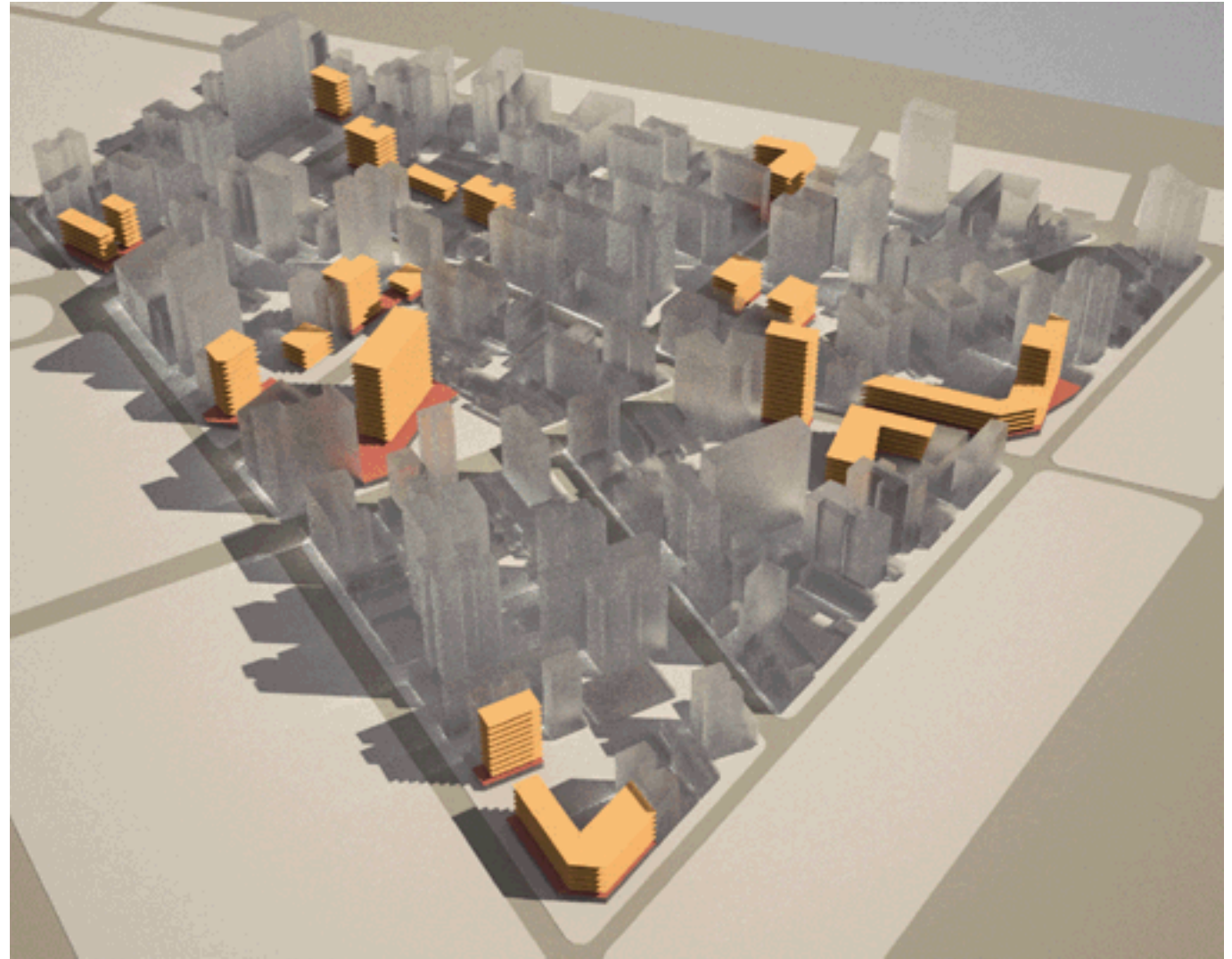
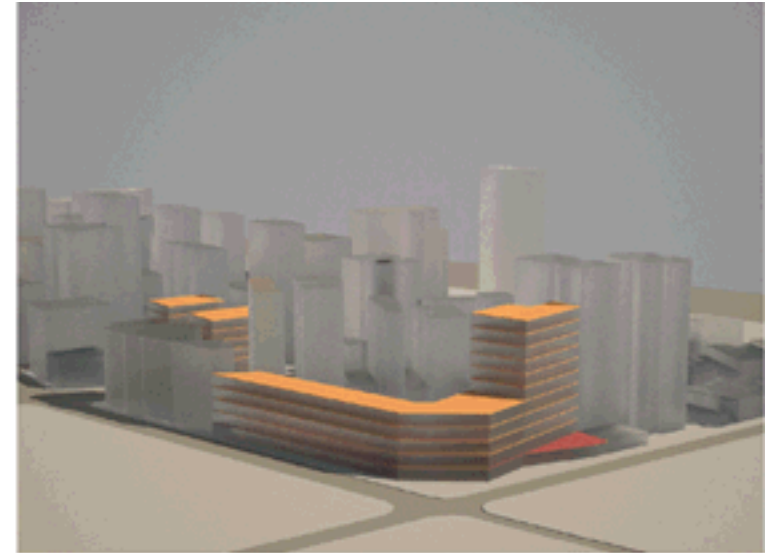


Figura XII - Modelo da intervenção proposta



#### Quadra 3

- Conjunto residencial com térreo comercial voltado para a Rua Barão de Tatuí
- Blocos residenciais com dois gabaritos, conformando um volume único
- Geminação nas empenas cegas das edificações vizinhas, propondo gabarito compatível
- Criação de área aberta na esquina, para uso como área de convívio ou como espaço complementar à atividade comercial (ex.: mesas de bar)
- Bloco A: quatro pavimentos residenciais
- Bloco B: dez pavimentos residenciais
- Área do terreno: 3.060 m<sup>2</sup>
- Área construída aprox.: 7.650 m<sup>2</sup>

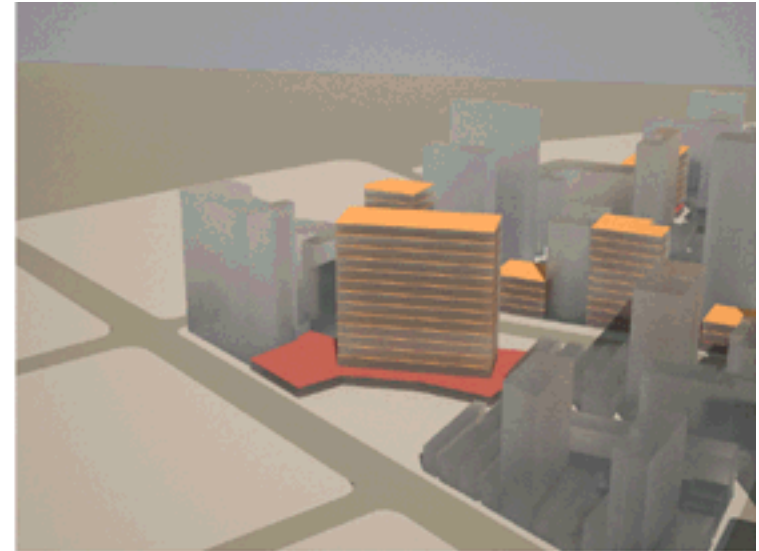


Situação da quadra 3



Figura XIII — Exemplo de intervenção em uma quadra, em lote de esquina





**Quadra 9**

- Conjunto residencial com térreo comercial voltado para as ruas Martin Francisco e Fortunato
- Abertura de espaços de acesso público, que podem ser usados como área de convívio ou como uso complementar à atividade comercial
- Bloco A: treze pavimentos residenciais
- Área do terreno: 3.875 m<sup>2</sup>
- Área construída aprox.: 9.687,50 m<sup>2</sup>



Situação da quadra 9



Figura XIV - Exemplo de intervenção em miolo de quadra.

## Conclusão

O ponto de partida deste Trabalho Final de Graduação foi a constatação de uma pressão do mercado imobiliário sobre o território urbano, que provoca um processo de homogeneização nas áreas onde atua. Tal fenômeno insere-se no contexto da mobilidade geográfica do capital, que provoca transformações nas cidades de todo o mundo, tendo sido objeto do interesse de profissionais e acadêmicos das mais diversas formações, conforme exposto no desenvolvimento do trabalho. Algumas das especificidades do caso de São Paulo foram abordadas nesse trabalho, com especial interesse no avanço do mercado imobiliário sobre uma zona de fronteira, cujas características socioespaciais podem estar servindo de suporte ao capital para um processo de acumulação com consequências expropriatórias.

À luz dos argumentos e dos pontos de vista levantados na elaboração deste trabalho, podemos pensar que a manutenção da diversidade sociocultural nessa área representa um ganho frente a tal problemática.

## Referências bibliográficas

ARANTES, Otilia Beatriz Fiori. Uma estratégia fatal — a cultura nas novas gestões urbanas. In: MARICATO, H, VAINER, C. & ARANTES, O. *A cidade do pensamento único — desmanchando consensos*. Petrópolis: Ed. Vozes, 2000.

BONDUKI, Nabil. *Origens da Habitação Social no Brasil - Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. São Paulo: Editora Estação Liberdade, 2004.

DEÁK, Csaba. Uma Interpretação Histórica da Teoria da Renda. *Sinópses (USP)*, v. 18, n. 18, p. 26-39, 1992.

FIX, Mariana. Parceiros da exclusão. Duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: *Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo: Boitempo, 2001.

HERTZBERGER, Herman. *Lições de arquitetura*. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

RIVIÈRE D'ARC, Hélène. Requalificar o século XX: projeto para o centro de São Paulo. In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. (Org.). *De volta à cidade. Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

SILVA, Helena Maria Menna Barreto. *Habitação no centro de São Paulo: como viabilizar essa idéia?* São Paulo: Labhab FAUUSP, 2000. Relatório de pesquisa. Disponível em <[http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva\\_centrosp.pdf](http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva_centrosp.pdf)>. Acesso em: 7 jun. 2009.

\_\_\_\_\_. *O centro de São Paulo: que futuro para a habitação?* São Paulo: Labhab FAUUSP, 2001. Relatório de pesquisa. Disponível em < [http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva\\_habitacaoocentro.pdf](http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva_habitacaoocentro.pdf)>. Acesso em: 7 jun. 2009.

SMITH, Neil. *The new urban frontier, Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge, 1996.

\_\_\_\_\_. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. (Org.). *De volta à cidade. Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *O espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel Editora, 1998.

## Obras consultadas

BALL, Michael. O desenvolvimento do capitalismo na provisão da habitação, *Espaço & Debates*, n. 36, p. 11-34, 1992.

GUIMARÃES, Laís de Barros Monteiro. *Liberdade*. São Paulo: DPH/AHM, 1979. (Série História dos Bairros de São Paulo, vol. 16).

HARVEY, David. *O Novo Imperialismo*. São Paulo: Loyola, 2005.

JORGE, Clóvis de Athayde. *Santa Cecília*. São Paulo: DPH, 2006. (Série História dos Bairros de São Paulo, vol. 30).

MARZOLA, Nádia. *Bela Vista*. São Paulo: DPH, 1985. (Série História dos Bairros de São Paulo, vol. 15).

MIRANDA, Rosana Helena. *Mooca: Lugar de Fazer Casa*. 2002. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2002.

PIERSON, Donald. Habitações de São Paulo: estudo comparativo. *Revista do Arquivo Municipal*, vol. LXXXI, p. 199-238, 1942. Apud: MARZOLA, Nádia. *Bela Vista*. São Paulo: DPH, 1985. (Série História dos Bairros de São Paulo, vol. 15).

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. *Espaço & Debates*, n. 37, ano XIV, 1994.

## **Bancos de dados, bases cartográficas e SIG**

GeoSecovi. Disponível em <<http://www.secovi.com.br/>>. Acesso em: 7 jun. 2009.

Infolocal. Disponível em <<http://infolocal.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso em: 7 jun. 2009.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 7 jun. 2009.

GEGRAN 1972

Mapa de quadras do Município de São Paulo 2000

Ministério do Trabalho e Emprego. Disponível em <<http://www.mte.gov.br/>>. Acesso em: 7 jun. 2009.