

FACULDADE LATINO-AMERICANA DE CIÊNCIAS SOCIAIS

FUNDAÇÃO PERSEU ABRAMO

IVAN LUIS GOMES

**CIDADES PARA QUEM?
ESTUDOS SOBRE GENTRIFICAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO**

São Paulo

2019

IVAN LUIS GOMES

**CIDADES PARA QUEM? ESTUDOS SOBRE
GENTRIFICAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE
DE SÃO PAULO**

Dissertação apresentada ao curso Maestria Estado, Gobierno y Políticas Públicas da Faculdade Latino-Americana de Ciências Sociais e Fundação Perseu Abramo, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Magister en Estado, Gobierno y Políticas Públicas.

Orientadora: Prof^a. M.^a Fernanda Araújo de Almeida

São Paulo

2019

Ficha Catalográfica

GOMES, Ivan Luis

CIDADES PARA QUEM? ESTUDOS SOBRE GENTRIFICAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO. / Ivan Luis Gomes. São Paulo: FLACSO/FPA. 2019.

89 folhas

Dissertação (Magister en Estado, Gobierno y Políticas Públicas) Faculdade Latino-Americana de Ciências Sociais e Fundação Perseu Abramo, Maestria Estado, Gobierno y Políticas Públicas, 2019.

Orientadora: Prof^a. M.^a Fernanda Araújo de Almeida

IVAN LUIS GOMES

**CIDADES PARA QUEM? ESTUDOS SOBRE
GENTRIFICAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE
DE SÃO PAULO**

Dissertação apresentada ao curso Maestria Estado, Gobierno y Políticas Públicas da Faculdade Latino-Americana de Ciências Sociais e Fundação Perseu Abramo, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Magister em Estado, Gobierno y Políticas Públicas.

Prof^a. M.^a Fernanda Araújo de Almeida FLACSO Brasil/FPA

Examinadora 1: Dra. Tereza Beatriz Ribeiro Herling

Examinador 2: Dr. Anderson Kazuo Nakano

AGRADECIMENTOS

À minha esposa Sheila, filha Clara por toda paciência e apoio.

A meus pais por todo apoio, paciência e valorosas contribuições neste trabalho.

À Fundação Perseu Abramo e a Faculdade Latino-Americana de Ciências Sociais, pelo investimento, por terem acreditado e investido em meu aperfeiçoamento intelectual e profissional como mestrando do Curso Maestria, Estado, Gobierno y Políticas Públicas da Faculdade Latino-Americana de Ciências Sociais – FLACSO Brasil como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de MAGISTER EN ESTADO, GOBIERNO Y POLÍTICAS PÚBLICAS.

À sempre atenciosa e querida Orientadora Prof^a M^a Fernanda Araújo de Almeida pela orientação, paciência e dedicação demonstrada ao longo desta caminhada. Sem ela, certamente, não estaria redigindo este texto.

A todos os funcionários da Fundação Perseu Abramo, inclusive o corpo docente, que desenvolveram e desenvolvem um trabalho sério, comprometido, de excelência e extrema relevância para o país.

Às companheiras e companheiros da Turma 5 e todas as pessoas que de alguma forma contribuíram para a realização deste trabalho.

Resumo

O presente trabalho analisa as mudanças que os distritos centrais da cidade de São Paulo vêm sofrendo ao longo dos últimos anos, especialmente nos bairros Luz e Campos Elísios. Procurou-se interpretar tais mudanças a partir do conceito de gentrificação, verificando se este processo está ocorrendo. O estudo parte de considerações teóricas sobre os nexos entre neoliberalismo, planejamento urbano, transformações urbanas e processos de gentrificação, além da realização de revisão bibliográfica sobre o conceito de gentrificação e sua aplicação em casos empíricos em cidades brasileiras. Em sequência, partindo de uma perspectiva histórica, analisa-se o processo de urbanização paulistano com ênfase na região central, com base nas formulações de Neil Smith sobre os ciclos históricos de investimentos – investimento, desinvestimento e reinvestimento - nas cidades e da análise das políticas públicas formuladas para essa região. Finalmente, analisam-se as dinâmicas demográficas e do mercado imobiliário nos distritos centrais da cidade de São Paulo, as Parcerias Público-Privadas atualmente em curso nessa região e as atuais disputas pelo território envolvendo a prefeitura e a população.

Palavras chaves: Gentrificação, políticas públicas, ciclo de investimentos, Parceria-Público-Privada e centro de São Paulo

Abstract

This paper analyzes the changes that the central districts of the city of São Paulo have undergone over the last years, especially in the Luz and Campos Elísios neighborhoods. We sought to interpret such changes from the concept of gentrification, checking if this process is occurring. The study starts from theoretical considerations about the links between neoliberalism, urban planning, urban transformations and gentrification processes, as well as a literature review about the concept of gentrification and its application in empirical cases in Brazilian cities. Following from a historical perspective, we analyze the process of urbanization in São Paulo with emphasis on the central region, based on Neil Smith's formulations on the historical cycles of investment - investment, divestment and reinvestment - in cities and the analysis of policies. formulated for this region. Finally, we analyze the demographic and real estate market dynamics in the central districts of the city of São Paulo, the Public-Private Partnerships currently underway in this region and the current disputes over the territory involving the city and the population.

Key word: Gentrification, public policies, investment cycle, Public-Private Partnership and downtown São Paulo

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AVC: Associação Viva o Centro

BIRD: Banco Interamericano de Desenvolvimento

CDHU: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

CIRC: Comissão de Intervenção e Recuperação em Cortiços

CRATOD: Centro de Referência de Álcool, Tabaco e Outras Drogas

DIS: Decreto de Interesse Social

DM: Decreto Municipal

EMBRAESP: Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

EMURB: Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo

FAU/USP: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

HIS: Habitação de Interesse Social

HMP: Habitação de Mercado Popular

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPHAN: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

LABCIDADE: Laboratório Espaço Público e Direito a Cidade

LM: Lei Municipal

MINC: Ministério da Cultura

MSP: Município de São Paulo

ONG: Organização não Governamental

PDE: Plano Diretor Estratégico

PIU: Projeto de Intervenção Urbana

PMSP: Prefeitura Municipal de São Paulo

PPP: Parceria Pública Privada

SEC: Secretaria Estadual de Cultura

SEHAB: Secretaria Municipal de Habitação

SEMPLA: Secretaria Municipal de Planejamento

SMDU: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

UFABC: Universidade Federal do ABC

ZEIS: Zona Especial de Interesse Social

LISTA DE IMAGENS, TABELAS E MAPAS

IMAGENS:

Imagem 01 - Terminal Rodoviário Luz (1961-1982)	39
Imagem 02 - Área de intervenção para construção do complexo Júlio Prestes com a projeção no terreno dos imóveis previstos no projeto	64
Imagem 03 - Quadras e imóveis abrangidos pelo decreto de utilidade pública de 2017	67
Imagem 04 - Terreno onde será construído o Hospital Centro de Referência da Saúde da Mulher ligado ao Hospital Pérola Byington	69

TABELAS

Tabela 01 - Taxas de crescimento anual por período – 1980 – 2017	56
Tabela 02 – Projeções de crescimento das populações residentes no MSP e nos distritos da Subprefeitura Sé (2010-2040)	57
Tabela 03 - Unidades residenciais construídas nos distritos centrais, 1997 – 2015	57
Tabela 04 – Domicílios por faixa de renda, em salários mínimos – 2000	58
Tabela 05 – Domicílios por faixa de renda, em salários mínimos – 2010	59

MAPAS

Mapa 01 – Perímetro das Operações Urbanas Anhangabaú e Centro	62
Mapa 02 – Zeis e Cortiços no bairro da Luz e Campos Elíseos	70
Mapa 03 – Valor venal por m ² dos terrenos no bairro da luz e de Campos Elíseos	72

SUMÁRIO

CIDADES PARA QUEM? ESTUDO SOBRE GENTRIFICAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO

Introdução	12
Capítulo 1: Cidades e gentrificação na era do urbanismo neoliberal	17
1.1 Cidades e o urbanismo neoliberal	17
1.2 Gentrificação: breves apontamentos teóricos e aplicações em casos empíricos .	20
Capítulo 2: Geografias de investimento e desinvestimento no centro de São Paulo	31
2.1 O primeiro ciclo de investimentos – Estruturação e desenvolvimento do Centro de São Paulo	32
2.2 Ciclo de desinvestimentos – Crise do centro e o surgimento de novas centralidades na metrópole	36
2.3 O ciclo de reinvestimento e as políticas públicas no centro de São Paulo	41
Capítulo 3: Parcerias Público Privadas e disputas pelo território no centro de São Paulo	55
3.1 Repovoamento da região central de São Paulo e frente de expansão imobiliária.	55
3.2 Parcerias-Público-Privadas na área central de São Paulo	59
3.3 Disputas pelo território e gentrificação na região da Luz.....	65
Considerações Finais	74
Referências Bibliográficas	81

Introdução

O presente trabalho tem como objeto de análise o fenômeno da gentrificação num setor do bairro Campos Elísios, situado na região central da cidade de São Paulo. Tema complexo que abrange diversos atores, processos e níveis de análise de um mesmo território em disputa, em torno de suas formas de uso e apropriação.

Já há algumas décadas setores deste bairro e adjacências com destaque para o bairro da Luz, vêm passando por transformações urbanas figurando como polo de expansão do capital imobiliário tendo o estado como um de seus principais protagonistas nesse processo. Desde que a região central foi diagnosticada pelo poder público, a partir da década de 1970, como área degradada, a busca por sua revitalização por meio de projetos e políticas públicas se tornou um objetivo buscado por várias administrações municipais. E um dos corolários associados aos processos de revitalização costumam ser, muitos casos, o fenômeno da gentrificação, termo empregado para designar processos de transformação de áreas urbanas que leva à mudança da composição social de seus moradores ou frequentadores. Tal mudança decorre do aumento de preços na área, aumentando o custo de vida, provocado por alguma intervenção urbana realizada pelo poder público e ou do mercado levando à expulsão dos moradores antigos para outras regiões da cidade que não conseguem mais arcar com os custos mais elevados.

Observado e estudado inicialmente em cidades de países do capitalismo central, a partir do trabalho pioneiro de Ruth Glass, publicado em 1964, sobre a mudança da composição social dos moradores de bairros operários na cidade de Londres em escala local, a proposição original do termo, insere-se num contexto de revisão e crítica da hegemonia do modernismo na concepção das cidades e de uma crescente preocupação com a privatização e financeirização das cidades, decorrente da expansão do capitalismo neoliberal. Não se trata, portanto, de um fenômeno novo, que, desde sua proposição original, é objeto de discussão entre diversas disciplinas, abordagens e autores ganhando uma pluralidade de usos, extrapolando os limites da própria academia¹, para descrever diferentes contextos, em que se verificam processos de transformação do ambiente construído e da paisagem urbana (Alcântara, 2018). Segundo Lees (1994, 2000, 2012 e 2017 apud Mendes *et al* 2018: 15) “na atualidade, a gentrificação ocorre de várias maneiras, em diferentes bairros, em diferentes cidades e regiões do mundo, e, portanto, envolve uma variedade de protagonistas e de formas de produção do espaço urbano”.

¹ Como a imprensa, movimentos ativistas e cidadãos engajados em pautas presentes na agenda do direito a cidade e mesmo por leigos ou pelo senso comum.

O uso indiscriminado do termo para descrever diferentes contextos pode, entretanto, incorrer no risco de diluir a precisão descritiva e explicativa do conceito. O fato de o conceito ter sido concebido e consolidado a partir de estudos de cidades dos Estados Unidos e Europa dificulta sua utilização, sem as devidas mediações, para tratar de outras realidades, tendo inclusive sua universalidade explicativa questionada. É necessário, portanto, sem desconsiderar as contribuições dados pelos diversos autores que já trataram desse tema, fazer um uso crítico do termo, o que pressupõe considerar os contextos em que as transformações urbanas se efetivam (Rubino, 2003 e Maloutas, 2012 apud Alcântara 2018).

Tais recomendações se fazem ainda mais prementes quando o fenômeno deixa a condição de uma “anomalia local” à de “estratégia global” de forma generalizada nos termos de Neil Smith (2006), adotando como marco inicial o trabalho de Glass e fazendo alusão ao aumento da escala e extensão do fenômeno, que segundo Mendes *et al* (2018: 15), representam as principais diferenças entre as formas de gentrificação da década de 1990 e século XXI e de sua forma clássica no início da década de 1970 mais restritas a região central das cidades. Como aponta Alcântara (2018: 35)

As próprias definições do que poderia ser enquadrado como gentrificação (e seus sintomas, causas, agentes e consequências) se confundem ao assumirmos o conceito como pertencente a uma agenda global, atrelada ao avanço internacional do neoliberalismo e do sistema hegemônico capitalista, o que acaba por minimizar as especificidades locais e a importância de análises contextuais em bairros, cidades e países com realidades históricas, econômicas, sociais, culturais e políticas muito distintas.

Sem desconsiderar tais aspectos, a análise do fenômeno empreendida por este trabalho, privilegia as proposições teóricas do geógrafo escocês Neil Smith (1996, 2006 e 2007), autor referencial de uma abordagem que busca explicar as causas da gentrificação, ancoradas na produção e oferta de determinadas características urbanas, que despertariam o interesse de empresas de construção civil, mercado imobiliário, investidores, corporações, comércio, imprensa etc. considerando o capital financeiro e o Estado como seus principais agentes.

O esquema interpretativo proposto, formulado por esse autor, baseia-se no movimento do capital nas áreas urbanas e suas geografias de investimento e desinvestimento, relacionados a processos de reestruturação do espaço urbano. Para ele, a origem e a forma destes processos decorreriam, entre outros fatores, principalmente, do surgimento de um diferencial de renda (*rent gap*), entre a atual renda da terra, capitalizada pelo uso presente de determinado local e a renda potencial que pode ser capitalizada por um uso mais adequado desse mesmo local. Nesse sentido, as “áreas centrais degradadas” por todos seus atributos em

relação à infraestrutura, acessibilidade etc., seriam locais propícios para novos investimentos, tendo em vista o potencial de valorização destas áreas. À “degradação” das áreas centrais, ele atribuiu o processo de suburbanização verificado em cidades dos Estados Unidos, que teria levado a um modelo ou ciclo histórico de desinvestimento, sucedido por outro de reinvestimento no mesmo local, do qual a gentrificação seria um de seus corolários.

Com base nestas proposições, procuramos identificar e descrever tais ciclos na cidade de São Paulo, partindo da hipótese, nessa pesquisa, de que a região central estaria já há alguns anos passando pelo ciclo de reinvestimento, que por sua vez, poderia também estar levando a processos de gentrificação manifestando-se espacialmente em porções dos bairros Luz e Campos Elíseos, tendo como principal promotor o estado. Nas últimas décadas novos empreendimentos imobiliários têm sido lançados na região que vem passando por um processo de incremento populacional revertendo a tendência de esvaziamento do centro observado nas décadas de 1980 e 1990.

O poder público, por sua vez, tem se mostrado muito atuante nessa região tentando revitalizar a região e promover sua expansão imobiliária, por meio da reforma de diversos equipamentos culturais, projetos de transformação urbana como o Nova Luz², os Projetos de Intervenção Urbana (PIU)³ previstos no plano diretor estratégico aprovado em 2014, as Parcerias Pública Privadas com o governo do Estado para construção de moradias e uma unidade do Hospital Perola Byington, além de recorrentes ações das forças de segurança pública, demolições de imóveis e de programas para o tratamento de dependentes químicos como: De Braços Abertos e Redenção do governo municipal e Recomeço de iniciativa do governo estadual.

A existência de população de baixa renda morando em condições precárias (cortiços, favelas, pensões etc.) e mais recentemente em ocupações organizadas, de segmentos da população em situação de rua e dependentes químicos na região, bem como a existência de patrimônio histórico tombado impondo limitações a transformações muito significativas e propriedade fundiária fragmentada (Mendonça *et al* 2018), representam obstáculos para expansão da fronteira urbana⁴ nos termos de Smith (2007). O avanço dessa fronteira costuma

² O qual prevê a utilização de um instrumento chamado concessão urbanística, que permite a empresa vencedora da licitação a desapropriação e demolição de 30% do perímetro previsto do projeto (Mendonça *et al* 2018: 86)

³ Segundo PMSP tem por finalidade: realizar os estudos técnicos necessários a promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação na cidade de São Paulo. Disponível em <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/>> acesso em 15/05/2019

⁴ A noção de fronteira urbana é utilizada para pensar os processos de gentrificação a partir de vários prismas. O autor a compara, traçando uma série de paralelos, com o avanço da fronteira no processo de colonização norte americana durante os séculos XVIII e XIX rumo ao oeste. Inicialmente, a fronteira

ocorrer mediante ao estigma territorial transformando habitantes em criminosos ou em violadores da ordem urbanística (Rolnik, 2015: 174) que no caso em tela é reforçado com o território, que foi denominado pela imprensa de “cracolândia”⁵, a maior cena pública de uso de *crack* e outras drogas da cidade. Como afirma Villela *et al* (2018: 118) “O estigma que acompanha esse topônimo fragiliza os direitos de moradores, comerciantes e frequentadores da região, e justifica a flexibilização de regras urbanísticas e a implementação de políticas para a eliminação desse espaço”.

Em período recente a Parceria-Público-Privada (PPP da habitação) da prefeitura com o governo do Estado, para construção de moradias e vendidas com financiamento para quem tem renda entre um e dez salários mínimos, está contribuindo para o aumento das remoções naquele território. A hipótese da gentrificação a ser verificada, ocorreria então, por conta da substituição destes moradores que perderam suas moradias para aqueles que foram e irão morar nas unidades dos novos conjuntos habitacionais construídos.

Além desta introdução, organizamos este trabalho em três capítulos. No primeiro, inicialmente, discorreremos sobre o processo de produção da cidade na era do urbanismo neoliberal, enfatizando as novas formas de governança e gestão urbana com o advento do empreendedorismo urbano (Harvey, 2005) Em seguida realizamos uma breve discussão sobre o conceito de gentrificação à luz das contribuições trazidas pelos principais autores sobre o tema e seus desdobramentos teóricos, além de apresentar alguns casos empíricos.

No segundo capítulo analisamos o processo de urbanização da cidade de São Paulo com ênfase na região central, à luz do esquema interpretativo proposto por Neil Smith dos ciclos históricos de investimentos – investimento, desinvestimento reinvestimento – nas cidades. Na periodização proposta, consideramos o primeiro ciclo - de investimento - a partir de 1872, ano da segunda fundação de São Paulo, nos termos de Paula (1954), até a década de 1960, momento em que se inicia o segundo ciclo - de desinvestimento - com o início do processo de degradação do centro, caracterizado pelo abandono das elites, esvaziamento demográfico, evasão de empregos e de empresas etc. Em relação ao terceiro, não foi possível

representaria o ponto de encontro entre a barbárie e a civilização, assertiva que por si só, já justificaria a continuidade do movimento de avanço da fronteira com a perspectiva de criar um espaço habitável - para as classes solváveis, na área gentrificada. Como parte da experiência do processo de suburbanização, as áreas centrais das cidades eram vistas pela classe média branca como um lugar selvagem, lugar de morbidade social, crime, perigo, desordem, muito em linha com os teóricos urbanos dos anos 1950 e 1960 que as retratavam como foco de “influência maléfica”, de “decadência” urbana, de “patologia” da vida urbana etc.

⁵ Trata-se de um termo empregado de forma pejorativa fazendo alusão à um suposto local de divertimento. O termo “cracolândia” adviria de “Disneylândia”. Ao enfatizar deliberadamente apenas essa dimensão, em detrimento de outras como: pobreza, desamparo, desemprego etc., ajuda na construção e disseminação de um discurso conservador de viés proibicionista e higienista, no sentido de acabar com o “parque de diversões,” cessando o consumo em cena de uso aberta.

delimitá-lo com muita precisão, embora o número de investimentos, projetos e políticas públicas para essa região tenha aumentado substancialmente, indicando que estaríamos vivendo esse último ciclo. A ênfase nesse capítulo recai também sobre a atuação do estado através de políticas públicas, formuladas especificamente para o centro, que procuramos, brevemente, analisar.

No terceiro capítulo, inicialmente, apresentamos um breve panorama sobre a região central analisando as dinâmicas demográficas recentes e a atuação do mercado imobiliário. Em seguida analisamos a PPP da habitação, as remoções e demolições de imóveis que vem ocorrendo no bairro Campos Elíseos, buscando verificar se estaria em curso um processo de gentrificação. Para tanto, atentaremos para ocorrência de alguns processos, geralmente considerados nos estudos sobre gentrificação, a saber, “reinvestimento de capital; a atualização do local por novos grupos de alta renda; mudança na paisagem e a realocação direta e indireta de grupos de baixa renda” (Davidson e Lees apud Medeiros, 2018: 88).

Nas considerações finais, apontamos os fatores e processos discutidos ao longo do trabalho que indicariam a ocorrência de um processo de gentrificação no bairro Campos Elíseos, com características distintas dos casos clássicos de gentrificação analisados no norte global. A partir do estudo do caso em tela, espera-se contribuir para o debate sobre gentrificação nas cidades do sul global e também para melhor compreensão do processo de reestrutura urbana em curso e suas consequências socioeconômicas no território.

Capítulo 1: Cidades e gentrificação na era do urbanismo neoliberal

Neste capítulo, no atual contexto econômico caracterizado pela hegemonia do capital financeiro/ especulativo sobre o produtivo, discorreremos sobre as novas formas de governança e gestão urbana trazidas com o empreendedorismo urbano e seus desdobramentos na produção das cidades na era do urbanismo neoliberal.

O argumento principal seria que as mudanças ocorridas no âmbito do planejamento urbano, com o advento do neoliberalismo na década de 1970, marcado por um contexto de crise, levaram ao que David Harvey (2005) chamou de empreendedorismo urbano, resultando em uma mudança de postura na gestão e práticas urbanas. A participação do setor privado, por meio das parcerias público-privadas torna-se um elemento central nesse novo modelo, materializando-se por meio de grandes empreendimentos com grande potencial de transformação urbana do entorno, gerando mais empregos, impostos e criando um ambiente mais favorável aos negócios. Ocorre que, um dos corolários desses empreendimentos são, justamente, processos de gentrificação levando à expulsão dos moradores mais pobres.

Em seguida, discorreremos sobre o conceito de gentrificação trazendo contribuições de autores que se tornaram referência sobre o tema, inicialmente, em torno das teorias marxistas e liberais, sobre as causalidades do fenômeno e seus desdobramentos teóricos, no debate acadêmico, e aplicações práticas do conceito.

1.1 Cidades e o urbanismo neoliberal

Segundo Harvey (2008: 13), a neoliberalização promoveu uma “destruição criativa”,

não somente dos antigos poderes e estruturas institucionais (...), mas também das divisões do trabalho, das relações sociais, da promoção do bem-estar social, das combinações de tecnologias, dos modos de vida e de pensamento, das atividades produtivas, das formas de ligação à terra e dos hábitos do coração. (...) Ela sustenta que o bem social é maximizado se se maximizarem o alcance e a frequência das transações de mercado, procurando enquadrar todas as ações humanas no domínio do mercado.

No caso das cidades e das posturas de governança urbana, com o advento da neoliberalização ou neoliberalismo, novas concepções e práticas começam a ser gestadas e colocadas em prática, tendo como marco a recessão de 1973, nos países do capitalismo central, em um contexto de crescente desindustrialização, aumento do desemprego e austeridade fiscal, tanto em níveis locais, quanto nacionais, marcando na dinâmica do capitalismo a transição geral de um regime fordista-keynesiano para o de acumulação flexível

e no plano da governança urbana do administrativismo urbano para o empreendedorismo urbano. Nessa nova forma de empreendedorismo a noção de “parceria pública privada” torna-se o elemento central, sendo utilizada como instrumento pelo poder público para buscar e atrair fontes externas de financiamento, novos investimentos e novas fontes de emprego, focada muito mais na economia do lugar do que no território. A aposta passa a ser no investimento e desenvolvimento econômico por meio de construções especulativas – em que muitos casos o setor público assume os riscos e o privado fica com os benefícios – em vez da melhoria das condições num território específico, num ambiente caracterizado por uma acirrada concorrência interurbana por investimentos (Harvey, 2005).

Se na escala do território, os projetos econômicos eram idealizados para melhorar as condições de moradia ou de trabalho, numa dada jurisdição específica – pensando aqui em políticas de habitação, educação etc. –, no âmbito da economia política do lugar, o foco torna-se a própria construção no/do lugar (novo centro cívico, centros empresariais, culturais, de entretenimento, de varejo, parques industriais etc.) ou a melhoria de suas condições (requalificações, revitalizações, incentivos fiscais etc.), afetando positivamente a imagem das cidades e acreditando-se que vá ser benéfica para toda a cidade ou mesmo para sua região metropolitana.

O empreendedorismo urbano e a concorrência interurbana produziram nas cidades dos países do capitalismo central novos padrões de desenvolvimento urbano levando ao enobrecimento de áreas degradadas a partir da construção de centros culturais, de entretenimento, *Shopping Centers* etc. Foi conferida grande ênfase à criação de um ambiente favorável aos negócios por parte do poder público, aumentando a importância da criação de mecanismos de regulação local relativas às relações trabalhistas, controles ambientais e da política tributária face ao capital internacional.

As cidades passam então a ser concebidas como agentes ativos, devendo ser inovadoras e empreendedoras e os governos devendo cada vez mais desempenhar um papel de facilitador e coordenador dos atores sociais ou coalizações de forças mais amplas, envolvidas na produção da cidade. Trata-se de um processo conflituoso tendo em vista os diferentes e muitas vezes antagônicos, interesses dos atores sociais que de alguma forma exercem alguma influência sobre a política urbana. E de uma forma mais ampla, do entendimento da cidade enquanto espaço para acumulação do capital e espaço para se viver, também relacionado ao conflito capital/trabalho, mas, mais relacionado com as formas de apropriação do espaço urbano, isto é, mediante o valor de troca (como mercadoria) e valor de uso (moradia, lazer, espaços para serem consumidos) dos lugares.

Segundo Logan e Molotch, (apud Ferreira, 2014) a busca pelo valor de troca marca historicamente as cidades dos Estados Unidos sobrepondo-se ao valor de uso. Em torno desse objetivo formar-se-iam coalizões envolvendo proprietários fundiários, políticos locais, mídia, agências de serviços públicos, sindicatos, instituições culturais e educacionais (museus, escolas, universidades etc.), equipes esportivas, comerciantes, enfim, todos aqueles que pudessem ganhar alguma coisa com o crescimento da cidade. O poder político destas coalizões tornaria as cidades, espécie de empresa devotada ao crescimento da renda agregada por meio da intensificação do uso do solo urbano, o que os autores chamam de “máquinas de crescimento urbano”. Estas, nos termos de Arantes (2002: 27) corresponderiam a,

Coalizões de elite centradas na propriedade imobiliária e seus derivados, mais uma legião de profissionais caudatários de um amplo arco de negócios decorrentes das possibilidades econômicas dos lugares, (que) conformam as políticas urbanas à medida que dão livre curso ao seu propósito de expandir a economia local e aumentar a riqueza. A fabricação de consensos em torno do crescimento a qualquer preço, a essência mesma de toda localização - torna-se a peça-chave de uma situação de mobilização competitiva, permanente para a batalha de soma zero com as cidades concorrentes. Uma fábrica por excelência de ideologias, portanto: do território, da comunidade, do civismo etc. Mas, sobretudo, a fabulação de senso comum econômico, segundo o qual o crescimento enquanto tal faz chover empregos.

Dentre as estratégias adotadas para revitalização urbana das cidades, a cultura passa a assumir um papel proeminente. Segundo Arantes (2002: 47):

(...) a partir da desorganização da sociedade administrada do ciclo histórico anterior, cultura e economia parecem estar correndo uma na direção da outra, dando a impressão de que a nova centralidade da cultura é econômica e a velha centralidade da economia tornou-se cultural, sendo o capitalismo uma forma cultural entre outras rivais. O que faz com que convivam: participação ativa das cidades nas redes globais via competitividade econômica, obedecendo, portanto a todos os requisitos de uma empresa gerida de acordo com os princípios da eficiência máxima, e prestação de serviços capaz de devolver aos seus moradores algo como uma sensação de cidadania, sabiamente induzida através de atividades culturais que lhes estimulem a criatividade, lhes aumente a autoestima, ou os capacitem do ponto de vista técnico e científico. Tais iniciativas, sejam elas grandes investimentos em equipamentos culturais ou preservação e restauração de algo que é alçado ao status de patrimônio, constituem, pois, uma dimensão associada à primeira, na condição de isca ou imagem publicitária.

Muitas cidades europeias vão elaborar seus planos estratégicos e grandes projetos, utilizando a cultura como âncora de requalificação urbana, baseada no modelo americano, chamadas por Arantes (2002) de “máquina cultural de crescimento” ou da substituição do Estado Social pelo Estado Empresário Cultural, como foi o caso das cidades de Paris, Bilbao, Lisboa, Berlim, Barcelona dentre outras. Esta última servindo de inspiração para outras cidades, inclusive da América Latina.

Havia chegado a era do planejamento estratégico e das consultorias, muito difundidas pelos catalães Manuel Castells e Jordi Borja, em que a figura do empreendedor assume proeminência, por vezes até confundindo-se com a do planejador urbano das políticas keynesianas do Estado Social de outrora. O novo receituário concebia o funcionamento da cidade como de uma empresa ou mesmo equiparando-a a uma mercadoria a ser vendida para o mercado externo e para visitantes e usuários solventes, bem como de competir pelo investimento de capitais, tecnologias, capacidade gerencial, novas indústrias, novos negócios etc., em que questões como sua imagem e necessidade de pensar estratégias de *marketing* tornam-se centrais (Vainer, 2002).

Esse modelo também vai ser utilizado para os megaeventos que ocorreram recentemente no Brasil que segundo Souza (2018: 245), indicariam

o fortalecimento do padrão corporativo de produção das cidades, em uma crescente hegemonia da lógica de rentabilidade, financeirização e gestão privada de bens e serviços coletivos, viabilizados por grandes investimentos públicos. Imprimem no espaço uma seletividade e exclusividade de uso e consumo de mercado, associado ao atual ciclo da globalização financeira e ao urbanismo neoliberal que se conforma. Tal processo traz notáveis mudanças na acessibilidade público-privado do espaço urbano, o que tem gerado fortes tensões na conquista social pelo direito à cidade como um bem coletivo no enfrentamento da segregação sócio-espacial e exclusão urbana, crescentemente ampliadas na atualidade.

A exemplo de outros casos, um dos efeitos causados pelos megaeventos foram os processos de gentrificação, os quais parecem ser intrínsecos ao tipo de cidade gestada pelo empreendedorismo urbano e suas estratégias de revitalização urbana, implicando em grande parte das vezes na expulsão dos moradores mais pobres, preparando literalmente o terreno para o avanço e reprodução do capital e da “reconquista da cidade” pelas classes solváveis⁶. Entretanto, para fazermos uma discussão mais qualificada sobre gentrificação, analisaremos de forma mais aprofundada a seguir o conceito, principais autores, abordagens e aplicações em casos concretos.

1.2 Gentrificação: breves apontamentos teóricos e aplicações em casos práticos

O debate em torno do conceito de gentrificação, notadamente sobre os atores envolvidos no processo bem como suas causas, aconteceu, tendo como pano de fundo o novo contexto trazido com o neoliberalismo. Dentre outros aspectos, caracterizado por um regime de acumulação flexível, que havia suplantado o fordista-keynesiano adotando o

⁶ Isto é, sem riscos de insolvência. Com condições de arcar com o aumento dos custos, provocado por algum tipo de intervenção urbana levando a gentrificação do local.

empreendedorismo urbano como modelo hegemônico de governança urbana. Além de mudanças nos padrões culturais de consumo e concepções pós-modernas trazidas para o campo da arquitetura que tendem a enxergar o tecido urbano como algo necessariamente fragmentado, demandando formas de intervenção que privilegiem os projetos urbanos em pedaços da cidade, afastando-se radicalmente das concepções modernistas sobre o espaço, que era concebido como algo a ser moldado para propósitos sociais, sempre subservientes à construção de um projeto social (Harvey, 2008a: 69).

Segundo Mendes (2015: 217) a pesquisa tradicional sobre gentrificação produziu dois princípios que estariam no cerne dos mais importantes estudos urbanos do processo. O primeiro estabelecendo que o processo evolui por fases temporais e espacialmente específicas, à medida que avançaria no espaço urbano, e o segundo, que sua causalidade deriva, em grande parte, tanto de fatores associados do lado da oferta (teorias da produção) quanto da procura (teorias do consumo). O debate inicialmente ficaria polarizado em torno dessas explicações em que uma tentaria se sobrepor a outra, de forma hegemônica.

As primeiras, de influência marxista, enfatizam a importância do capital e dos diversos agentes institucionais (estado, poder local, bancos e outras instituições financeiras) no processo de reestruturação do espaço urbano, destacando-se a produção acadêmica do geógrafo Neil Smith, enquanto as segundas, de influência liberal, enfatizam o papel da escolha individual, de padrões culturais e consumo tendo como um de seus principais expoentes o também geógrafo David Ley (Mendes, 2015 e Ribeiro, 2018). Para Pereira (2014: 315) ambas correntes, se originaram de uma insatisfação com os modelos explicativos partindo de referenciais teóricos da economia de matriz neoclássica, como ajuste de mercado às oscilações dos preços dos imóveis, tomando como um processo racional e em geral conferindo-lhe uma conotação positiva e tornando o debate acadêmico em torno desse tema mais acalorado.

As teorias que privilegiam fatores associados à produção para explicação do processo, o concebem como decorrência do movimento do capital nas áreas urbanas e suas geografias de investimento e desinvestimento relacionados a processos de reestruturação do espaço urbano. Trabalhos como o de Neil Smith (1996, 2006, 2007 entre outros), buscam explicar o processo, inicialmente, a partir da suburbanização observada em cidades estadunidenses e o surgimento do que ele chama de *rent gap*. Para o autor, o que determinou a expansão da para as áreas suburbanas foi a estrutura da renda da terra nos subúrbios, que no início do processo dispunha de elevada oferta a preços menores do que em outras regiões. O movimento do capital levou ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais, residenciais e recreacionais nas áreas suburbanas, elevando o preço da terra, ao passo que, nas áreas centrais o preço acabou caindo em função da diminuição gradativa do fluxo de

capitais, canalizados para manutenção e restauração dos edifícios daquela região. Esse processo leva ao que o autor define como *rent gap*, isto é:

(...) um diferencial entre a atual renda da terra capitalizada pelo uso presente (deteriorado) e a renda da terra potencial que poderia ser capitalizada pelo “mais elevado e melhor” uso da terra (ou, ao menos, comparativamente “mais elevado e melhor” uso), em virtude da sua localização centralizada (Smith, 2007. 21).

Embora considere outros fatores para explicar o processo⁷, os quais entende ser mais limitados em abrangência, confere primazia ao *rent gap* por conta de sua quase onipresença afirmando que a maior parte das cidades no mundo capitalista avançado já experimentou tal fenômeno, em maior ou menor grau. Para Smith “onde o processo é desobstruído para trilhar seu caminho em nome do livre mercado, ele leva a um abandono substancial das propriedades localizadas nas áreas centrais” (Ibidem: 21), criando oportunidades econômicas para sua reestruturação e revalorização para investimentos futuros.

Já as teorias que dão ênfase a fatores associados ao consumo para explicar o processo, levam em consideração os impactos urbanos decorrentes da reestruturação produtiva do final do século XX e a transição para uma economia de serviços, marcada pela redução da oferta de empregos na indústria e sua ampliação nas atividades terciárias localizadas, majoritariamente, nos centros urbanos; fatores demográficos (alcance da idade adulta pela geração *baby boom* e a saída em massa desses jovens, da casa de suas famílias); de gênero (emancipação das mulheres e sua entrada no mercado de trabalho; o surgimento de novas formas de convivência alternativas às famílias convencionais); o surgimento de uma nova classe média ligada aos serviços urbanos; entre outros (Ley, apud Pereira, 2014: 316).

Esse autor dá, portanto, maior ênfase a questão cultural na compreensão do fenômeno, uma vez que os “gentrificadores” pertenceriam a uma nova classe econômica com valores próprios “afirmando que os modos de vida, a diversidade de atividades culturais e a arquitetura dos ambientes são fatores importantes que influem nas decisões locacionais dos indivíduos, especialmente quanto ao seu retorno às áreas centrais e históricas das cidades” (Ley apud, Ribeiro, 2018: 1339-1340). Trata-se de uma teoria que privilegia aspectos da demanda de construções gentrificáveis e não de sua produção ou oferta.

O debate, entretanto, não ficou restrito a esses dois autores ou a essas teorias de forma hermética ou sem algum tipo de diálogo. Hamnett (1991), por exemplo, não aceita integralmente a análise empreendida por Smith para explicar a gentrificação. O autor considera como pontos positivos de sua teoria a contribuição ao ciclo de investimentos e

⁷ Como a desindustrialização das economias capitalistas avançadas e o crescimento do emprego no setor de serviços; centralização espacial e simultânea descentralização do capital; queda na taxa de lucro e os movimentos cíclicos do capital e as mudanças demográficas e nos padrões de consumo (Smith, 2007).

desinvestimentos no ambiente construído, bem como, aspectos relacionados às preferências, mudanças na estrutura ocupacional e de comportamento mais alinhado às questões apresentadas por Ley. Para esse autor, o agente da gentrificação seria mais importante que a gentrificação em si, uma vez que seria impossível a ocorrência do segundo sem o primeiro, identificando pontos positivos e negativos (apud Medeiros, 2018: 85).

Com a perspectiva de aprofundar os estudos sobre gentrificação na década de 1990, Smith oferece novas contribuições à compreensão do fenômeno, tentando mostrar que o padrão espacial aleatório de ocorrência do processo torna-se sistemático ao passar da condição de uma “anomalia local” à de “estratégia global” de forma generalizada. Para o autor a gentrificação, que fora inicialmente identificada nas grandes cidades do capitalismo avançado como Londres, Nova York, Paris e Sidney, numa realidade absolutamente local, se propagou por toda a hierarquia das cidades, ocorrendo não somente nas maiores, mas em antigas cidades industriais como Glasgow ou em pequenas cidades comerciais como Lancaster, na Pensilvânia ou ainda em Tóquio, Cidade do Cabo, de Xangai a Seul e São Paulo. Nas duas últimas o autor afirma que o processo é especialmente isolado e encontra-se praticamente no início. De forma geral, ele afirma que as experiências de gentrificação são bastante diferentes e desiguais, muito mais diversificadas que nos casos europeus e norte americano, fazendo parte de contextos culturais e econômicos de nível muito local e conectando-se de maneira muito complexa com as economias nacionais e globais (Smith, 2006: 62).

Buscando explicar a profunda transformação que marcou o processo de gentrificação, o autor expõe o caso de Nova York onde identifica e descreve três fases ou ondas:

- 1) A primeira teria ocorrido entre a década de 1950 e meados da década 1970 de forma parcelada, isolada e esporádica sem interesse das instituições financeiras em investir em zonas “decadentes,” naquele momento em bairros como *Greenwich Village, Soho, Upper West Side* e também em cidades como Filadélfia, Washington, São Francisco, Londres e Vancouver.
- 2) A segunda onda, a partir do final da década de 1970 até 1989, já no contexto de crise fiscal e da “virada neoliberal” tratada anteriormente em Harvey (2005), contando com a atuação da municipalidade, investindo em novos programas e financiamentos de reabilitação de habitações, despertando o interesse dos promotores imobiliários, atingindo um maior número de bairros centrais e tornando-se uma estratégia da cidade.
- 3) A terceira e última, a partir de 1994, vai se generalizar por todo centro da cidade, emergindo também em bairros cada vez mais afastados, onde o estoque de habitações era mais recente que nos bairros do século XIX, abrangidos pela

primeira gentrificação. Nessa fase, além de edifícios reabilitados e apartamentos reformados, a gentrificação abrange cada vez mais os novos restaurantes, as vias comerciais do centro, parques em frente ao rio, cinemas, torres de edifícios de marcas famosas, museus das grandes fundações, locais turísticos de todo tipo, complexos culturais, em resumo, todo um leque de grandes operações na paisagem das áreas centrais. Entretanto, o próprio autor destaca que o processo de evolução da gentrificação, de uma anomalia local para uma estratégia urbana articulada, observada em Nova York se evidencia de diferentes maneiras, em diferentes bairros e cidades, conforme ritmos temporais diferentes, não servindo, portanto, de modelo de aplicação universal para interpretação do fenômeno (Ibidem).

As novas formulações de Smith são aceitas e seguidas por outros autores, permitindo por sua vez, uma ampliação do que também começa a ser utilizado para descrever processos que acontecem fora dos centros históricos das cidades. O conceito passa a ser utilizado para analisar processos de enobrecimento de áreas suburbanas, para processos de gentrificação que ocorrem em cidades que atraem estudantes (*studentification*), ou induzidas pelo investimento em turismo (*tourism gentrification*) (Lees, Slater, Wyly apud Medeiros, 2018: 88). A ampliação conceitual vai depender, entretanto, de algumas características gerais, sob pena de cair no campo das generalizações: (1) reinvestimento de capital; (2) a atualização do local por novos grupos de alta renda; (3) mudança na paisagem e (4) a realocação direta e indireta de grupos de baixa renda (Davidson e Lees apud Medeiros, 2018: 88).

Ampliando ainda mais a abrangência do conceito, Ribeiro (2018) citando o trabalho de Zukin (1995), vai falar em gentrificação de espaços públicos por meio de um processo de filtragem social, geralmente, com protagonismo do Estado. Nesses casos as alterações nos espaços públicos, iniciando ou consolidando processos de gentrificação, se relacionariam com o interesse na alteração do gradiente de valorização do entorno, muitas vezes, por meio de parcerias entre o público e o privado. Outros autores ainda vão falar em gentrificação comercial que seria induzida pelos próprios comerciantes de determinada área, que remodelariam seus comércios, atraindo um novo tipo de clientela; e ainda de gentrificação de novas construções, que consistiria na construção de moradias de alto padrão em áreas centrais ou industriais, muito próxima do conceito clássico, pela diferença sutil que tais construções seriam novas, em terrenos que não eram utilizados para residência, levando a uma remoção indireta de moradores do entorno, em função da valorização da região, por conta do novo empreendimento.

O conceito de gentrificação, conforme abordado anteriormente, foi originalmente formulado para explicar fenômenos urbanos em cidades de países do hemisfério norte, notadamente na Europa e América do Norte. Entretanto, nas últimas décadas, muitos autores vêm buscando analisar o fenômeno em cidades de outras regiões do mundo, como na América Latina, que por sua vez apresentam peculiaridades e características distintas em relação às do hemisfério norte. Ribeiro (2018: 1344) destaca que, as cidades latino-americanas experimentaram processos mais ou menos intensos de redesenvolvimento, preparando-se para desempenhar diversos papéis na nova hierarquia urbana:

algumas cidades como São Paulo, Cidade do México e Buenos Aires se tornaram polos de distribuição e transferência de capital enquanto outras acabaram entrando na hierarquia ocupando posições de menor destaque.

Estes processos de redesenvolvimento se iniciaram na década de 90 do século XX e propiciaram a reunião de fatores necessários para a ocorrência de gentrificação: (i) interesse do capital em investir no redesenvolvimento urbano destas cidades; (ii) existência de áreas com importante diferencial entre a renda da terra atualmente percebida e a potencial após investimento e (iii) existência de potenciais gentrificadores, pertencentes à nova classe social surgida com o capitalismo avançado.

Importante destacar que estes processos de redesenvolvimento não partiram necessariamente de iniciativa dos países e cidades latino-americanas, sendo muitas vezes impostos por agentes internacionais, de forma direta (UNESCO, FMI, Banco Mundial, etc) ou indireta - pela imposição de condições estruturais, econômicas e sociais para que as cidades periféricas ingressassem na hierarquia urbana e fossem capazes de atrair investimentos. Essas influências tornam clara a ligação entre as escalas global e local nos processos de gentrificação localizados na América Latina.

Outra característica muito presente nos processos de gentrificação observados em cidades na América Latina refere-se à exploração do patrimônio histórico que se dá, comumente, por projetos de revitalização das áreas em que estão presentes. Segundo Arreortua (apud Ribeiro, 2018: 1345) o patrimônio histórico seria um catalisador do processo de gentrificação latino-americano, a partir de um modelo de gestão urbano- empresarial das cidades. A autora ainda destaca três tendências nos processos de gentrificação observados na América Latina:

(i) transformações sociais na imagem urbana – com o objetivo de atrair investimentos e pessoas pertencentes a grupos sociais com maior poderio econômico, os governos investem altas somas de dinheiro na expulsão de comerciantes e moradores de baixa renda a fim de embelezar as áreas centrais da cidade; (ii) intervenções no patrimônio histórico – projetos de recuperação ou resgate do patrimônio histórico que, na verdade, encobrem e alimentam medidas de marketing urbano; e (iii) intervenções privadas nos centros históricos – as intervenções governamentais nas regiões históricas das cidades latino-americanas, bem como eventuais vantagens tributárias e urbanísticas fornecidas pelos governos, incentivam a entrada do capital privado nestas regiões por meio de investimentos em novas construções, hotéis e construção de infraestrutura para classes mais abastadas, o que acaba promovendo de forma mais contundente a gentrificação nestas áreas.

No Brasil as áreas centrais e regiões que foram alvo de algum projeto de revitalização nas capitais parecem ser o foco privilegiado da maior parte das análises sobre o tema.

Ribeiro (2018) cita as cidades de Salvador, Recife e Rio de Janeiro, classificados como casos de gentrificação pela literatura. Na cidade de Salvador, o bairro do Pelourinho, conhecido também por seu patrimônio cultural, passou por um processo de redesenvolvimento urbano e gentrificação. A região passou por um processo de decadência até o final do séc. XX, sendo alvo de projetos de revitalização, contando com participação do poder público e a remoção de muitos moradores antigos da região, antes marcada por habitações predominantemente precárias. Como resultado, a região tornou-se primordialmente um centro turístico e comercial preservando uma pequena parcela de edifícios residenciais destinados à população de classe média.

Já em Recife, o processo de redesenvolvimento mais emblemático da cidade foi a revitalização do bairro Recife, pequena ilha portuária que foi o núcleo primitivo da cidade ainda no período colonial. Depois de décadas de decadência, a região foi alvo de processo de revitalização com o propósito de restauração do patrimônio histórico cultural articulado com a ideia de intervenção urbana como empreendimento, tendo início em 1993, um ano depois do projeto de revitalização do Pelourinho. Um dos resultados foi a reforma dos casarios do bairro que passaram a abrigar restaurantes, bares e casas noturnas atraindo um público de classe média e alta que não costumava frequentar o local. Nesse caso, é importante ressaltar, não houve substituição de moradores, mas transformações de ordem espacial, social e econômica acarretando a mudança do perfil dos frequentadores no local, não se tratando, portanto, de um caso de gentrificação “clássico”.

Na cidade do Rio de Janeiro, em período recente, destaca-se o projeto de renovação urbana, chamado “Porto Maravilha”, levado a cabo no contexto dos processos de modificações urbanas na cidade por conta dos “megaeventos”, a saber, Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016. A região, próxima a uma das mais antigas favelas da cidade originada no final do século XIX no Morro da Providência, acabou caindo no esquecimento e passando por um processo de degradação a partir da década de 1960, após a transferência da capital federal para Brasília e queda na arrecadação de recursos da cidade. Com o intuito de promover a revitalização da área, o referido projeto foi estruturado em forma de parceria entre poder público e a iniciativa privada por meio de uma operação urbana consorciada, instrumento jurídico que permite a instalação de infraestrutura na região pela iniciativa privada, com baixo ou nenhum custo para o poder público, tendo como contrapartida a possibilidade de exploração da área pelos investidores, após a conclusão das obras, por um

determinado período. As novas estruturas foram pensadas para atração de turistas, investimentos nacionais e internacionais, voltadas para as classes média e alta e prevendo a remoção de moradores para outras regiões da cidade, o que de fato aconteceu -140 famílias de um universo de 832 - e gerando, por outro lado, insegurança jurídica para as demais famílias, com receio de novos processos de remoção. Nesse sentido, em que pese o fato de se tratar de processo recente e ainda não consolidado, é possível constatar a ocorrência de eventual processo de gentrificação mais relacionado a instalação de novas estruturas urbanas ligadas ao lazer e cultura do que propriamente ao patrimônio histórico e cultural tal como nos casos do Pelourinho e do Bairro Recife.

Ainda sobre a cidade do Rio de Janeiro, é possível citar o trabalho de Mosciario (2012) que faz um estudo de caso sobre o bairro da Lapa para verificar a ocorrência do processo. Apoiando-se nas formulações de Neil Smith e Lees sobre as três ondas ou fases do processo de gentrificação, a autora constata sua ocorrência no bairro fazendo uma periodização: os investimentos públicos e projetos de revitalização realizados na área na década de 1980 aproximariam a Lapa da primeira onda, sem participação significativa do investidor privado, considerado até aquele momento um investimento de risco; a segunda fase vai se basear na utilização recorrente de parcerias público-privadas e crescente papel dos investidores estrangeiros; a terceira chegaria após a vinda de um empreendimento imobiliário chamado “Cores da Lapa”, em que grandes investidores começam a conduzir o processo de revitalização, levando também à retomada de prédios na região que estavam ocupados, além da remoção de camelôs, fechamento de ruas e realização de outras obras com o objetivo de atrair ainda mais frequentadores.

Em outro trabalho, também sobre a cidade do Rio de Janeiro, Rangel (2015) destaca, dentre outras questões, a gentrificação retratada pela grande mídia e na construção do imaginário social. A partir de algumas matérias da mídia impressa e pelo próprio poder público ela mostra como o processo é representado de forma positiva e desejável, aumentando a harmonia e a integração na cidade em que as Unidades de Polícia Pacificadoras cumpririam um papel muito importante para valorização de diversos imóveis nas comunidades, ainda mais, por conta dos jogos olímpicos de 2016 e do “sucesso” do processo de revitalização do bairro da Lapa.

Outros estudos sobre o tema foram reunidos na edição nº 32 do Caderno Metrópole (2014), abordando artigos sobre gentrificação e desenvolvimento desigual contemporâneo adotando, em sua maioria, a linha teórica desenvolvida por Neil Smith. A perspectiva adotada é de que o desenvolvimento desigual, fruto do *rent gap*, se daria em função da má distribuição de investimentos e renda na cidade, induzindo processos de gentrificação, de maneira que o

urbanismo contemporâneo impulsionaria a produção capitalista, em detrimento da reprodução social. Nesses termos, a gentrificação é considerada, no contexto da globalização e do neoliberalismo, uma estratégia urbana generalizada do capital.

Para Siqueira (2014: 392), uma das autoras publicação supracitada, “gentrificação, de uma forma geral, é definida como o processo de desenvolvimento urbano que acarreta a elitização sócio-espacial”. Além da crítica a transposição da teoria clássica sobre gentrificação para explicar o fenômeno em outras realidades urbanas, inclusive europeias, a autora (Ibidem: 396 e 397) concebe o fenômeno da gentrificação como “parte ativa das políticas públicas” num contexto de expansão do urbanismo neoliberal, e de forma associada com a mudança do modelo de governança urbana, passando do gerenciamento para o empresariamento urbano. A utilização de termos como regeneração, revitalização e reurbanização, ao invés de gentrificação, despolitizam a questão da elitização socioeconômica e expulsão de grupos vulneráveis, além de serem justificados pelo estado por gerarem empregos, impostos e recursos por meio do turismo, tornando o processo um fim em si mesmo como um objetivo a ser atingido. Nesse contexto “não somente as políticas neoliberais afetaram as cidades, mas também as cidades (ou o espaço) tornaram-se a base a partir da qual o neoliberalismo está evoluindo, em especial por meio da implantação de regimes pró-capital em estruturas locais” (Brenner e Theodore, apud Siqueira 2014: 398).

Analisando o processo de gentrificação a partir do instituto das operações urbanas na cidade de São Paulo, a autora nos mostra como a atuação do poder público por meio deste instrumento levou, em alguns casos, a processos de gentrificação nas áreas urbanas foco dos projetos. Caso da Operação Urbana Faria Lima (Lei Municipal 11.732/1995), que a despeito de ter apresentado uma série de irregularidades constatadas por meio de Comissão Parlamentar de Inquérito, instaurada na câmara de vereadores e ter levado à expulsão de estabelecimentos comerciais de menor porte e de algumas residências, foi considerada de extremo sucesso pelos informantes do mercado financeiro, em especial por conta do intenso processo de investimento, tornando essa área uma das mais valorizadas socialmente para localização de negócios de São Paulo e um dos metros quadrados mais caros da cidade. A própria prefeitura passou a caracterizar as operações urbanas como importantes instrumentos para restaurar a valorização imobiliária de uma área. Para promover sua transformação, o instrumento prevê a atração de investimentos do mercado imobiliário por meio de consórcios público- privados, associando redesenvolvimento à infraestrutura urbanística dentro do perímetro do projeto.

A lógica é de que as obras financiadas pelo poder público seriam compensadas pela atração de novos investimentos privados (empreendimentos imobiliários, localização de empresas, geração de empregos, impostos etc.). Portanto, além de ser uma política urbana

que atua no espaço urbano de forma fragmentada, ela possibilita geografias de desinvestimento que receberá investimentos públicos e privados para valorização imobiliária, levando “à percepção de uma diferença entre as mais valias acumuladas com os usos atuais e as mais valias a serem acumuladas com o uso ‘melhor e mais adequado’ do espaço” (Ibidem, 2014: 404).

Outro trabalho sobre gentrificação na cidade de São Paulo, foi o de Reina e Comarú (2015). Os autores buscaram analisar as dinâmicas imobiliárias e políticas urbanas no centro da cidade, no distrito Mooca em particular, para verificar em que medida estaria ocorrendo ou caminhando-se para um processo de gentrificação. Os autores consideraram o centro de São Paulo formado pelos distritos: Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé. Uma das hipóteses adotadas é a de que a reversão no processo de esvaziamento populacional nos distritos centrais da cidade de São Paulo, ocorrido na década de 2000, havia se dado, em parte, por conta da atração exercida por novos empreendimentos imobiliários, que seriam, aparentemente, destinados a um perfil populacional de maior renda, com potencial de gerar uma gradativa substituição da população de renda mais baixa.

O argumento seria de que o processo de decadência e desvalorização do centro da cidade desde a década de 1960, agravado pelo abandono dessa região pelas elites paulistanas em direção às novas centralidades no quadrante sudoeste da cidade, somadas às transformações urbanas provocadas pela reestruturação produtiva, alterando a configuração do espaço urbano e refletindo-se nas formas atuais de organização territorial, “revelariam uma dinâmica particular de atuação do capital, num ciclo histórico de investimento – desinvestimento – reinvestimento” (Ibidem: 420) que já ocorreu em inúmeras cidades do mundo.

Partindo desse argumento e do conceito de gentrificação em Smith (1996 e 2006) e Hammet (1991), os autores fazem uma breve análise da atuação do poder público municipal para atrair novos investimentos privados para a área central da cidade e, num segundo momento, fazem uma análise do mercado imobiliário na região a partir de dados extraídos da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp) sobre lançamentos imobiliários residenciais no período de 1990 a 2010. Considerando os parâmetros estabelecidos no trabalho, acrescido dos dados analisados e considerando a atuação do poder público, proprietários e investidores privados, os autores verificaram alguns elementos, sugerindo uma lógica que tende a desembocar em um processo de gentrificação na região central de São Paulo (Ibidem).

O fenômeno da gentrificação na era do urbanismo neoliberal parece estar ocorrendo com mais frequência nas cidades, aumentando desigualdades, processos de exclusão territorial e segregação sócio-espacial. Na cidade de São Paulo, a região central tem passado por significativos processos de transformação urbana. Como veremos no próximo capítulo, a região parece estar passando por um ciclo de reinvestimento, com atuação decisiva do poder público buscando implementar políticas públicas que busquem revitalizar o centro, tornando-o atrativo para novas ondas de investimentos, que na verdade, vem sendo propostas e executadas ao menos desde o início da década de 1970.

Capítulo 2: Geografias de investimento e desinvestimento no centro de São Paulo

Se tentássemos transplantar fazendo algumas mediações com contexto⁸, a teoria dos ciclos de investimento para tentar explicar, numa perspectiva histórica, o movimento do capital e suas geografias de investimento e desinvestimento, relacionados a processos de reestruturação do espaço urbano no centro da cidade de São Paulo, conseguiríamos identificar com mais clareza as duas primeiras fases – investimento e desinvestimento. A primeira, com início no último quartel do século XIX até meados da década de 1960, período em que se iniciaria a segunda, provocada inicialmente pela “evasão de empresas e bancos para outros subcentros e em função da deterioração de parte de seus equipamentos urbanos e ao declínio de seu valor imobiliário” (Frugoli, 2000: 61), concomitante a um processo de popularização do centro e seu abandono pelas elites.

Com relação à terceira etapa – reinvestimento – o que poderia significar um processo de gentrificação, não é possível afirmar com muita clareza quando ela haveria iniciado, ao contrário das cidades estadunidenses e de outras em países centrais estudados por Neil Smith e outros autores. Do ponto de vista do poder público, essa região tem sido alvo de diversas políticas públicas e da atuação de grupos organizados da sociedade civil, como a Associação Viva o Centro, buscando estratégias de revitalização urbana. Outro fator que tornou a questão ainda mais complexa refere-se ao “surgimento” de um território de cenas abertas de uso drogas, especialmente o *crack* na década de 1990, atraindo a atenção da mídia, da sociedade e do poder público, que vai tentar, por meio de diversas políticas públicas direta e indiretamente, como veremos mais adiante, na maior parte dos casos, “acabar” com esse território. Raras foram as políticas com foco no tratamento do usuário dentro de uma perspectiva de reinserção produtiva. Na verdade, do ponto de vista dos interesses do capital imobiliário e do poder público esse território, na maioria das vezes, colocava-se como um entrave, ao menos no plano do discurso, de gerar mais empregos e aumentar a base tributária. Nesse sentido, várias políticas de caráter higienista foram tentadas por parte do poder público sem, contudo, atingir os efeitos desejados.

Com a intenção de buscar reconstituir o movimento do capital e suas geografias de investimento e desinvestimento relacionados a processos de reestruturação do espaço urbano

⁸ No caso paulistano não houve um movimento em massa do capital em direção aos subúrbios tal como em cidades dos Estados Unidos, excetuando casos pontuais de condomínios fechados como Alphaville e bairros como a Granja Viana. Como veremos nesse capítulo o movimento do capital no ciclo de desinvestimento se deu muito em função do desdobramento da centralidade do centro antigo para a região da Av. Paulista e depois para a região da Vila Olímpia nas adjacências da Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini.

no centro da cidade de São Paulo, abordaremos neste capítulo um pouco da história urbana da cidade de São Paulo, com ênfase na região central e as políticas públicas tentadas para reverter seu processo de degradação em décadas recentes.

2.1 O primeiro ciclo de investimentos – Estruturação e desenvolvimento do Centro de São Paulo.

Parece haver um consenso de que a década de 1870 representou um ponto de inflexão no processo de urbanização da cidade de São Paulo. Langenbuch (1968) refere-se a esse período como a “baliza inicial de um novo período de desenvolvimento urbano”. Paula (1954: 168) aponta o ano de 1872 como o início da transformação de São Paulo, deixando claro que

sem certos fatos anteriores, absolutamente não se teria dado esse progresso, e que essa mudança não pode ser marcada em um dia certo, nem mesmo em determinado ano. É o resultado conjugado de vários fatores políticos, econômicos e sociais.

Esse autor cunha a expressão “segunda fundação” designando o “momento em que São Paulo passou de um conglomerado urbano a uma grande cidade” (Ibidem: 167). Pierre Monbeig (2004: 117) interpreta esse fato como um divisor de águas no crescimento de São Paulo. Para ele, desde sua primeira fundação, o crescimento da cidade havia ocorrido de forma lenta lembrando a

maturação progressiva das cidades da Europa no curso de longos séculos de história. Depois, brutalmente, surge o fenômeno a que o prof. E. Simões de Paula chamou com justeza “a segunda fundação de São Paulo”. A partir de então, o crescimento se fez aos saltos.

Analisando os censos realizados pelo IBGE no período, os números realmente impressionam. Em 1872, foram contabilizados 31.385 moradores, número que aumentou para 64.934 em 1890 e em seguida, para 239.820 em 1900, representando um crescimento de quase 8 vezes em pouco menos de 30 anos, muito em função da chegada de estrangeiros nesse período. Essa explosão demográfica, não explica por si só as transformações pelas quais a cidade iria passar. Tanto transformações de ordem social como a “passagem de um Estado imperial escravocrata para uma República do trabalho assalariado” (Rolnik, 1988: 2) e fatores de ordem urbana e econômica como os destacados por Azevedo (1958), ajudam a explicar tamanho adensamento demográfico, a saber, multiplicação das vias férreas com destaque para o binário São-Paulo-Santos, incremento da imigração, notadamente de italianos, motivada pela expansão cafeeira, maior afluxo de capitais estrangeiros, sobretudo anglo-

canadenses e norte-americanos, criação de um parque industrial, considerado o mais proeminente da América do Sul por décadas, êxodo de populações rurais e urbanas de outros estados e regiões e o loteamento de grandes propriedades – inicialmente das chácaras em plena área urbana e posteriormente na região suburbana resultando em novos bairros e “vilas” tipicamente residenciais.

Digno de nota também foi a atuação do então presidente da província de São Paulo eleito em 1872, Dr. João Teodoro Xavier de Matos. Segundo Paula (1954: 170) foi “durante a sua administração e através dela que a semente começava a germinar”. Sua gestão seria marcada pela realização das primeiras grandes obras de urbanismo na província e na cidade de São Paulo, como a abertura de uma rua ligando a Estação da Luz até o bairro do Brás, fazendo melhoramentos nas ruas do Pari e do Gasômetro, retificando o rio Tamanduateí, entre outras. O incentivo à vinda de fazendeiros e capitalistas que haviam começado a ganhar dinheiro com a exploração da lavoura de café no oeste paulista, também levou à construção de residências na cidade de São Paulo (Ibidem: 170) que foi chamada por Monbeig (2004: 128) da “Capital dos Fazendeiros.” Para esse autor,

A formação de empresas capitalistas modernas, as necessidades de sua gestão eram incompatíveis com o gênero de vida tradicional. A ruptura do círculo estreito da velha economia paulista, a evolução social que a acompanhou – tais foram os fatores da urbanização da classe dirigente. Aí se vê a causa fundamental do crescimento da capital dos fazendeiros (...).

Cumprido destacar, por outro lado, que a urbanização da classe dirigente nos moldes em que se deu na cidade de São Paulo contribuiu para o processo de segregação sócio espacial que ao longo do século XX iria se intensificar drasticamente. Até a década de 1870 a cidade era pouco segregada em função de suas reduzidas dimensões e da ordem social vigente, ainda escravocrata, na qual o espaço do escravo situava-se dentro do território do senhor, dominado pela força e violência física. Será a partir da década seguinte que vão surgir os primeiros indícios de segregação com o aparecimento de bairros operários e de bairros residenciais finos, que se inscrevem, ainda que de forma incipiente nesse momento, dentro de um projeto idealizado pela elite dirigente que começaria a ser paulatinamente implantado (Bonduki, 2013 e Rolnik, 1997).

Não por acaso, em 1879 os alemães Glette e Nothamnn compram e loteiam a antiga Chácara Capão Redondo, abrindo ruas arborizadas, para em seguida comercializar seus lotes dando origem ao Campos Elísios, modelo de bairro aristocrático exclusivamente residencial e de alta renda. Onze anos depois surge o bairro Higienópolis e finalmente em 1891 é inaugurada a Avenida Paulista. O chamado vetor ou quadrante sudoeste, uma das regiões mais

valorizadas da cidade - centralidade das elites - começou a se desenhar justamente partindo do percurso Campos Elísios/Higienópolis/ Av. Paulista, loteamentos da Cia City no Jardim América (Rolnik, 1997: 46) chegando até os limites do chamado centro expandido na região da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini próximo à marginal Pinheiros. Como afirma Kowarick (2000: 15 e 16), a produção do espaço urbano paulistano ao longo do século XX será marcada pela prática recorrente dos ricos procurarem afastar-se

dos pobres, evitando sua proximidade, no início do século por temor das doenças contagiosas e nas décadas finais, por medo da pobreza, principalmente de cor escura e moradora em favelas, que é vista como potencialmente violenta. Daí as iniciativas de agentes públicos e privados de evitar o contato e mistura social, promovendo o isolamento espacial das camadas abastadas em loteamentos e edifícios de alto padrão e elevado custo. E muitas vezes a expulsão da população pobre, moradores em cortiços nos primórdios da era republicana, e favelados e ambulantes das zonas centrais nos últimos decênios da atualidade.

Sanear e higienizar a cidade, limpá-la de sua sujeira, controlar as pessoas de comportamento duvidoso sempre foi forte preocupação das elites paulistanas. Ou seja, a criação de espaços para uso e atividades exclusivas e excludentes foi, desde sempre, uma tônica dominante dos grupos políticos e econômicos que intervieram na produção da cidade.

O empenho das elites em construir uma cidade “moderna” de aparência europeia no último quartel do século XIX já encontrava, entretanto, algumas dificuldades, dentre as quais o alojamento da classe trabalhadora. A explosão demográfica paulistana desse período levou a um problema crônico de falta de habitações e também à deterioração das condições de vida na cidade. Habitações privadas coletivas de aluguel, os cortiços, tornaram-se um expediente recorrente entre a classe trabalhadora para solucionar seu problema de moradia e muito rentável para seus proprietários, em função do intenso aproveitamento do terreno, economia de material, péssima qualidade de edificação e inexistência de custos de manutenção. As primeiras referências legais vão aparecer em 1886 buscando “regulamentá-los” definindo áreas mínimas, mas que na prática acabava por inviabilizá-los na área central da cidade. Na realidade as habitações populares passam a ser “notadas” pelo poder público por representar perigo para as condições sanitárias da cidade tornando-se também um caso de saúde pública (Rolnik, 1997 e Bonduki, 2013).

Epidemias como a de cólera e febre amarela somada às más condições de moradia dos trabalhadores iriam tornar a questão sanitária como prioridade do governo de turno, levando-o a intervir no espaço público colocando em prática, políticas higienistas e exercendo um maior controle daquela classe. Para Rolnik (apud Bonduki, 2013: 37)

As intervenções urbanísticas na área central de São Paulo nos (19)10 foram uma outra forma do poder público enfrentar a questão das habitações insalubres, à moda de Haussmann e Pereira Passos: expulsando seus

moradores e demolindo os cortiços, para afastá-los do centro. (...) as obras viárias e o embelezamento de São Paulo também serviram para sanear “regiões deterioradas”, como o entorno da Sé.

Apesar de todo arcabouço legal criado no período e o conjunto de medidas colocadas em prática pelo poder público como demolições, interdições, visitas domiciliares, desinfecções dentre outras, a reprodução da força de trabalho dessa classe, dado os baixos níveis de remuneração demandava soluções de baixo custo para a moradia colocando limitações a essa política, retratando o conflito que havia entre a legislação e política pública de um lado e a realidade do outro. Mas nem por isso a legislação e as práticas sanitárias haviam arrefecido. Até meados de 1920 a fiscalização e a polícia sanitária mantiveram-se ativas e vigilantes exercendo uma ação repressora e dificultando a construção de moradias clandestinas, embora sem conseguir impedir a proliferação de cortiços e habitações precárias. Por fim, de todas as medidas sanitárias tomadas as que mais surtiram efeito na redução da taxa de mortalidade na cidade de São Paulo foram a expansão da rede de água e esgotos, as obras de saneamento e uma melhora relativa nas condições de vida da população (Bonduki, 2013: 39-42).

Ainda dentro da questão habitacional, associada também à produção da cidade, consideramos relevante destacar o caráter eminentemente privado e rentista da produção das moradias desse período. Por não existirem sistemas de financiamento da casa própria, apesar de alguns trabalhadores conseguirem comprar lotes e erguerem suas casas por conta própria, a forma dominante de moradia na cidade de São Paulo até a década de 1930, inclusive da classe média, era a casa de aluguel. Em 1925, segundo dados do Boletim do Departamento de Indústria e Comércio, cerca de 23,8% dos prédios da cidade eram ocupados por proprietários. Desse modo, a produção de moradias de aluguel representava um excelente negócio para aqueles que detinham capital excedente, como foi o caso do setor cafeeiro. Nesse sentido as moradias construídas tanto para os operários como para classe média – cortiços, vilas, conjunto de casas geminadas, minipalacetes de edificação seriada etc. representavam o mesmo movimento financeiro de buscar aplicações rentáveis do capital por meio da exploração de locação habitacional. Com a chegada de Getúlio Vargas ao poder a partir de 1930 e a determinação dos congelamentos dos aluguéis em 1942, a produção rentista de moradias para locação é desestimulada, levando o próprio trabalhador a buscar saídas para seu problema de moradia, contribuindo para o padrão periférico de crescimento urbano assentado no trinômio casa-própria, loteamento irregular e autoconstrução (Ibidem).

A despeito dessas questões, o centro da cidade de São Paulo continuou se desenvolvendo, recebendo vultosos investimentos e diversas intervenções urbanísticas como a ligação do Triângulo Histórico (confluência das Ruas Direita, XV de Novembro e Boa Vista) com

o Pátio do Colégio, ajudando a solucionar a questão do tráfego, arborização e ajardinamento de praças (Luz e República), reforma e alargamento da praça da Sé, criação da praça do Patriarca e construção do viaduto Santa Ifigênia, todas, iniciativas do então prefeito paulistano (1899-1910), ex-monarquista e um dos maiores produtores de café do estado, Antônio Prado (Frugoli, 2000: 51-52). Até a década de 1950, registrando mais de 2 milhões de habitantes, o centro paulistano iria viver seu apogeu.

(...) nas primeiras décadas desse século (XX) a sociedade tinha uma meta clara: construir um Centro. Na realização dessa tarefa, convergiam os interesses da classe dominante e da municipalidade. Os projetos urbanísticos tinham como modelo os padrões europeus de cidade e procurava-se reproduzi-los na conjugação, de ruas, praças e edifícios que compunham o espaço cenográfico da vida urbana que se organizava (Grostein apud Frúgoli, 2000: 51).

Lugar de nascimento das primeiras instituições da cidade, como as antigas sedes da Secretaria da Fazenda (1891) e da Agricultura (1896), o Quartel Tobias de Aguiar (1892), Escola Normal de São Paulo (1894) – hoje sede da Secretaria Estadual de Educação, Pinacoteca do Estado (1900), Teatro Municipal (1911), Edifício dos Correios e Telégrafos (1922), Palácio das indústrias (1924), Mercado Municipal (1933), Palácio da Justiça (1933) - projetos de autoria do escritório de arquitetura de Francisco de Paula Ramos de Azevedo -, o centro histórico havia se tornado a principal referência da cidade em termos econômicos, culturais e intelectuais. (Ibidem).

Segundo Alves (2011: 110) até a década de 1950, o que hoje chamamos de centro da cidade era chamada pela população de *cidade*, lugar onde se concentravam serviços públicos, empregos, áreas de lazer, altos prédios como os Edifícios Martinelli - primeiro arranha céu da cidade construído em 1934 -, Altino Arantes (edifício do Banespa), Matarazzo (atual sede da Prefeitura Municipal de São Paulo) entre outros. Em texto escrito no final da década de 1950, Müller chama o centro de São Paulo de “coração” da cidade. Escreve a autora (1958: 121):

(...) quem quer que percorra a capital paulista julgar-se-á capaz de dizer onde se acha o seu Centro, o “coração” da cidade. Sua paisagem inconfundível, a impressionante intensidade do tráfego de veículos e de pedestres, a presença das melhores lojas, o bloco compacto de arranha-céus – tudo concorre para defini-lo e para assegurar sua individualidade.

2.2 Ciclo de desinvestimentos – Crise do Centro e o surgimento de novas centralidades na metrópole

A elevada concentração de atividades, empregos e o fato de ser o nó de serviços de transportes conferiam a essa região da cidade o atributo da centralidade, que, se por um lado foi responsável pelo processo de concentração e valorização do espaço central, por outro

levou a uma elevação do preço do solo urbano. Esse fato associado às estratégias dos agentes imobiliários de promoção e venda – a preços mais baratos – contribuiu para o desdobramento da centralidade já a partir da década de 1960, caracterizado pela concentração de atividades em áreas não necessariamente contínuas ao Centro, que passam a reunir atividades especializadas e por vezes menos diversificadas (Alves, 2011: 110).

Para Seabra (2004) e Alves (2011) o centro da cidade de São Paulo passou por um processo de implosão/explosão, conceito emprestado do filósofo Henri Lefebvre (2008: 24), o qual define como um processo histórico em que ocorre uma

enorme concentração (de pessoas, de atividades, de riquezas, de coisas e de objetos, de instrumentos, de meios e de pensamentos) na realidade urbana, e a imensa explosão, (...) projeção de fragmentos múltiplos e disjuntos (periferias, subúrbios, residências secundárias, satélites etc.).

Seabra (2004) o emprega para descrever a sequência temporal de formas urbanas pela qual a cidade de São Paulo (cidade-bairros-subúrbio-metrópole-periferia) se desenvolveu a partir da década de 1950, momento em que a cidade em sua forma mais exuberante nitidamente integrada por uma coroa de bairros, foi ficando imersa nesse processo em direção às periferias com uma enorme extensão de urbanização contínua. Já Alves (2011) relaciona esse processo às mudanças pelas quais o centro de São Paulo iria passar, a partir da década de 1960 com a evasão de muitas empresas, empregos, mudanças de uso de estabelecimentos comerciais, fechamentos, mudança do perfil da população etc.

Importante também salientar o papel das obras viárias nesse processo. A partir da década de 1930 em diante, com as sucessivas intervenções viárias na região central, ligando- a outras regiões da cidade, com o Plano de Metas de autoria do Arquiteto, Engenheiro e prefeito da cidade de São Paulo, Francisco Prestes Maia (1938-1945), ela passará a crescer em outras direções rumo a sua “metropolização”. Para Nakano *et al.* (2004: 127), a ampliação do núcleo histórico para o centro novo – distrito República, a formação de um “centro expandido” e o deslocamento da centralidade dominante para o vetor sudoeste da cidade seriam fatores determinantes para a crise do centro principal.

Segundo a descrição dada por Cordeiro (apud Frugoli, 2000: 58) e Tourinho (2004: 279) até a década de 1960, a cidade de São Paulo contaria efetivamente com um único centro metropolitano de caráter concentrado, resultante do desdobramento do “centro velho ou tradicional” (da Praça da Sé à Praça do Patriarca, com eixo na Rua Direita), no “centro novo” (da Praça Ramos de Azevedo à Praça da República, com eixo na Rua Barão de Itapetininga), caracterizado pela contiguidade física e complementação funcional com maior concentração de empresas no segundo. Ambas as áreas teriam se desenvolvido, respectivamente, durante a primeira fase de industrialização -1910-40 - e entre as décadas de 1940-60. No período

seguinte do chamado milagre brasileiro, entre meados da década de 1960-80, teria início a formação do centro expandido com destaque para a Avenida Paulista. E finalmente, a partir da década de 1980, de caráter fragmentado e fora do centro expandido, as novas áreas de centralidades como resultado de operações imobiliárias ou urbanísticas ou como produtos de revitalização urbana.

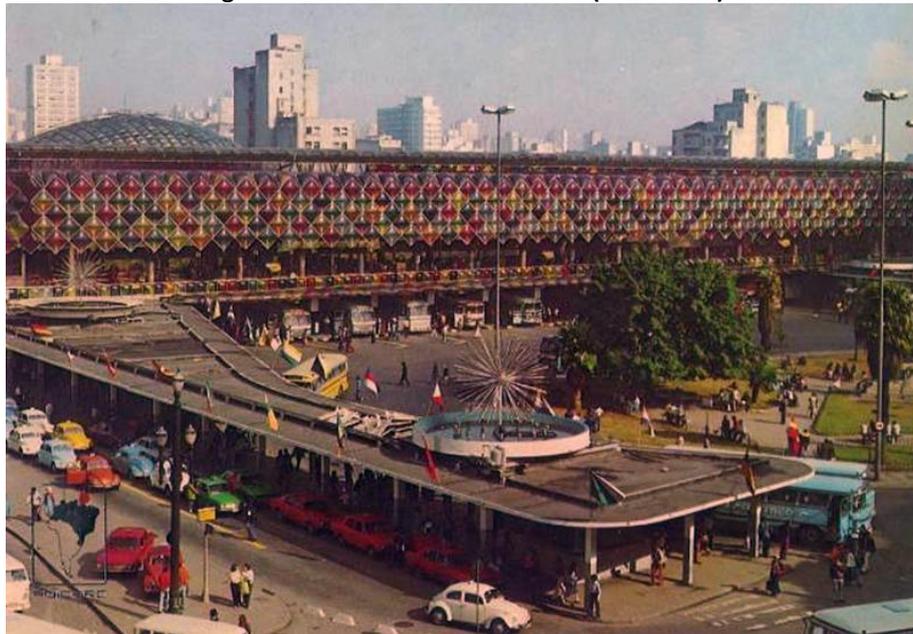
Para Carlos (2004: 33) o processo de expansão e extensão da centralidade espacial do centro histórico em direção ao sudoeste da cidade revela um “movimento de passagem da hegemonia do capital industrial como indutor do processo de urbanização, para o capital financeiro” que também estaria atrelado ao setor de serviços. As atividades deste setor na cidade pressupõem uma transformação profunda nas condições de infraestrutura para assegurar toda gama de serviços necessários para o seu desenvolvimento. Nesse sentido, a autora aponta como tendência, a produção do espaço paulistano voltado aos negócios, realizando a possibilidade de extensão do valor de troca com a compra do solo urbano voltada às necessidades desse setor e de promover uma melhor integração da cidade aos fluxos da globalização.

Concomitante a esse amplo processo de reestruturação urbana pelo qual o centro e a cidade de São Paulo estavam passando, verifica-se um processo de crescente popularização do centro, favorecido por conta da ampliação dos sistemas de transporte coletivo a partir da década de 1970, com a implantação das linhas de metrô norte-sul (inauguradas entre 1974 e 1978) e leste-oeste (inauguradas entre 1979-1988) que ao chegar até a estação Sé, no centro histórico, dava acesso a várias linhas de ônibus, considerando também que nessa região situava-se o ponto final de diversas linhas, além da existência de grandes terminais de ônibus como os do Parque Dom Pedro II, Praça da Bandeira e Princesa Isabel. (José, 2010: 25). Ainda dentro dessa questão vale destacar a importância do terminal rodoviário da Luz inaugurado em 1961 (imagem 01) e desativado em 1982, ano da inauguração do terminal Rodoviário Tietê, atualmente em funcionamento. Considerado como uma das principais portas de chegada a capital, em torno dele estabeleceu-se uma vigorosa zona comercial com lojas, pensões, hotéis, bares, restaurantes, lanchonetes etc. que após o seu fechamento levou a um aumento da taxa de ociosidade desses estabelecimentos.

Por fim é possível ainda destacar a “pedestrianização” de logradouros, mais comumente identificada na figura dos chamados “calçadões” e medidas de tráfego, restringindo e ou coibindo a circulação de veículos particulares na região central de São Paulo, como fatores também que contribuíram para seu processo de popularização. Para Nakano *et al.* (2004: 156)

Ocupando os espaços e edifícios que abrigavam o centro elitizado construído até meados do século XX, surgiu um centro mais democrático e, portanto, mais popular, que, por sua vez, passou a exibir mazelas até então restritas aos bolsões de pobreza da metrópole. Pauperização, desemprego, subemprego, carências habitacionais, vulnerabilidades sociais e demais consequências graves da reestruturação econômica e de históricas desigualdades sociais tornaram-se particularmente visíveis no núcleo central. Entrando em choque com os remanescentes da centralidade dominante original, e incongruentes em relação ao quadro construído que a abrigava, esses novos ocupantes, marcados pela precariedade e informalidade, tornaram-se a face mais aparente e polêmica da chamada crise da área central.

Imagem 01: Terminal Rodoviário Luz (1961-1982)



Fonte: <http://manoeldebritofotografias.blogspot.com/2017/10/antiga-estacao-rodoviaria-da-luz.html>
acesso em 20/04/2019

Uma dessas mazelas foi o surgimento da “cracolândia” a partir da década de 1990, espécie de “território itinerante” (Frúgoli Jr. e Spaggiari, 2010), que foi se alterando ao longo das últimas décadas na região central da cidade de São Paulo. Segundo Rui (2016: 226) há frequentemente uma narrativa comum que associa a formação desse território itinerante à “Boca do Lixo” – termo pejorativo utilizado para se referir a uma região do centro de São Paulo marcada por atividades de boemia, prostituição, pequenos delitos, entre meados da década de 1950 até o final da década de 1980. Sem necessariamente discordar dessa narrativa, a autora apresenta outros elementos que deveriam ser perspectivados na discussão, sobre o surgimento desse território na região central da cidade de São Paulo.

Ela cita como elemento importante, a questão do aumento da violência associada ao consumo de *crack* no bairro de São Mateus, na zona leste da cidade de São Paulo, nos anos 1990, também chamado de *Bronx* paulistano, em alusão ao bairro nova-iorquino conhecido

como famigerado polo de consumo e comércio de *crack* dos Estados Unidos, na década de 1980. Os registros iniciais apontam que o *crack*, teria chegado e se territorializado na cidade de São Paulo, inicialmente na periferia da zona leste da cidade e se espalhado para outras periferias e para o próprio centro. Imerso num contexto de relações violentas ligadas ao *crack*, de reprovação pela vizinhança de usuários da droga estigmatizados como *nóias*, de aumento do desemprego, reestruturação produtiva, abertura econômica e expansão da rota de vários mercados, inclusive de ilícitos, os índices de violência vão registrar na década de 1990 um recrudescimento no número de crimes violentos, ou no jargão popular, de morte matada na cidade de São Paulo. O aumento da violência nas periferias, inclusive contra os próprios consumidores de *crack*, é apontado pela autora como hipótese que ajudaria a explicar parte significativa do fluxo periferia-centro (Ibidem: 229-231).

Quanto ao surgimento desse território, a autora, valendo-se da ideia de contiguidade, desenvolvida por Perlongher (1984) ao descrever a “boca do lixo”, fruto de uma releitura fina do conceito de região moral de Robert Park, utilizada por esse autor no início do século XX para conceituar as “zonas dos vícios encontradas na maioria das cidades” (Park apud Rui, 2016: 232) e que seriam partes da vida natural se não normal, afirma que as relações de proximidade, de contato, possibilitaram adensar a aglomeração, em um mesmo espaço, da diversidade de tipos sociais considerados marginais (Ibidem 232).

Neste caso específico, a *contiguidade*, entre essas marginalidades, adensada por ilegalismos variados e fluxos contínuos de pessoas, multiplicados ainda pelas movimentações oriundas de milhares de passantes pela Estação Luz, Estação Júlio Prestes, Rodoviária, estabeleceu uma configuração em que esse espaço passou a ser lido, mais amplamente, como “área degradada”, perigosa. Percepção acentuada também pela série contínua de abandono; desde a transferência do coração financeiro da cidade para a avenida Paulista até a maciça saída das elites dessa área, passando até, no período de uma década, pela abdicação de prédios governamentais e pelo fechamento do terminal rodoviário da cidade, que migrou de lá para a Zona Norte em 1982 (Ibidem, 232-233).

O quadro agudo de crise do centro poderia ser corroborado, do ponto de vista demográfico, a partir do processo de “esvaziamento” dos distritos da região central paulistana, intensificando-se na década de 1990 até meados da década seguinte e também com o aumento da população de rua que, segundo censo realizado pela prefeitura de São Paulo (2015), entre acolhidos e não acolhidos, quase dobrou em 15 anos, passando de 8.706 pessoas em 2000 para 15.905 em 2015, sendo que mais de 60% desse contingente, nos distritos de abrangência das subprefeituras Sé (3.864 – 52,7%) e Mooca (842 – 11,5%). Cumpre ainda destacar a permanência secular da população encortiçada residindo em imóveis dessa região. Segundo Kowarick (2007), em 1993 a população encortiçada na cidade de São Paulo girava em

torno de 600 mil pessoas, cerca de 19% no distrito Sé e 9% distribuídos entre Mooca e Vila Prudente. Em 2015, segundo estimativas do mesmo autor (2016), essa população teria quase dobrado, atingindo 1 milhão. Na síntese do próprio autor (2007: 202)

A saída de grupos mais abastados, a migração das sedes das empresas, a popularização do comércio e de serviços, ao mesmo tempo em que a mendicância e os moradores de rua apareceram de maneira expressiva, os assaltos tornaram-se frequentes, e alguns locais transformaram-se em pontos permanentes de venda e consumo de drogas, a imagem de sujeira e periculosidade passou a ser fortemente associada ao cotidiano do Centro.

Entretanto, como veremos a seguir, essa região vai se tornar alvo de intervenções urbanísticas, políticas públicas e iniciativas empresariais voltadas para sua revitalização, que poderiam ser interpretadas como um ciclo de reinvestimento na região, em que pese algumas iniciativas em sentido contrário que buscaram democratizar o centro em suas formas de apropriações, sem, contudo, deixar de aportar recursos visando também sua revitalização dentro de uma perspectiva mais inclusiva.

2.3 O ciclo de Reinvestimento e as políticas públicas no centro de São Paulo

O discurso de abandono da região central paulistana por parte do poder público, quando confrontado à literatura especializada sobre o tema não encontra muito respaldo na história das políticas urbanas paulistanas no período recente. Ao contrário, os investimentos públicos na região continuaram, embora sem conseguir reverter o processo de degradação então em curso como destaca Meyer (apud Frúgoli, 2000: 61-62).

Obras de grande importância para a cidade, envolvendo grandes parcelas do orçamento municipal, relacionadas à instalação do metrô e suas estações centrais – a reurbanização da Praça da Sé, o Largo São Bento, a recuperação do Viaduto Santa Ifigênia, a remodelação da Praça da República e da Ladeira da Memória –, e, mais recentemente, da Praça João Mendes, a imensa reurbanização do Parque do Anhangabaú, e ainda, em outra escala, a pedestrianização de ruas dos anos 70, o restauro do Teatro Municipal, da Biblioteca Mário de Andrade dos anos 80 não criaram uma efetiva e esperada reversão da perspectiva para o centro.

Os primeiros diagnósticos desse processo e iniciativas de revitalização datam de meados da década de 1970. Surgidas na Europa e Estados Unidos no final da década anterior a ideia de revitalização ou reabilitação urbana começaria a ganhar espaço no conjunto de práticas urbanísticas paulistanas, fazendo um contraponto aos preceitos modernistas de intervenção e planejamento. Um dos primeiros documentos a abordarem a degradação e a revitalização do centro paulistano foi o “Projeto Centro” de 1975, elaborado durante a gestão Miguel Colassuono (1973-1975).

O documento apontava algumas questões que poderiam se relacionar com a ideia de degradação como declínio do uso habitacional em função do aumento da atividade econômica, sua popularização e consequente desvalorização imobiliária. Havia preocupações também relacionadas a congestionamentos, falta de vagas de estacionamento, convergência de fluxo de pedestres por conta da localização central de terminais de transportes, gerando conflitos junto à circulação de automóveis e pedestres, além de uma visão ambígua em relação a implantação do metrô que acirraria os problemas detectados de um lado e poderia melhorar a acessibilidade da área além de gerar sua valorização de outro. O projeto caracteriza a área como a mais bem servida em infraestrutura da cidade, razão pela qual apresentaria potencial para revitalização de atividades terciárias e de uso habitacional, propondo a elaboração de legislação específica para tal. As moradias sociais ou a melhoria de cortiços que, segundo o próprio projeto, concentravam-se ao redor da área de estudo não foram citadas (Motisuke, 2008: 83-84).

Na gestão seguinte, de Olavo Setúbal (1975-1979), foi elaborado o “Plano Integrado da Área Central”, pioneiro em problematizar de forma abrangente o conceito de deterioração em seus aspectos econômicos, sociais e físicos abordando a

subutilização de equipamentos e infraestrutura, gerando diminuição da rentabilidade dos investimentos; popularização das atividades de comércio e serviços, bem como de usuários; e degeneração do espaço construído, envolvendo a falta de conservação dos edifícios e o aumento dos congestionamentos (Ibidem: 84).

As problemáticas e intervenções no centro, trazidas por esses planos e que fariam parte do debate dominante sobre o tema nas décadas seguintes giravam em torno de questões como os congestionamentos, popularização, obsolescência, estagnação entre outros, entendidos como fatores de deterioração e causa da fuga de empresas e da contínua expansão do próprio centro. Para buscar soluções para essas e outras questões, o Plano Integrado propõe a realização de diálogos com a iniciativa privada com o fito de “conciliar as propostas públicas às ‘leis de mercado’”. O intuito seria o de realizar melhorias urbanas capazes de criar as condições favoráveis para instalação de atividades tradicionalmente centrais, contribuindo para a reversão do processo de fuga das empresas e com foco na revalorização de diversos espaços no centro (Ibidem: 85-86). O próprio prefeito Setúbal, em relatório final de sua gestão, considerava a revitalização do centro como uma de suas principais marcas de governo (PMSP apud Frúgoli, 2000: 62)

O que nos moveu foi a intenção de deter a progressiva deterioração da área central, evitando o que tem ocorrido com frequência em grandes cidades do mundo, onde o centro acaba convertendo-se em foco para onde convergem todas as deformações urbanas, no campo social, desde o subemprego até a marginalidade e o crime.

A gestão seguinte, de Reinaldo de Barros (1979-1982), do ponto de vista de iniciativas de revitalização do centro será marcada pela abertura de um concurso de projetos para remodelação do Vale do Anhangabaú. Já a Gestão Mário Covas (1982-1985) será marcada pela prioridade aos investimentos realizados na periferia urbana com interrupção de boa parte das obras em curso na área central da cidade (Ibidem, 63-64). O contexto econômico desse período, marcado pela crise da dívida externa nacional afetou as finanças municipais reduzindo a capacidade de investimento público das prefeituras, inclusive na região central, no caso paulistano, que, por sua vez, acabou contribuindo para ampliação das iniciativas que buscavam minimizar os gastos públicos, como, por exemplo, das parcerias entre setores públicos e privados, flexibilização da legislação urbanística e a criação de isenções fiscais e tributárias, inspirando-se em países que já haviam aplicado estes instrumentos (Motisuke, 2008: 89).

Com Jânio Quadros à frente da prefeitura (1986-1988), além de algumas obras viárias no setor sudoeste da cidade, aumentando a acessibilidade do automóvel ao centro, e a retomada do projeto de remodelação Anhangabaú, com a construção da primeira passagem subterrânea no sentido norte-sul do vale (Frugoli, 2000), será regulamentada pela Câmara Municipal (LM 10.209/86) novo instrumento urbanístico chamado Operação Interligada que seria posteriormente alterado pela lei municipal 11.773/95, dando origem às operações urbanas. Mencionadas pioneiramente no plano diretor de 1985, eram concebidas pela própria prefeitura como importantes instrumentos para restaurar a valorização imobiliária de uma área. Como destaca Motisuke (2008: 91):

as (Operações) Interligadas se constituíram num marco inicial das políticas urbanas pautadas nas parcerias público-privadas, que viriam a se consolidar na década seguinte com a criação de outras Operações Urbanas, em diversas regiões da cidade.

A primeira experiência desse instrumento ocorre com a Operação Urbana Anhangabaú (Lei Municipal 11.090/1991), durante a gestão Luiza Erundina (1989-1992), com duração de três anos e teve como foco o redesenvolvimento urbano do centro histórico, mas que não foi considerada um caso de sucesso, em função da pequena transformação urbanística da área proporcionada por essa operação ou quando comparada a outras operações urbanas como a Faria Lima. Vale também ressaltar o Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central: Eixo Sé-Arouche, lançado em 1991, visando “limpar” a paisagem urbana dos excessos de equipamentos e mobiliários urbanos, padronizando painéis e anúncios publicitários, dando tratamento estético das fachadas e pisos dos calçadões etc. por meio de parcerias com comerciantes da região. Os resultados mais visíveis ocorreram no Largo do Arouche, Ruas do

Arouche, Vieira de Carvalho, São Bento e Direita. Outro projeto importante foi o de Reurbanização do Parque Pedro II, mas que contou efetivamente apenas com a reforma do Palácio das Indústrias, que passou a abrigar a sede do gabinete da prefeitura em 1992 (Nigro, 2006).

Nessa gestão serão também realizados novos diagnósticos sobre o centro com destaque para o relatório “São Paulo: crise e mudança” (PMSP/SEMPA, 1991), elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPA). Dentre outros pontos, o relatório destacava a ociosidade da infraestrutura urbana instalada, como um dos principais problemas da área central, devido à sua subutilização em horário noturno, ao processo de esvaziamento demográfico, à ocupação por comércio e serviços populares, ao aumento de moradias precárias e cortiços como decorrência do empobrecimento da população. Por outro lado não concebia a desvalorização imobiliária como um aspecto negativo, na medida em que poderia contribuir para permanência da população residente de baixa renda na região. Aspecto tido como fundamental para a montagem de uma política voltada para melhoria dos cortiços e de produção de moradia social, na época influenciando também as políticas urbanas formuladas na gestão Marta Suplicy (2001-2004). Iniciativas como o “Programa Executivo de Cortiços,” envolvendo a criação de uma comissão (Comissão de Intervenção e Recuperação em Cortiços – CIRC) para coordenar as ações, fiscalizar imóveis, fazer mediação entre moradores e proprietários etc., bem como a criação da Lei Moura (LM 10.928/1991), definindo parâmetros de habitabilidade mínima nos cortiços, além do decreto (DM 31.601/1992) que conceituava habitação de interesse social, estabelecendo parâmetros para sua produção, dentre outras medidas, apontavam na direção de uma política que buscava garantir o “direito ao centro” para a população moradora de baixa renda (Motisuke, 2008).

Porém, nas gestões seguintes (Maluf/Pita – 1993-2000), uma série de políticas iniciadas na gestão Erundina, inclusive as habitacionais na região central da cidade, acabariam sendo paralisadas. Para Zanetti (2005: 269), esse período representou um deslocamento do foco de atuação do poder público municipal.

A gestão Paulo Maluf (1993-96) deixaria de lado a maioria das propostas formuladas pela gestão anterior, concentrando o foco da sua gestão na retomada das grandes obras viárias iniciadas na gestão Jânio e na priorização da Operação Urbana Faria Lima (1995), ou seja, as atenções ficariam voltadas para os investimentos em infraestruturas urbanas, indutoras de renovação imobiliária, especialmente no setor sudoeste da cidade. Enquanto isso a região central viveria o agravamento das suas condições ambientais, decorrentes das sequelas deixadas pelas obras (re)estruturadoras do período 1965-1980 e pelo crescimento desenfreado do comércio ambulante, como consequência do quadro econômico (...) mas também, agravadas pela redução da capacidade do poder público sobre o espaço público.

Dentre as iniciativas relacionadas ao centro dessa gestão, a mais relevante foi a criação em 1993 do Programa de Requalificação Urbana e Funcional da Área Central - Procentro (Decreto Municipal 33.389/1993), ligada à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano com o objetivo de buscar reverter a degradação funcional, ambiental e paisagística do centro, muito influenciada pela atuação da Associação Viva o Centro (AVC), no que se refere até mesmo à sua própria concepção e criação.

O Procentro foi uma exigência da Associação Viva o Centro. Eles pediram que o prefeito criasse o Procentro ou uma agência, ou um organismo no poder público com quem a sociedade civil organizada pela Viva o Centro pudesse interagir, quer dizer, o parceiro público. (...) Nós não fazemos as leis, não temos poder de polícia, não somos o poder público. Então a gente precisava realmente da parceria da prefeitura (...). Basicamente mudar as leis, mudar o zoneamento no Centro, que está na raiz de todo o declínio do centro (...). O Centro só tinha restrições. Então a primeira coisa que nós tínhamos de pedir para o poder público era para fazer uma revisão dessas restrições, o que acabou gerando a Operação Urbana Centro (Frúgoli, apud Barreto, 2000: 81).

Formada em 1991 a Associação Viva o Centro nasce, conforme descrição de seu *site* oficial, “como resultado da tomada de consciência das mais significativas entidades e empresas sediadas ou vinculadas ao Centro de São Paulo (e) do seu papel de sujeitos e agentes do desenvolvimento urbano”⁹ e, ainda segundo o mesmo *site*, tendo por objetivo

o desenvolvimento da Área Central de São Paulo, em seus aspectos urbanísticos, culturais, funcionais, sociais e econômicos, de forma a transformá-la num grande, forte e eficiente Centro Metropolitano, que contribua eficazmente para o equilíbrio econômico e social da Metrópole, para o pleno acesso à cidadania e ao bem-estar por toda a população.

Em sentido mais amplo o mote de atuação da AVC no centro era o de buscar sua revalorização e requalificação dotando a “cidade de um Centro Metropolitano moderno e eficiente que permita São Paulo integrar-se à rede de cidades mundiais (...) que sediarão os comandos da sociedade globalizada do século XXI” (Associação Viva o Centro, apud Alves, 2010: 125).

Segundo seu primeiro documento, a entidade formada por

Organizações que procuram relacionar interesses de proprietários de imóveis localizados em áreas que estão sofrendo processo de transição/deterioração com os interesses mais amplos da área onde estes imóveis se localizam (tendo) como objetivo principal reverter situações de declínio, de abandono e ameaça para a área urbana onde estão instaladas as entidades que compõem a organização (Meyer apud Frugoli, 2000: 69).

A AVC era, portanto, uma entidade representativa de empresários, comerciantes, proprietários, proprietários-moradores, sindicatos, setores ligados ao capital financeiro com

⁹ <http://www.vivaocentro.org.br/quem-somos/a-associa%C3%A7%C3%A3o-viva-o-centro.aspx> acesso em 19/04/2019.

papel hegemônico desempenhado pelo Banco de Boston, à época presidido por Henrique Meirelles. Segundo o próprio:

O movimento de Boston, por exemplo, que eu olhei com bastante cuidado – o de Barcelona também – mas no caso de Boston era impressionante: o centro de Boston estava pior que o de São Paulo, e voltou a ser hoje o centro de fato da cidade, vital do ponto de vista econômico, cultural etc. O centro de Boston chegou a ser chamado à época de *combat zone*, isto é, zona de combate, onde tinha drogas, criminalidade, prostituição, não se passava a noite etc. E hoje em dia não, é a região onde as pessoas moram, dá para ir ao cinema, dá para passear, comprar, trabalhar etc. Evidentemente que lá o aporte financeiro do setor público é de outra ordem, mas os propósitos do movimento foram mais ou menos nessa mesma direção (Meirelles apud Frúgoli, 2000: 72).

Concretamente a atuação do AVC contribuiu para a aprovação da Operação Urbana Centro (LM 12.349/97) que tem por objetivo promover a melhoria e revitalização da área central e da lei de fachadas (LM 12.350/97) que propõe isenção parcial ou total de IPTU aos proprietários ou patrocinadores que restaurarem as fachadas de imóveis tombados no centro já durante a gestão Pita (1997-2000), além da elaboração de projetos, estudos, consultorias, seminários etc. bastante influenciados pelo modelo Barcelona e pelas ideias de Jordi Borja. Vale ressaltar o papel da AVC na difusão da ideia de revitalização do centro na mídia ou realizando debates e seminários, diante da falta de iniciativas em relação à área central dos governos Maluf – Pita (1993-2000).

Apesar de abordar temas como direito à cidade, à moradia, população de rua, prostituição feminina, manifestações culturais e artísticas, cortiços, precariedade de moradias, de um plano específico para o centro e de dar voz a diferentes pensamentos e posicionamentos em debates realizados pela AVC, com destaque para o “Seminário Internacional Centro XXI” em outubro de 1995 e um evento preparatório em dezembro de 1994, ficou patente, por outro lado, a propagação de um “pensamento único” de caráter neoliberal e excludente, fiando-se em renomados especialistas internacionais. Um dos principais obstáculos na visão da AVC para revitalização seria a presença no centro de catadores de materiais recicláveis, moradores de rua e do comércio informal representado na figura dos camelôs. Relacionada à atividade deste grupo, a AVC listava problemas ligados à ilegalidade, cartelização, contrabando, delinquência, sonegação de impostos etc. Ficava cada vez mais evidente nesse período o papel preponderante da AVC no debate público sobre a revitalização do centro, sobretudo, no que se refere a proposição de políticas públicas. Nesse sentido, a AVC terá participação fundamental na consolidação da ideia dominante de revitalização de áreas centrais pautada por princípios de gestão urbana e governança neoliberais, dando bastante ênfase à necessidade do poder público articular ações com a

iniciativa privada para atração de investimentos, tido como único instrumento viável para revitalização do centro (Motisuke, 2008).

Outro tema tratado nesses seminários foi o papel ou as potencialidades da cultura nas estratégias de revitalização urbana do centro de São Paulo, dentro da discussão sobre cidades globais, das quais São Paulo era vista como potencial candidata. Um dos convidados internacionais destes seminários foi o urbanista catalão e um dos responsáveis pelo processo de renovação urbana de Barcelona pré-Olimpíadas de 1992, Jordi Borja. Segundo ele, o conceito de cidade mundial leva em consideração fundamentalmente a importância política, econômica e a competitividade da cidade em relação ao mundo. E um dos pré-requisitos seria justamente sua atratividade em termos culturais, não apenas do ponto de vista da programação cultural, mas também no sentido de trazer um ambiente público agradável que incentive a criação de uma cultura cívica (José, 2009). O próprio presidente da República à época, Fernando Henrique Cardoso, era um dos entusiastas da ideia de lançar a “candidatura” de São Paulo à cidade mundial. Nas palavras do próprio: “hoje não nos conformamos mais com a cidade no sentido clássico, hoje nós temos megalópoles, cidades mundiais (..) São Paulo será, talvez, no Brasil, a principal candidata à cidade mundial” (Cardoso apud José, 2009: 68).

Outro ponto importante dentro dessa discussão refere-se à reestruturação das políticas do Ministério da Cultura (MinC) que será pautada por conceitos de flexibilização de regulamentações estatais e parcerias público-privadas. Nesse período uma série de programas e dispositivos legais foram criados ou aprimorados com a perspectiva de viabilizar financeiramente a expansão do setor cultural, via de regra, por meio de leis de incentivo fiscal. Em relação aos projetos urbanos, o ponto de contato serão as políticas de recuperação do patrimônio cultural e histórico. Ainda que houvesse interesse de algumas empresas em investir nessa área, os recursos levantados não chegavam a ser significativos para a demanda existente, ainda mais para o tratamento de conjuntos arquitetônicos. Diante desse quadro, a preservação cultural entra no radar no Minc declarada como um dos principais objetivos de sua política e dentro desse contexto é elaborado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)/MinC, em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), o Programa de Preservação do Patrimônio Cultural Urbano – Monumenta (José, 2009).

Com o objetivo oficial de preservar centros históricos de importância nacional, o programa baseava-se na ideia de que a recuperação do patrimônio deveria ser capaz de criar, por meio do mercado, uma dinâmica de transformação urbana. O pressuposto era de que a recuperação do patrimônio seria autossustentável contando com a participação de empresas interessadas em participar do projeto e da comprovação de possibilidade da valorização

imobiliária da região. Pela regulamentação do programa, um percentual da receita das atividades desenvolvidas nos equipamentos após seu restauro e também do IPTU arrecadado deveriam ser destinados a um Fundo de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural. Os recursos desse fundo deveriam ser utilizados para manutenção de alguns monumentos restaurados e da restauração de outros. Na primeira fase de implantação do programa foi escolhido um conjunto de edifícios na região da Luz (Ibidem).

Apesar de se tratar do município de São Paulo, um dos principais atores nesse processo, foi o governo estadual, à época sob o comando do mesmo partido que governava o país, Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB), fator que contribuiu na articulação e agilidade das tratativas. O projeto da Secretaria Estadual de Cultura (SEC) poderia ser sintetizado nas palavras do próprio Secretário Estadual de Cultura, Marcos Mendonça: “Trabalhamos para usar a cultura como instrumento para a revitalização do centro de São Paulo e como instrumento de transformação social” (Cypriano e Arantes apud José, 2009: 70).

O primeiro imóvel a ser restaurado na região foi o Theatro São Pedro reinaugurado em 1998 e que segundo relato de periódico local já provocaria as transformações urbanas esperadas pela SEC.

A intenção de revitalizar o entorno do [Theatro] São Pedro já começa a se confirmar. Os casarões onde funcionavam cortiços foram parcialmente demolidos para dar lugar a um amplo estacionamento. As frentes, tombadas como patrimônio, vão ser pintadas. “A cultura é um fator de transformação” (Jornal da Tarde apud José, 1998).

Além desse, os projetos mais emblemáticos concebidos como âncoras de requalificação do bairro e do centro foram: a construção da Sala São Paulo na estação Júlio Prestes, reforma da Pinacoteca do Estado e a restauração da Estação da Luz/ Museu da Língua Portuguesa. Inaugurada em 1999, a sala São Paulo iria se tornar o ícone da política de revitalização do governo do Estado e a principal “alavanca” para consolidação da ideia de polo cultural conferida à região da Luz (José, 2009).

Esse tipo de projeto urbano-cultural, a exemplo de outros tratados anteriormente, não está inserido em um plano mais abrangente que levasse em consideração outras questões urbanas relevantes como a existência de moradias precárias no entorno, por exemplo. A recuperação dessa região por meio da cultura se daria a partir da atuação do mercado, “isentando” diretamente o estado por eventuais injustiças provocadas por esse projeto.

A discussão sobre a revitalização do centro estava tão presente no debate público nesse período que foi, inclusive, assumido como promessa de campanha da candidatura vencedora do pleito de 2000, tornando-se uma das prioridades da gestão Marta Suplicy (2001-2004). Uma das primeiras ações tomadas nesse sentido foi dar prosseguimento às tratativas

para tomada de empréstimo junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), iniciadas ainda na gestão Maluf (1993-1996), no âmbito dos pressupostos, objetivos e estratégias do Procentro, para obtenção de financiamento específico para recuperação do centro (Motisuke, 2008).

No âmbito das políticas urbanas para o centro, essa gestão seria caracterizada por uma mudança de abordagem, buscando assumir a gestão do espaço urbano, apresentando uma visão mais abrangente e diversa da questão, indo além de tão-somente atrair investimentos para o centro por meio de parcerias público-privadas, em especial, via operação urbana. No primeiro ano dessa gestão, iniciou-se um amplo debate sobre o centro, conduzido pela então Administração Regional Sé e com a participação do Procentro, elaborando o Plano Reconstruir o Centro, buscando revitalizar os distritos que compreendem o chamado centro histórico de São Paulo¹⁰, considerando oito programas básicos: 1. Andar no Centro; 2. Morar no Centro; 3. Trabalhar no Centro; 4. Descobrir o Centro; 5. Preservar o Centro; 6. Investir no Centro; 7. Cuidar do Centro; e 8. Governar o Centro (Nobre, 2009: 225).

Outra medida, tomada ainda em 2001, foi a reformulação do Procentro, levada a cabo com o Decreto 40.753/2001. Este criou a Coordenadoria de Programas de Reabilitação da Área Central – Procentro e aumentou a diversidade de sua representação, tornando-o mais plural e menos elitista. Em 2003 a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, autarquia responsável por grandes obras, lança o Programa de Reabilitação da Área Central – Ação Centro, baseado nas propostas do Reconstruir o Centro, mas que teve seu perfil modificado por conta das exigências do BID para obtenção de financiamento, visto que até aquele momento a prefeitura já havia conseguido U\$ 150 milhões para o desenvolvimento do programa que possuía cinco linhas de ação: a) reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial; b) transformação do perfil econômico e social; c) recuperação do ambiente urbano; d) transporte e circulação e e) fortalecimento institucional do município (Ibidem).

A primeira linha seria obtida por meio de mudanças no âmbito da legislação, previstas no Plano Diretor de 2002 (LM 13430/2002) como a revisão da legislação das operações urbanas e da própria Operação Urbana Centro, implementação da ZEIs 3 no plano Regional da Sé e a definição de solo não utilizado, para todo tipo de edificação que tivesse no mínimo 80% de sua área construída, desocupada há mais de 5 anos, na perspectiva de induzir a função social da propriedade, sendo passível de uma série de sanções previstas no Estatuto da Cidade. Ainda dentro dessa linha foi criado o Programa Morar no Centro que incentivava a moradia social na área central. A segunda propunha a articulação com o empresariado, divulgação do

¹⁰ Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Pari, República, Santa Cecília e Sé

programa, regularização do comércio informal e atendimento de grupos vulneráveis. A terceira, a requalificação do espaço e edifícios públicos, controle de inundações e a disposição dos resíduos sólidos. A quarta, melhoria do sistema de circulação e calçadas, retirada de terminais de ônibus, construção de garagens subterrâneas e implementação de corredores de ônibus na cidade. A quinta e última, a criação das subprefeituras, aparelhamento de órgãos municipais e a concentração da administração municipal, dispersa em vários prédios da cidade, na região central. Com boa parte das ações realizadas, o projeto, em função de sua grande diversidade, acabou recebendo críticas por apresentar propostas antagônicas, pois ao mesmo tempo em que se implementava ações possibilitando a permanência de moradores de baixa renda na região, também acabou induzindo um processo de valorização imobiliária atraindo novas empresas e investimentos, que, por sua vez, poderiam levar a um processo de expulsão dessa população e gentrificação da região (Ibidem: 226-227).

A gestão seguinte (Serra/Kassab 2005-2008) resolve modificar por completo o Programa de Reabilitação da Área Central, redirecionando-o para a região da Luz. O principal projeto apresentado dessa e da gestão seguinte (Serra/Kassab – 2005/2012, tendo em vista a reeleição de Gilberto Kassab em 2008) de revitalização da região central, recebe a alcunha de “Nova Luz”. O diagnóstico da prefeitura à época era o de que aquela região possuía potencialidade econômica diferencial por conta do patrimônio histórico arquitetônico e cultural existente, que poderia ser explorado economicamente com o turismo, empreendimentos imobiliários e serviços de tecnologia e comunicação além de condições de acessibilidade privilegiada por estar próximo a diversas estações de metrô, trem, terminais rodoviários e por ser servido por inúmeras linhas de ônibus. Entretanto, a área também abrigava população residente de baixa renda e aglomerações de usuários de *crack*. Era preciso, portanto, empreender esforços para reverter o quadro de degradação dessa região.

As primeiras iniciativas tomadas antes mesmo da existência do projeto urbanístico foram: a declaração como de utilidade pública, conferida, pelo Decreto 46.291/2005, a diversos terrenos no bairro Santa Ifigênia, para fins de desapropriação, tendo seu perímetro ampliado com o decreto 48.349/2007; a promulgação, alguns meses depois, da Lei municipal 14.096/2005 que tratava da criação do programa de incentivos seletivos, regulamentado pelo decreto 46.996/2006 para atração de empresas para a região adjacente à estação Luz, por meio de incentivos fiscais, sobretudo a setores ligados ao turismo, cultura e tecnologia da informação. Além destes programas, essa gestão instituiu o programa de parcelamento incentivado, dando desconto de 75% da multa e de 100% de juros de mora para incentivar o pagamento de dívidas municipais em atraso. Nesse período também foram realizadas uma série de ações públicas coordenadas, envolvendo várias secretarias municipais, em especial

Saúde, Assistência e Desenvolvimento Social e Segurança Pública em articulação com a Política Militar que realizou várias operações nesse território, com destaque para “operação sufoco” em 2012, que levou à dispersão dos usuários de *crack* da região da Luz para as imediações.

Segundo Reina e Comarú (2015), além das transformações urbanísticas, o projeto previa uma transformação do perfil populacional da região, que paulatinamente seria substituída por uma população de renda mais alta e de serviços mais sofisticados, para atender a um novo perfil, tratando-se de uma iniciativa pública com fins explicitamente renovadores e gentrificadores. Na mesma linha Rui (2016: 237-238) entende que:

Na prática, o que se almejou foi estimular a recomposição do perfil dos moradores e a valorização imobiliária, que segue extremamente aquecida nesta região da cidade. O Nova Luz pode ser lido, portanto, como a atualização local das políticas de gentrificação, de caráter cada vez mais global, caracterizadas pela atração das elites para áreas urbanas centrais, num processo articulado à expulsão de setores das classes populares.

Em junho de 2012, o projeto foi paralisado por ação judicial da Defensoria Pública, por falta de participação popular em sua aprovação e pela inexistência de cadastro dos moradores da área que seriam atingidos pelo projeto. Posteriormente, acabou descontinuado pelo então prefeito Fernando Haddad.

A despeito da paralisação desse programa, o debate sobre a “cracolândia” iria ganhar mais relevância e notoriedade, sobretudo, na esfera pública e na mídia por conta das diversas ações e políticas públicas sobre esse tema. Fiando-se numa fala do presidente da ONG “É de Lei,” em palestra no Congresso Internacional Sobre Drogas, realizada em 2013 em Brasília, Rui (2016: 236) afirma que

em menos de nove anos (2004-2013) a cracolândia foi deixando de ser um local para o qual “ninguém olhava”, para onde era preciso “chamar a atenção”, e se tornou um campo de intervenção e conhecimento dos mais tematizados no país.

A explicação para esse quadro, segundo a autora (236-237), decorreu de muitas mudanças que estavam acontecendo na região e na cidade de São Paulo, das quais ela destaca três como principais:

- 1) a interdição de consumidores indesejados nas biqueiras, na periferia que supostamente estariam desenvolvendo usos considerados problemáticos e abusivos de drogas, principalmente o *crack*, diminuindo a oferta da droga nesses territórios, levando a um aumento do fluxo periferia-centro;
- 2) provável aumento do consumo de *crack* por moradores de rua, tendo em vista o aumento dessa população, como já apontado anteriormente, em que pesem as dificuldades de se aferir o aumento real do consumo entre essa população.

- 3) projeto Nova Luz das gestões Serra/Kassab (2005-2012) para revitalização daquela região o qual previa a valorização de prédios históricos, reforma das áreas livres públicas, criação de espaços verdes e de lazer e a melhoria do ambiente urbano da região.

É nesse contexto que o interesse sobre essa região, inclusive acadêmico, começa a aumentar. “De 2005 a 2010” afirma a autora,

a “cracolândia” passou, definitivamente, de um local para onde “ninguém olhava” ao centro das questões sociais, urbanas e políticas contemporâneas, movimentando operações policiais, serviços de saúde e de assistência social dos mais variados níveis de governo (municipal, estadual e federal); além de atores como ONGs, igrejas, facções criminais, ativistas, jornalistas e pesquisadores (Ibidem, 240).

Do ponto de vista das políticas públicas, o Estado se mantém presente e atuante nesse território, inicialmente por meio de ações de caráter mais repressivo, sobretudo por conta de operações deflagradas pela Polícia Militar, com destaque para a já citada operação “Sufoco” em 2012 e num segundo momento, com políticas mais focadas no tratamento dos usuários como foi o caso dos Programas De Braços Abertos, implementado pelo governo municipal e Recomeço, por parte do governo estadual.

A “Operação Sufoco” pode ser interpretada, nos termos de Magalhães (2016: 141), como uma intervenção que evidencia a gestão securitária dos usuários e do território do qual faziam parte, imbuída da ideia de urgência de combater a “epidemia do crack”, tráfico de drogas e das noções de risco e vulnerabilidade dos frequentadores da “cracolândia”.

Em nome da “retomada” daquele território pelo Estado, tanto para apoiar políticas de atenção a essa população, quanto para devolvê-lo para o restante da cidade e aos “cidadãos de bem”, as forças de segurança vão ganhando terreno na gestão do espaço urbano e de sua ordem.

Tendo em vista a repercussão negativa da Operação “Sufoco”, seja por conta da truculência das forças de segurança pública contra os usuários ou por dispersá-los para outros bairros do entorno, não resolvendo efetivamente o problema da “cracolândia”, outras propostas foram elaboradas ainda que com concepções distintas, sobre como o usuário deveria ser tratado e receber cuidados.

A primeira inovação em relação a Operação Sufoco, foi o Programa Recomeço que trabalhava com a perspectiva de internação voluntária ou compulsória. Para acelerar esse processo o governo criou no início de 2013 um plantão judiciário que funcionava no equipamento que prestava atendimento especializado para os usuários, o Centro de Referência de Álcool, Tabaco e Outras Drogas (CRATOD), localizado no bairro do Bom Retiro.

De acordo com a proposta, chegando no CRATOD o usuário seria avaliado por equipe médica que indicaria necessidade de internação, se fosse o caso, que por sua vez, poderia ser solicitada por terceiros, tendo o serviço de saúde o dever de informar no prazo de até 72 horas ao Ministério Público a solicitação e os motivos que teriam justificado a medida (Magalhães, 2016: 114).

A segunda inovação foi o Programa De Braços Abertos lançado em janeiro de 2014 e regulamentado pelo decreto 55.067/2014 pela gestão Fernando Haddad (2013-2016). O programa notabilizou-se por buscar, por meio de ações intersetoriais e integradas às áreas de assistência social, direitos humanos, saúde e trabalho, construir uma rede de serviços de atendimento aos usuários sob a ótica da redução de danos. Além dos serviços de saúde, o programa disponibilizava moradia e emprego. As pessoas cadastradas no programa seriam alojadas em quartos de hotéis da região com direito a três refeições diárias e a possibilidade de trabalharem com ações de zeladoria local, geralmente varrição, recebendo em troca R\$ 15,00 para cada dia trabalhado, dentro de um período de 4 horas, além de oficinas e ações previstas de capacitação profissional. Segundo Myres Maria Cavalcanti¹¹, médica e que, a época da vigência do programa coordenava diversos grupos relacionados à política de drogas e álcool do município, ao ser perguntada sobre as mudanças que estavam em curso no território, após o início do programa, responde,

Hoje, depois de um ano do programa é possível notar uma grande mudança na região. Enquanto garantimos um pacote de direitos – alimentação, moradia e trabalho – para aquela população, garantimos para aquelas pessoas o direito de ressocialização e cidadania, propondo que aquele território continue sendo usado por eles, mas que garanta também que ele seja usado por outros cidadãos do município. Desde o início, o programa de Braços Abertos consiste também numa Revitalização Urbana em que os próprios usuários participam, oferecendo seu trabalho. Quem for à região pode verificar a mudança. No entanto está sendo pensada a sua continuidade com o embelezamento do local, iluminação, jardinagem etc.

Em 2017 esse programa seria descontinuado pela atual gestão Doria/Covas (2017-2020) da prefeitura de São Paulo. Em seu lugar foi anunciado o Programa Redenção, o qual também articula ações integradas envolvendo as secretarias municipais de Saúde, Assistência e Desenvolvimento Social e Direitos Humanos e Cidadania, Urbanismo e Licenciamento, Habitação, Prefeituras Regionais e Segurança Pública. Inicialmente o programa adotou como pilares, internação compulsória e voluntária, a promoção da abstinência e a apreensão de usuários, bem similares ao programa Estadual Recomeço. Entretanto no lançamento oficial do programa, ocorrido em novembro de 2017, em audiência pública realizada na Câmara dos

¹¹ <http://abramd.org/wp-content/uploads/2015/03/SP-DeBra%C3%A7osAbertos.pdf> Acesso em 26/04/2019

Vereadores, o psiquiatra Artur Guerra, coordenador do programa, afirmou que utilizaria as políticas de redução de danos cabendo ao usuário a decisão de optar entre a redução e internação¹².

O programa, segundo a prefeitura¹³, está estruturado em cinco eixos, a saber, saúde, assistência social e cidadania, urbanístico e zeladoria, segurança pública e educacional. No eixo urbanístico e zeladoria estão previstas ações de revitalização com objetivo de “promover a recuperação urbana da região pelo adensamento populacional (PPP do Centro), da construção de equipamentos públicos e requalificação de logradouros públicos”. A PPP do centro em questão seria realizada em parceria com o Governo do Estado e consta como uma ação programática desse eixo, além de outras que poderiam sugerir alguma aproximação com o Projeto Nova Luz.

Conforme pudemos observar ao longo deste capítulo, o centro da cidade de São Paulo tem sido alvo de políticas de revitalização desde a década de 1970. Momento em que serão produzidos os primeiros diagnósticos de crise daquela região pelo próprio poder público. Quase todas as administrações municipais elaboraram planos e ou executaram políticas públicas específicas para o centro com enfoques distintos. E o que pôde se depreender à luz desse período é que o centro de São Paulo é um território em disputa entre diferentes atores, seus projetos e concepções de cidade. No próximo capítulo buscaremos analisar esse conflito, privilegiando a atuação do Estado e a expansão do setor imobiliário no bairro Luz atores envolvidos e a ocorrência do fenômeno de gentrificação no bairro da Luz.

¹² <https://www.cartacapital.com.br/politica/programa-de-doria-para-a-cracolandia-recicla-aco-es-do-de-bracos-abertos/> Acesso em 26/04/2019.

¹³ <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/saude/programas/index.php?p=239138> Acesso em 26/04/2019

Capítulo 3: Parcerias Público Privadas e disputas pelo território no centro de São Paulo

Neste capítulo, buscaremos caracterizar o contexto urbano e social no qual o bairro da Luz e adjacências se insere e as políticas públicas em curso no território, com ênfase para PPP da habitação e as ações de remoções de famílias e demolições de imóveis promovidas pela prefeitura.

A ocorrência do fenômeno da gentrificação no bairro decorreria da vinda de novos moradores para as unidades habitacionais construídas no âmbito da PPP da habitação no complexo Júlio Prestes em substituição às pessoas que passaram por processos de remoção que moravam em imóveis do entorno. A construção do referido complexo insere-se num esforço mais amplo capitaneado pelo poder público de promover uma ampla revitalização da região, no final da década de 1990 e, mais recentemente, com o projeto Nova Luz. Como destacam Janoschka et al; Diaz Parra, Carlos, Volochko e Alvarez (apud Mendes, 2015: 211)

A reestruturação urbana, sobretudo no Sul Global, orienta-se e é legitimada através de políticas públicas que criam as condições de expulsão, através da aplicação de projetos-lei de —Estado de Exceção visando à desapropriação, eliminando edifícios e infraestruturas apropriados há décadas por classes pobres, expulsando-as de forma a abrir caminho para a especulação imobiliária, parte de um projeto mais vasto de produção e valorização capitalista do espaço.

Para uma compreensão mais ampla do contexto da área de estudo em tela e sua relação com os processos de produção e valorização capitalista do espaço ou do movimento do capital nas áreas urbanas e suas geografias de investimento e desinvestimento, julgamos necessário analisar as dinâmicas demográficas e imobiliárias recentes. Questões que abordaremos a seguir para, em seguida, tratar da PPP da habitação e os processos de remoção e disputas territoriais na região da Luz.

3.1 Repovoamento da região central de São Paulo e frente de expansão imobiliária

No capítulo anterior buscamos descrever os ciclos históricos de investimento, desinvestimento e reinvestimento na região central de São Paulo com ênfase na atuação do estado por meio de políticas públicas. Argumentamos que a região estaria passando pelo terceiro ciclo e por transformações urbanas significativas. As dinâmicas demográficas e

imobiliárias recentes na região indicam um processo de repovoamento do centro e de uma nova frente de expansão imobiliária.

Um dos elementos presentes na caracterização de crise ou degradação da região central da cidade de São Paulo é de ordem demográfica. Trata-se do processo de esvaziamento do centro intensificando-se nas décadas de 1980 e 1990. Nesse período os distritos que compõem a subprefeitura Sé, a saber, Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé, doravante denominados centrais, apresentaram no agregado, taxas negativas de crescimento anual de -1,28% e - 2,37 ante um aumento de 1,16% e 0,88% da população do município, respectivamente. A partir de 2000, entretanto, verifica-se um processo de reversão dessa tendência superando até mesmo a taxa de crescimento anual do município. Enquanto os distritos centrais no agregado registraram taxas anuais de crescimento da ordem de 1,44%, o município apresentou taxas da ordem de 0,76% e no período 2010/2017 de 0,76% ante 0,55% do município. Vale ressaltar que todos os distritos individualmente também apresentaram incremento entre 2000 e 2017 (tabela 01).

Tabela 01: Taxas de crescimento anual por período – 1980 - 2017

DISTRITOS	Tx. Cresc. 1980/1991	Tx. Cresc. 1991/2000	Tx. Cresc. 2000/2010	Tx. Cresc. 2010/2017
Sé	-1,74	-3,29	1,63	1,30
República	-0,49	-2,11	1,79	0,92
Santa Cecília	-0,88	-2,06	1,64	0,63
Consolação	-1,35	-2,20	0,51	0,02
Bela Vista	-1,56	-1,41	0,95	0,57
Liberdade	-0,71	-2,29	1,11	0,57
Cambuci	-1,72	-2,80	2,55	1,05
Brás	-1,28	-3,14	1,52	1,31
Pari	-2,12	-3,95	1,56	1,04
Bom Retiro	-2,47	-3,35	2,45	1,50
DISTRITOS CENTRAIS	-1,28	-2,37	1,44	0,76
MSP	1,16	0,88	0,76	0,55

Fonte: IBGE, Censos Demográficos, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010; SEADE, Estimativa populacional 2017. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

Disponível em https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/anexos/Diagnostico_Socio-Territorial.pdf acesso em 21/05/2019

Segundo a PMSP é provável que essa tendência intensifique-se nas próximas décadas. Em 2040, partindo de projeções, estima-se uma população de 571.005 habitantes nos distritos centrais ante 431.106 pessoas contabilizadas pelo censo de 2010 realizado pelo IBGE, o que representa um incremento da ordem de 32%. Já o município, espera-se que atinja 12.757.203 habitantes em 2040 ante 11.253.503 pessoas em 2010 segundo o censo, representando um aumento de 13%. Portanto, nos próximos 30 anos, estima-se que o crescimento da população residente nos distritos centrais será da ordem de quase três vezes mais do que o crescimento registrado no município (tabela 02). Trata-se, portanto, de um movimento de repovoamento do centro.

Tabela 02: Projeções de crescimento das populações residentes no MSP e nos distritos da Subprefeitura Sé (2010-2040)

Ano	População MSP	Projeção de crescimento		População Distritos sub Sé	Projeção de crescimento	
		Nº abs	%		Nº abs	%
2010	11 253 503	1 503 700	13%	431 106	139 899	32%
2040	12 757 203			571 005		

Fonte: PMSP e IBGE. Disponível em https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade/demografia/index.php?p=260265. Dados organizados pelo autor

Em relação à produção imobiliária, a região vem apresentando dinamismo no setor. Nos distritos centrais, segundo o Diagnóstico Sócio-Territorial elaborado no âmbito do PIU Setor Central, verifica-se um aumento gradativo do número de unidades residenciais construídas entre 1997 a 2015 totalizando 48.360, o equivalente a aproximadamente 9% da produção habitacional privada do município. Deste montante, metade dos distritos, a saber, Santa Cecília, Liberdade, República, Consolação e Bela Vista, responderam por 80% ou 38.854 unidades construídas no período (tabela 03).

Tabela 03: Unidades residenciais construídas nos distritos centrais, 1997 - 2015

Distritos	Unidades construídas	
	Nº Abs	%
Santa Cecília	8.593	18%
Liberdade	8.387	17%
República	7.689	16%
Consolação	7.344	15%
Bela Vista	6.841	14%
Cambuci	4.276	9%
Brás	2.318	5%
Bom Retiro	1.811	4%
Sé	572	1%
Pari	529	1%
Total	48.360	100%

Fonte: PMSP, SP Urbanismo. Dados organizados pelo autor. Disponível em https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/anexos/Diagnostico_Socio-Territorial.pdf acesso em 21/05/2019

Analisando os empreendimentos imobiliários lançados nesse período ainda de acordo com o Diagnóstico, verifica-se também a diminuição das plantas ofertadas, refletindo a mudança de público para o qual esses empreendimentos eram destinados, concomitante ao aumento do valor do m². Entre 2012 e 2015, a evolução da área média das unidades foi da ordem de 102,90m², ante 145,15m² entre 2007 e 2011, 138m² entre 2002 e 2006 e 115m² entre 1997 e 2001. Vale ressaltar que todos os distritos da área central apresentaram

diminuição na área das unidades habitacionais. Em relação à evolução do valor médio do m² das unidades no período, entre 1997 e 2001 foi de R\$ 2.740,42, reduzindo para R\$ 2.534,92 entre 2002 a 2006, saltando para R\$ 3.983,61 entre 2007 e 2011 e aumentando marginalmente para R\$ 4.022,56 entre 2012 e 2015. Comparando o valor médio do m² por unidade do primeiro período mencionado (1997-2001) com o último (2012-2015), verifica-se um aumento da ordem de aproximadamente 47%.

Para Jose (2010: 232), “as mudanças ocorridas na região estão fundamentalmente ligadas à esfera do mercado” e a economia da cidade e menos das ações do poder público. Segundo a autora as ações do poder público que visariam à revitalização da área não corresponderam às propaladas expectativas. Ela, inclusive, argumenta que não faz sentido pensar os processos de revitalização “como recuperação de uma centralidade perdida para as elites e sedes de grandes corporações” (ibidem: 228). O processo de popularização iniciado entre a 1960 e 1970, que corresponderia ao início do ciclo de desinvestimento, teve prosseguimento e acabou gerando uma configuração de um Centro radicalmente novo, argumenta a autora.

Os dados sobre renda da população residente nos distritos centrais mostram que em 2010 na comparação com o ano de 2000, houve redução do número de domicílios com renda superior a 10 salários mínimos e aumento de domicílios de faixas correspondentes as classes média e média baixa. Em 2000, cerca de 56% ou 78.620 domicílios apresentavam renda superior a 10 salários mínimos, reduzindo para 29% ou 51.543 domicílios em 2010. Já o segmento imediatamente anterior – 5 a 10 salários se manteve estável apresentando um ligeiro aumento, 26,7% ou 47.558 domicílios em 2010 ante 24% ou 33.542 domicílios em 2000. Por fim, o segmento até 5 salários apresentou alta expressiva, 39% ou 69.361 domicílios em 2010 ante 21% ou 28.509 domicílios em 2000. Nas tabelas 4 e 5 apresentamos os dados desagregados.

Tabela 04: Domicílios por faixa de renda, em salários mínimos - 2000

Faixa de rendimento	Domicílios	
	Nº Abs	%
Até 3	14.844	11%
Mais de 3 a 5	13.665	10%
Mais de 5 a 10	33.542	24%
Mais de 10 a 20	34.699	25%
Mais de 20	43.921	31%
Total	140.671	100%

Fonte: PMSP e IBGE. Disponível em https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade/demografia/index.php?p=260265. Acesso em 21/05/2019. Dados organizados pelo autor

Tabela 05: Domicílios por faixa de renda, em salários mínimos - 2010

Faixa de rendimento	Domicílios	
	Nº Abs	%
Até 1/2	824	0,5%
Mais de 1/2 a 1	4.693	2,6%
Mais de 1 a 2	15.249	8,6%
Mais de 2 a 5	48.595	27,3%
Mais de 5 a 10	47.558	26,7%
Mais de 10 a 20	31.885	17,9%
Mais de 20	19.658	11,0%
Sem rendimento	9.553	5,4%
Total	178.015	100%

Fonte: PMSP e IBGE. Disponível em https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade/demografia/index.php?p=260265. Acesso em 21/05/2019. Dados organizados pelo autor

Outro aspecto salientado por José (2010: 228), decorrente do processo de popularização do centro, refere-se ao deslocamento social do nível das disputas entre classes pelo espaço. Assumindo que o termo “popular” abarca vários níveis de renda, desde os mais pobres até aqueles que não precisam de subsídios governamentais para compra de imóveis, a concorrência pelo espaço se daria agora entre esses grupos e não mais entre a população de baixa renda e de alta renda como em outros tempos. Atualmente nessa região, tal conflito expressa-se, dentre outras formas, com a provisão de novas unidades habitacionais e equipamentos públicos nessa região, por intermédio das parcerias público privadas do governo do Estado envolvendo o governo do estado e a prefeitura, assunto que abordaremos a seguir.

3.2 Parcerias-Público-Privadas na área central de São Paulo

Dentre as estratégias de revitalização e reestruturação territorial na região central de São Paulo, atualmente em curso, destaca-se a provisão de moradias e equipamentos públicos por meio das Parcerias-Público- Privadas: instrumento legal, instituído com a lei federal 11.079/2004, prevendo novas formas de contratação entre o setor público e o privado, as chamadas concessões patrocinadas e concessões administrativas. As primeiras envolvendo, além da contraprestação pecuniária do parceiro público, remuneração por meio de tarifas pagas pelos usuários do serviço. E as segundas, apenas a contraprestação pecuniária do

parceiro público. A lei prevê contratos de prestação de serviços cujo período não seja inferior a 5 anos e de valores não inferiores a R\$ 10 milhões¹³.

Inspirada no modelo britânico de parcerias denominado *Private Finance Initiative*, o instrumento, no âmbito da administração pública, “é uma alternativa de assegurar grandes investimentos em projetos de infraestrutura sem comprometer de início o caixa dos governos” (Palladini, 2018: 23). Em seu escopo ela define como PPPs “contratos em que o parceiro privado é responsável pela construção, financiamento, manutenção e operação dos ativos” (ibidem: 23), contrapondo-se ao modelo tradicional de contratação de obras públicas em que o governo contrata duas empresas distintas: uma para elaborar o projeto e outra para executar a obra de acordo com o projeto elaborado pela anterior. Nesse modelo a infraestrutura é financiada, operada e mantida pelo poder público e construído por empresas privadas contratadas.

No estado de São Paulo o órgão de governo responsável pela execução das PPPs é a Agência Paulista de Habitação Social ou Casa Paulista, criada com o decreto estadual nº 57.370/2011, e que tem como função, a de agente indutor e de estimular a atividade privado para o setor de habitação de interesse social. A agência é responsável por operar os recursos financeiros aprovados pelos conselhos gestores do Fundo Paulista de Habitação e Interesse Social e do Fundo Garantidor Habitacional que se articula com o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Subordinada ao Secretário estadual de Habitação, ela funciona com uma espécie de Subsecretaria. Desde sua criação vem atuando em parceria com o Programa Minha Casa, Minha Vida do governo federal e propondo projetos de parceria-público-privada para construção habitações de interesse social (HIS) e habitações de mercado popular (HMP). A ideia central de sua criação era propor uma política capaz de incluir parcelas de menor renda que não tem acesso ao mercado formal imobiliário via mercado pelo modelo de PPP (Ibidem).

Na região central da cidade de São Paulo, estão atualmente em curso duas PPPs: da habitação e da saúde. A primeira para construção de HIS e HMP e a segunda para construção de uma unidade do Hospital Perola Byington. Segundo a Secretária Estadual de Habitação a Parceria Público-Privada Habitacional:

consiste em uma concessão administrativa com o objetivo de ofertar HIS – Habitações de Interesse Social e HMP – Habitações de Mercado Popular, associada à implantação de infraestrutura, equipamentos sociais, espaços voltados a usos não habitacionais, como comércio e serviços bem como a prestação de serviços relacionados ao trabalho social de pré e pós-ocupação. Inclui ainda a capacitação para gestão condominial e demais serviços de apoio ao adequado provimento da função moradia, para os condomínios de HIS¹⁴.

¹³ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L11079.htm acesso em 07/08/2019

¹⁴ <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=1> acesso em 30/05/2019

As tratativas para implementação desse projeto iniciaram-se em 2011 prevendo a construção de 50 mil unidades abrangendo o centro da capital e litoral paulista além de áreas de risco. Antes de fazer o chamamento público, por questões macroeconômicas e políticas, o governo opta por lançar um chamamento de 10 mil unidades habitacionais para estudos viabilidade no centro expandido da capital, com foco na região central de São Paulo. A justificativa alegada para escolha desse modelo contratual em detrimento de outros, que é exigida pela lei, ancorava-se em razões econômicas: dado o tamanho do déficit habitacional existente, da ordem de 59% no município de São Paulo de um universo de 3,9 milhões de domicílios, e por razões orçamentárias incluindo estado e município de São Paulo. A iniciativa de incluir o setor privado de HIS e HMP poderia acelerar o atendimento das famílias e reduzir o déficit habitacional (Palladini, 2018: 46-47).

Entretanto, poder-se-ia objetar, se não seria menos oneroso e demorado propor políticas de urbanização de favelas ou melhorias em cortiços existentes na região, ao invés de construir novas moradias. A escolha por uma política habitacional inclusiva nessa região, voltadas para famílias com rendas médias baixas ou baixas – comprometimento até 30% do orçamento familiar com custos ligados a moradia -, relacionam-se mais a mecanismos de recuperação da valorização terra funcionando como indutoras de novas frentes imobiliárias (Santoro *et al* 2018: 120), do que propriamente a uma política que leve em consideração as necessidades da população que vive no território, como veremos adiante.

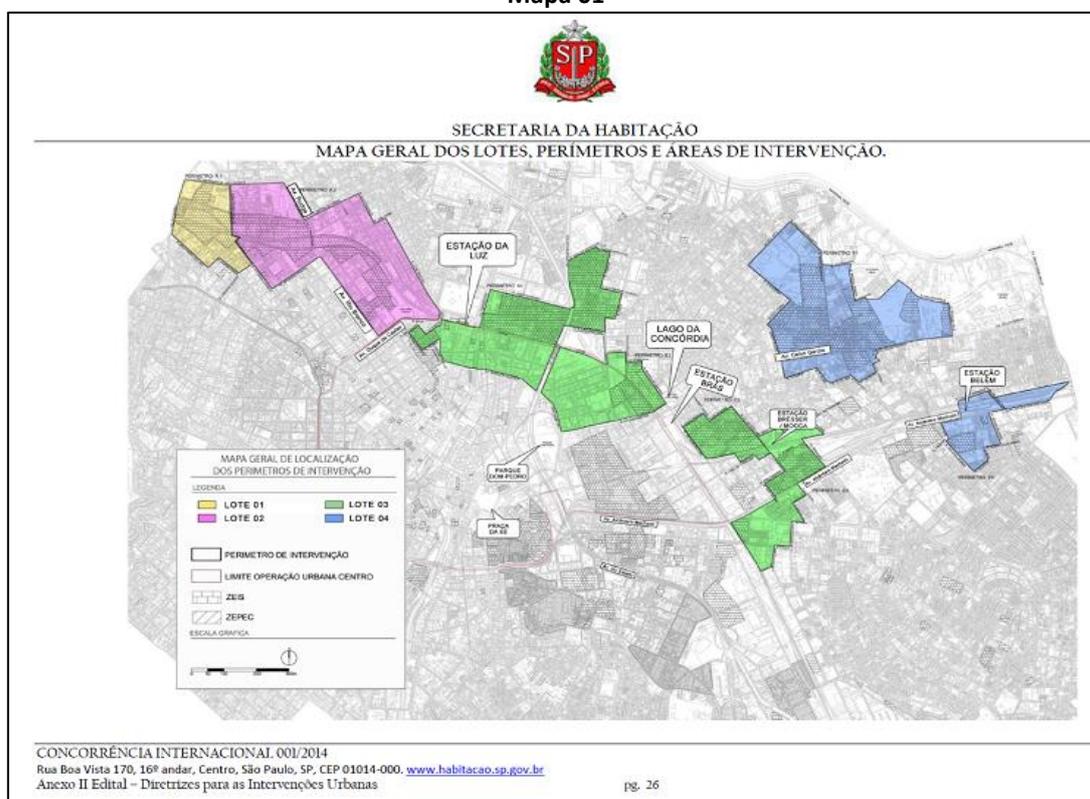
Em abril de 2012 é publicado o edital de chamamento público para modelagem da PPP, fase em que as empresas devem apresentar todos os estudos técnicos necessários para subsidiar a elaboração dos documentos que se tornarão partes integrantes da licitação. A proposta da secretaria tinha como público alvo famílias com renda mensal até 10 salários mínimos, priorizando famílias com renda até 5 salários mínimos (90% das unidades ofertadas) em seis perímetros delimitados. Após o recebimento das propostas, a Secretaria estadual de Habitação, aproveitando os conteúdos dos estudos financeiros, jurídicos e técnicos operacionais das empresas que participaram do certame, com destaque para o Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole (URBEM) com 58%, resolve alterar a quantidade de unidades a serem construídas, aumentando para 20.221, e reformular a distribuição de unidades por faixa de renda familiar, além de estender o limite da última faixa até R\$ 10.848.

Para dar mais celeridade aos trâmites fundiários o governo estadual resolve publicar um Decreto de Interesse Social - (DIS 59.273/2013), indicando mais de 900 imóveis passíveis de desapropriação para implementação da PPP. Vale ressaltar que o mesmo “roteiro” já havia sido tentado com o Projeto Nova Luz. Com a regulamentação do instrumento de concessão urbanística, após a aprovação das Leis Municipais 14.917/2009 (regulamentou o instrumento

urbanístico na cidade de São Paulo) e 14.918/2009 (autorizou a prefeitura a utilizar esse instrumento na área do projeto Nova Luz), a empresa responsável pelos projetos urbanos fica autorizada a realizar as desapropriações dos imóveis de particulares, para dar prosseguimento ao projeto além da possibilidade de obtenção de rendimentos por meio da exploração imobiliária dos novos investimentos. O projeto Nova Luz acabou sofrendo resistência, principalmente por grupos formados por comerciantes da Rua Santa Ifigênia e de moradores do entorno, contando também com diversas ações questionando a constitucionalidade da concessão urbanística (Sombini, 2016).

No caso do Decreto de Interesse Social, no âmbito da PPP, também houve resistências por parte de moradores e comerciantes da área afetada que formaram um grupo de voluntários e fizeram um levantamento dos imóveis afetados, demonstrando que constavam na lista do decreto, condomínios residenciais e estabelecimentos comerciais consolidados, entre outros usos. Esse grupo solicitou à Secretaria de Habitação a exclusão desses imóveis da lista e a revisão do decreto. Após um período suspenso pelo Ministério Público Estadual, críticas de organizações da sociedade civil e movimentos sociais, a proposta sofre sucessivos reajustes ao longo de 2014 (Ibidem). Finalmente, em setembro de 2014 é publicado o edital de concorrência internacional 01/2014 para a implantação de 14.124 unidades habitacionais em 4 lotes no Centro Expandido da Cidade de São Paulo conforme mapa 01.

Mapa 01



Fonte: Santoro, 2014. Disponível em <https://observasp.wordpress.com/2014/11/06/o-papel-do-estado-na-ppp-da-habitacao-de-sao-paulo/> acesso em 30/05/2019

Apenas a empresa Canopus Holding S.A. entregou a documentação para o lote 1, sendo declarada habilitada e vencedora desse lote pela comissão especial de licitação. O primeiro contrato dessa PPP, assinado em janeiro de 2015 com a Secretaria de Habitação para este lote, previa a implantação de 3.683 unidades habitacionais no distrito Barra Funda sendo 2.260 ou cerca de 61% destinada a famílias com renda entre 1 a 5 salários mínimos e o restante a famílias com renda entre 5,1 a 10 salários mínimos. O prazo previsto para entrega dessa obra é de 5 anos e de outorga de concessão, de 20 anos¹⁵.

Outros terrenos acabaram sendo incorporados ao lote 1 como foram os casos daqueles destinados aos empreendimentos Residencial São Caetano, Residencial Alameda Glete e o Complexo Júlio Prestes. O primeiro foi construído na Rua São Caetano, e foi resultado de uma parceria entre prefeitura, que forneceu o terreno e indicou a demanda, e o governo do estado. As primeiras unidades das 126 existentes foram destinadas a um grupo que ocupava uma área na beira da Marginal Tietê próxima a ponte Estaiada Octavio Frias Oliveira, chamada ocupação Estaiadinha (Palladini, 2018: 90-91). As unidades foram entregues em 29/12/2016. O segundo foi construído na Alameda Glete, em terreno cedido pela CDHU. A obra foi entregue em 24/01/2018 e contabilizava 91 unidades habitacionais que foram destinadas as famílias por meio sorteio. As unidades dos dois empreendimentos eram destinadas a famílias com renda entre 1 a 5 salários mínimos¹⁶.

Já o Complexo Júlio Prestes é o projeto de maior impacto. A destinação do terreno em frente a estação Júlio Prestes, decorreu de uma articulação do Secretário Estadual de Habitação à época com a Secretaria da Cultura. O terreno, que já abrigou a Rodoviária Luz desativada em 1982 e depois um shopping popular que acabou demolido em 2010, seria utilizado para construção de um teatro com 1.750 lugares, além de escolas de música e dança em áreas adjacentes. Trata-se do Complexo Cultural Luz, projetado pelo escritório suíço Herzog & De Meuron. Uma ação judicial anulou o contrato celebrado entre o escritório e o governo do estado, que se deu por dispensa de licitação. A contrapartida dada à Secretaria da Cultura foi a incorporação de uma escola de música ao projeto, que também prevê a construção de 1.202 moradias, sendo 1.130 de interesse social e 72 de mercado popular distribuídas em 8 torres, 5 na quadra 49 local onde iria ser construído o teatro e 3 na quadra 50 entre a Rua Cleveland e a Alameda Dino Bueno. O complexo ainda prevê a construção da nova sede da escola de música Tom Jobim, creche para 200 crianças, quadra de esporte, praça e espaços para o uso comercial e oferta de serviços além da requalificação da Unidade do 2º

¹⁵ <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=9> acesso em 30/05/2019

¹⁶ <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=11> Acesso em 30/05/2019

Grupamento de Bombeiro da Capital (imagem 02). Desde maio de 2018 já foram entregues as unidades de interesse social¹⁷.

Imagem 02: área de intervenção para construção do complexo Júlio Prestes com a projeção no terreno dos imóveis previstos no projeto



Fonte: Secretaria Estadual de Habitação de São Paulo. Disponível em <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=13> acesso 30/05/2019

Pesquisando sobre o programa em sua dissertação de mestrado, Palladini (2018) afirma que a estratégia inicial em utilizar os vazios urbanos da cidade São Paulo de modo a requalificar áreas centrais abandonadas não foi bem sucedida. As desapropriações de terrenos, edifícios vazios ou subutilizados previstas a cargo do concessionário para construção dos conjuntos habitacionais, acabaram não ocorrendo, pois era avaliado como de risco pelo mercado, além de poder comprometer o equilíbrio econômico do projeto. Nesse sentido, a responsabilidade por disponibilizar os terrenos acabou ficando a cargo do governo do Estado e da prefeitura.

Quanto à divisão das unidades habitacionais por faixa de renda, nota-se que o projeto passou por diversas reformulações desde 2011 até sua configuração final. De acordo com o mesmo autor, após análise de documentos da Secretaria da Habitação e entrevistas realizadas, a divisão do número de unidades por faixas de renda foi calculada a partir da expectativa de lucratividade do setor da construção civil e, não de acordo com as necessidades habitacionais de cada região. O cálculo foi feito “de modo que a receita da venda das unidades para as famílias de maior renda compensasse às de Habitação de Interesse social, mantendo o equilíbrio econômico-financeiro do” projeto (Ibidem, 137). Vale ainda destacar que a previsão de lucro da concessionária foi muito superior a de mercado (25% ante 12%) por conta da

¹⁷ <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=13> Acesso em 30/05/2019

transferência dos espaços comerciais dos outros empreendimentos para o complexo Júlio Prestes de modo a garantir a maximização de sua rentabilidade. O que por outro lado, revelou a assimetria de informações existente entre a empresa vencedora da licitação e o governo.

Com base na análise de diversas operações urbanas no município de São Paulo¹⁸, Santoro *et al* (2018, 117-118) afirma que

a regulação urbana tem sido desenhada e justificada pela produção de habitação de interesse social, fato que esconde e legitima operações imobiliárias mais complexas, com resultados residuais no campo da provisão de habitação, especialmente frente à quantidade, diversidade e complexidade das necessidades habitacionais presentes no território. (...)

Em São Paulo, as frentes imobiliárias e as políticas habitacionais terminaram, na última década, encarecendo o preço da terra, e produzindo menos unidades do que o número de deslocados e removidos provocado pelas próprias operações. O deslocamento populacional não é uma operação que se dá apenas na implantação de infraestrutura, também se dá face aos efeitos do aumento do preço da terra (para compra e aluguel) e, perversamente, também se dá para que terrenos ocupados por população vulnerável sejam “liberados” para alavancar operações que envolvem até mesmo produzir novas unidades habitacionais, ou mesmo para (que) a terra sirva de garantia às parcerias público-privadas.

A “liberação” dos terrenos foi necessária para as obras do complexo Júlio Prestes e do hospital Perola Byington, que se deu mediante a demolição de imóveis e remoção de famílias e que se inserem num quadro mais amplo de disputas pelo território da região da Luz e adjacências, assuntos que abordaremos a seguir.

3.3 Disputas pelo território e gentrificação na região da Luz

Uma das consequências observadas no atual ciclo de reinvestimento na região central da cidade de São Paulo, especialmente, nos bairros Luz e Campos Elíseos foi a recorrência dos processos de desapropriação, demolições e remoções de famílias com participação ativa e determinante do Estado.

Conforme destaca Villela *et al* (2018: 126-127), de acordo com levantamento realizado pelo LabCidade, entre 1998 e 2017 foram demolidos imóveis nas imediações da Estação Luz (Ruas Mauá, General Couto de Magalhães, dos Andradas e dos Gusmões) e nos Campos Elíseos (Rua Helvétia e nas Alamedas Barão de Piracicaba e Dino Bueno). No mesmo período foram construídos e reformados equipamentos públicos culturais e de ensino profissionalizante, com a perspectiva de revitalizar a área consolidando a ideia de polo cultural conferida à região da Luz, conforme abordado no capítulo anterior. Outros terrenos foram aproveitados para a

¹⁸ Operações urbanas consorciadas Água Branca, Faria Lima, Água Espraiada e Bairros do Tamanduateí. A PPP habitacional do centro insere-se na mesma lógica.

construção dos conjuntos habitacionais do Complexo Júlio Prestes, mas que já haviam sido requisitados para o projeto Complexo Cultural Luz, que acabou não acontecendo, conforme comentado anteriormente.

Segundo levantamento realizado pelo observatório das remoções em sua terceira versão do mapeamento de remoções, uma das mudanças observadas em relação à dinâmica e ameaça de remoções, quando comparados com os resultados dos anos anteriores refere-se ao “aumento de territórios impactados por projetos e intervenções via Parcerias Público-Privadas (PPPs)” (Marino *et al*: 2018, 30). Segundo os autores, a extensão territorial das ameaças nessa região aumentaram, tendo em vista, a ocorrência da sobreposição de projetos e intervenções com o intuito de buscar a

a “revitalização” ou a “renovação” de um território estigmatizado pela cena pública de drogas conhecida como Cracolândia. Destacam-se nesse território uma OUC (Centro); duas PPPs (Habitacional e do Hospital Pérola Byington) e ao menos três PIUs vigentes ou em fase de implementação (Termina Princesa Isabel, Campos Elíseos e Central). Todos os projetos envolvem remoções e ameaças constantes, em um processo permeado por violações de direitos contra usuários de crack, moradores e comerciantes das quadras de entorno e profissionais que atuam na região (Ibidem, 36).

Desde 2017 esse território tem sofrido diversas intervenções do poder público trazendo insegurança para população sobre sua permanência no local, caso das quadras 37 e 38 (conforme numeração do cadastro fiscal da cidade), que foram declaradas, por meio de decreto, como de utilidade pública, permitindo a abertura de processos de desapropriação de todos os imóveis do perímetro. A ideia é que esses terrenos sejam destinados ao governo do Estado para construção de conjuntos habitacionais como os do complexo Júlio Prestes. Em outro caso, houve a remoção de aproximadamente 200 famílias da quadra 36, liberando o terreno para construção do hospital Perola Byington (Villela *et at*: 2018) (imagem 03).

No primeiro caso, a emissão do decreto de utilidade pública foi sucedida de uma megaoperação policial com bastante impacto sobre o território. Em 21 de maio de 2017, o então prefeito da cidade de São Paulo, João Dora, em parceria com as forças de segurança pública comandadas pelo então governador do estado, Geraldo Alckmin, realizaram uma operação policial, definida segundo os órgãos de segurança “como uma das maiores operações de combate ao tráfico de drogas na cracolândia”. A operação contou com um efetivo de aproximadamente 900 agentes das forças de segurança pública entre policiais militares, civis e da Guarda Civil Municipal e tinha por objetivo a prisão de traficantes e a apreensão de drogas e armas¹⁹. Segundo o Denarc (Departamento Estadual de Prevenção e Repressão ao

¹⁹ <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/05/1886022-policia-faz-megaoperacao-de-combate-ao-traffic-na-cracolandia.shtml> acesso em 01/06/2019

Narcotráfico), foram presas 53 pessoas e apreendidas drogas na operação. A operação foi apontada pelo ex-prefeito, como o primeiro ato de instalação do programa redenção¹⁹ voltado para o tratamento de dependentes químicos e que, inicialmente previa a possibilidade de internação involuntária, em substituição ao programa De Braços Abertos da gestão anterior.

Imagem 03: Quadras e imóveis abrangidos pelo decreto de utilidade pública de 2017



Fonte: LabCidade, 2017. Disponível em < <http://www.labcidade.fau.usp.br/regiao-da-luz-em-disputa-mapeamento-dos-processos-em-curso/>> Acesso em 22/08/2019

A operação foi muito criticada pelo excesso de violência por parte da polícia militar que utilizou balas de borracha e gás lacrimogênio para dispersar o fluxo e acabou, inclusive, levando ao pedido de demissão da Secretária Municipal de Direitos Humanos²⁰ que estava no comando da pasta, à época. Após a operação, o então ex-prefeito chegou a afirmar que a “cracolândia” havia acabado, que não iria voltar mais e que nem a prefeitura nem o governo do estado iriam permitir²¹. Entretanto, a despeito da desobstrução da Alameda Dino Bueno que ocorreu após a megaoperação, o que se observou foi a pulverização dos usuários por ruas

¹⁹ <https://noticias.r7.com/sao-paulo/operacao-na-cracolandia-tem-53-detidos-e-apreensao-de-123-kg-de-crack-23052017> acesso em 01/06/2019

²⁰ <https://www.redebrasilatual.com.br/politica/2017/05/secretaria-de-doria-entrega-cargo-e-chama-acao-na-cracolandia-de-desastrosa/> acesso em 01/06/2019

²¹ <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/05/1886039-apos-acao-policial-secretario-de-doria-diz-que-nao-vai-mais-ter-cracolandia.shtml> acesso em 01/06/2019

do entorno e, dias seguintes, nova concentração do fluxo formou-se na Praça Princesa Isabel, a algumas quadras do local anterior. Após cerca de um mês, o fluxo, retornou para o mesmo local de onde havia saído, estabelecendo-se próximo às ruas Helvetia, alameda Dino Bueno e alameda Cleveland.

Segundo reportagem do Jornal Folha de São Paulo²², desde novembro de 2017, moradores e trabalhadores da região entrevistados afirmam haver um clima diário de tensão, com recorrentes lançamentos de bombas pela polícia, caracterizando uma espécie de “operação sufoco” para cansar os usuários e fazê-los sair de lá, afirmam agentes de saúde e os próprios usuários, o que a prefeitura nega. Segundo contagem da prefeitura, o número de pessoas do fluxo foi reduzido de 1861 entre abril e maio (antes da megaoperação) para 414. Já a percepção dos moradores é de que houve a diminuição da concentração em um só ponto, concomitante à sua pulverização para outros bairros do centro. Ainda segundo a reportagem, até 31 de dezembro do mesmo ano, 971 pessoas haviam sido presas ou apreendidas por envolvimento com o tráfico, 588 quilos de drogas apreendidos, além de armas de fogo, facas, balanças e R\$ 331 mil em dinheiro. Até 2019 os conflitos com as forças de segurança não mostram sinais de recrudescimento. Em maio desse ano, outro conflito entre os usuários e a Guarda Civil terminou com a morte de uma pessoa que frequentava o fluxo²³. Segundo o coletivo “Craco Resiste” ocorrem conflitos quase todos os dias no momento em que é feita a limpeza do local por equipes da prefeitura.

Dois dias após a megaoperação a prefeitura voltou ao local, lacrou e realizou demolições de imóveis em condições precárias. A operação acabou tendo uma repercussão negativa, sendo muito criticadas por veículos de comunicação, pela própria população e por entidades nacionais e internacionais²⁴, pois acabou ferindo alguns moradores que estavam em um dos imóveis no ato da demolição. No dia anterior o ex prefeito havia prometido²⁵ desocupar as pensões, hotéis e demais imóveis abandonados na região e revitalizar aquela área até o final de 2019. Ele batizou a região de Nova Luz e afirmou que nesse processo de renovação urbanística estavam previstas o resgate de praças e canteiros, plantio de árvores, criação de espaços de lazer e ginástica para a terceira idade, além da construção de habitações populares no âmbito do programa Casa Paulista, do governo do estado, instalação de

²² <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/02/1954861- agora-reduzida-cracolandia-tem-conflitos-diaros-no-centro-de-sp.shtml> acesso em 01/06/2019

²³ <http://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2019-05/mulher-morre-apos-levar-tiro-em-conflito-na-cracolandia> acesso em 01/06/2019

²⁴ <https://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2017/05/internacao-compulsoria-defendida-por-doria-para-cracolandia-e-forma-de-tortura-diz-oms/> acesso em 02/06/2019

²⁵ <https://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/doria-quer-ocupar-pensoes-abandonadas-da-cracolandia-e-revitalizar-area-ate-2019.ghtml> acesso em 02/06/2019

equipamentos públicos no bairro, construção de um Centro Educacional Unificado, Unidade Básica de Saúde, uma creche além da transferência do Hospital Pérola Byington para algum terreno da região.

No segundo caso, a construção do Hospital Centro de Referência da Saúde da Mulher ligado ao Hospital Pérola Byington no quadrilátero formado pela Avenida Rio Branco, Alamedas Gleite, Barão de Piracicaba e Rua Helvetia (imagem 04) por meio de uma PPP na área da saúde, também realizada pelo governo do estado, tem como um de seus objetivos ajudar no processo de revitalização da região. Segundo Ricardo Tardelli, coordenador do projeto de implantação das Parcerias Público Privadas da Secretaria de Saúde, o local foi escolhido para ajudar no processo de revitalização da região: “a ideia era usar uma quadra de uma área problemática para poder melhorar do ponto de vista urbanístico, revitalizar a área e o hospital tem essa característica, o hospital movimenta a região”²⁶.

Imagem 04: Terreno onde será construído o Hospital Centro de Referência da Saúde da Mulher ligado ao Hospital Pérola Byington



Fonte: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/impasse-atrasa-em-30-meses-obras-da-nova-sede-do-hospital-perola-byington-em-sp.ghtml> acesso em 01/06/2019.

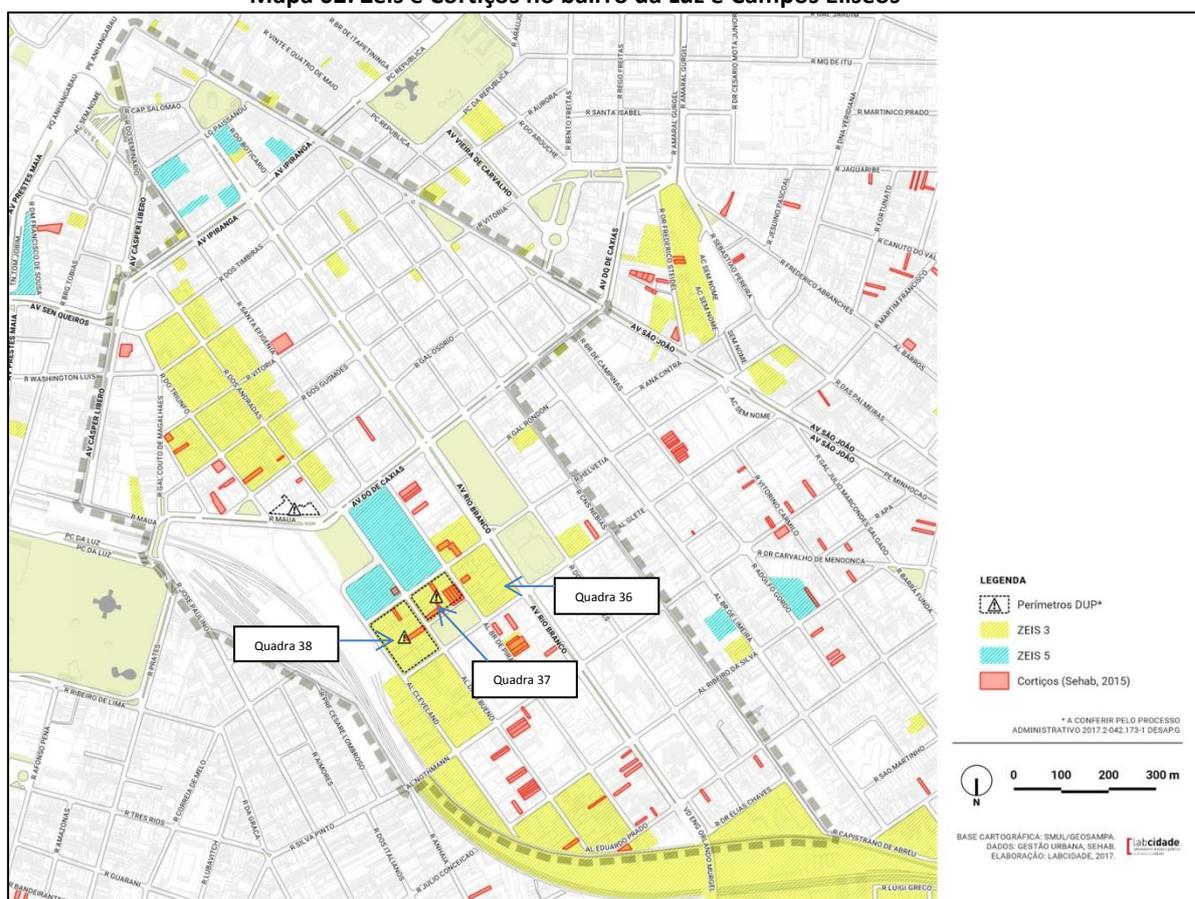
As obras estão atrasadas em função do processo de desapropriação do terreno onde cerca de 200 famílias moravam até abril 2018, quando precisaram deixar suas casas para dar lugar ao empreendimento. O processo de desapropriação e remoção das famílias sofreu diversas críticas por não ter sido apresentada nenhuma alternativa de moradia para essas famílias e ainda sem a deliberação do Conselho Gestor da Zona Especial de Interesse Social daquele território, que não foi previamente informado. Segundo levantamento realizado pelo

²⁶ <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/impasse-atrasa-em-30-meses-obras-da-nova-sede-do-hospital-perola-byington-em-sp.ghtml> acesso em 01/06/2019

Observatório de Remoções, a maior parte das famílias permaneceu no centro da cidade nas imediações da antiga moradia²⁷.

Vale ressaltar que as quadras 36, 37 e 38 entre outras na região (Mapa 02), foram marcadas como Zeis3 no Plano Diretor Estratégico (Lei municipal nº 16.050/2014) indicando que estas áreas concentram imóveis “ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados”, além de serviços públicos, infraestrutura urbana e oportunidades de emprego. O PDE (art. 45, III) prevê que essas áreas devem ser alvo de projetos de intervenção para “reabilitação física ou requalificação” de moradias precárias com a participação dos atingidos na elaboração e implementação do projeto. Em casos de demolição provocada pela intervenção (art 52, VI), os antigos moradores tem preferência em ocupar as novas moradias ali produzidas (Villela *et al*: 2018, 128).

Mapa 02: Zeis e Cortiços no bairro da Luz e Campos Elíseos



* DUP: Decreto de utilidade pública

²⁷ <https://www.observatorioderemocoes.fau.usp.br/tag/cartografia/> Acesso em 01/06/2019

Em 2018 a prefeitura apresentou ao Conselho Gestor Campos Elíseos – Quadras 37 e 38, estudo contendo as diretrizes de intervenção nessas quadras para debate e eventual aprovação. Nesse estudo a prefeitura fez um levantamento de dados urbanísticos e socioeconômicos dos moradores do local, além de já apresentar uma proposta. Seguindo as diretrizes do PDE as quadras comportam a construção de aproximadamente 680 unidades habitacionais de tipologias diversificadas além de espaços para usos não residenciais públicos, que poderiam abrigar equipamentos e privados para comércio e serviço. Ainda segundo o documento (PMSP/SEHAB: 2018, 2):

Revela-se de alto interesse público e de requalificação mais abrangente da região a integração da intervenção das Quadras 37 e 38 com o Complexo Júlio Prestes, em fase final de construção com a PPP Habitacional do Estado, com o futuro hospital a ser construído pelo Estado também por PPP, com a sala São Paulo e com os demais equipamentos públicos – praças, escola de música, lazer e a própria Estação da Luz, equipamento fundamental para mobilidade urbana da cidade.

A proposta prevê atendimento habitacional provisório mediante concessão de benefício financeiro – Auxílio Aluguel, para os que não se enquadrarem nos critérios de renda estabelecidos pela PPP e atendimento habitacional permanente mediante aquisição de imóvel por meio financiamento e subsídio variável de acordo com a faixa de renda familiar concedido pelo governo. Segundo análise socioeconômica realizada pela prefeitura das 190 famílias cadastradas residentes nas quadras 37 e 38, 73 famílias ou 38,42% não são passíveis de enquadramento para aquisição de imóvel (Ibidem).

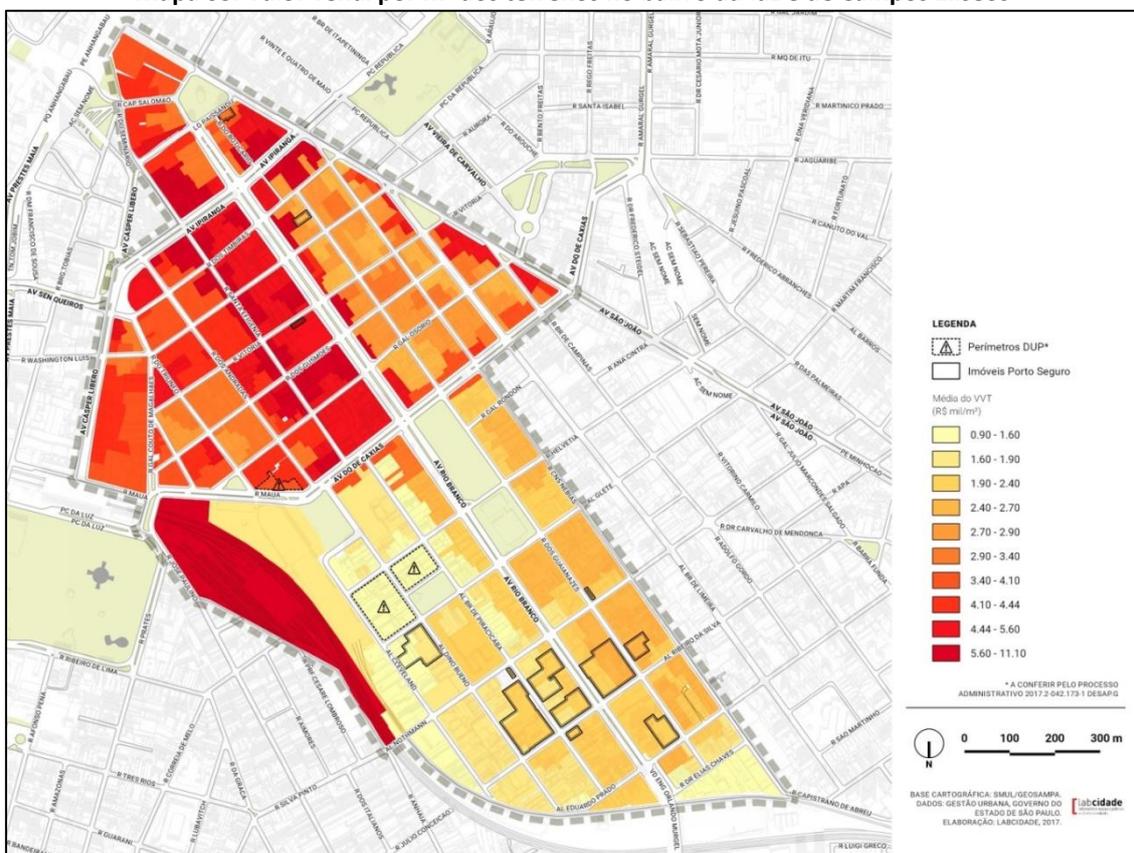
Analisando o valor venal do m² dos terrenos desse local, percebe-se que os situados nas quadras 37 e 38 - onde o empreendimento será construído - e adjacências, incluindo alguns da quadra 36, apresentam o menor valor dessa região (mapa 03), apresentando, portanto, um potencial de valorização elevado. Ocorre que é justamente nesse perímetro que atualmente se encontra o fluxo. Segundo²⁸ relatos de moradores, assistentes sociais, urbanistas, ativistas e de pessoas do próprio fluxo, a pressão para que o fluxo deixe o local está aumentando. Relatos de recrudescimento da violência por parte de agentes de segurança pública estão ocorrendo em ações cotidianas como de limpeza da rua onde fica o fluxo.

A prefeitura também está transferindo as unidades de atendimento para locais mais distantes. A unidade de atendimento diário emergencial chamado: Atende, que oferece serviços como banhos, refeições, pernoites, oficinas e cortes de cabelo, situada na Rua dos Gusmões foi transferida para a Rua Porto Seguro no bairro do Pari, a 2,7 km de distância do fluxo. A unidade Atende II, situado na Rua Helvétia, 57 será transferida para o mesmo

²⁸ <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/08/cerco-a-cracolandia-no-centro-de-sp-recrudescer.shtml> acesso em 25/08/2019.

endereço no Pari, ainda sem previsão. Segundo a prefeitura estas ações fazem parte da segunda fase do Programa Redenção que está sendo realizada gradativamente²⁹.

Mapa 03: Valor venal por m² dos terrenos no bairro da Luz e de Campos Elíseos



Fonte: LabCidade, 2017. Fonte: LabCidade, 2017. Disponível em <
<http://www.labcidade.fau.usp.br/regiao-da-luz-em-disputa-mapeamento-dos-processos-em-curso/>> Acesso em 22/08/2019

Os esforços em promover a reestruturação urbana nessa região a partir da PPP habitacional, da saúde e de outras ações da prefeitura parecem nítidos. As soluções para moradia da população que será ou que já foi afetada com as obras das PPPs não garantem acesso aos mais pobres. As remoções, os deslocamentos acabam tornando-se inevitáveis para muitas famílias, como de fato já ocorreram³⁰, levando, muitas vezes, ao rompimento de vínculos sociais, afastando-as do acesso a serviços públicos, de oportunidades de emprego etc. contribuindo para a reprodução de uma condição, nos termos de Rolnik (2015, 174) de “permanente transitoriedade”.

Considerando os elementos comumente observados para o estudo dos processos de gentrificação, a saber, (1) reinvestimento de capital; (2) a atualização do local por novos grupos de alta renda; (3) mudança na paisagem e (4) a realocação direta e indireta de grupos

²⁹ <https://agora.folha.uol.com.br/sao-paulo/2019/08/prefeitura-de-sp-muda-atende-para-o-pari.shtml> acesso em 25/08/2019.

³⁰ Ver Villela *et al*, 2018.

de baixa renda, verifica-se que a área que abrange as quadras 36, 37 e 38 atenderia parcialmente tais elementos. O primeiro, com a construção e expansão do Complexo Júlio Prestes e da construção do Hospital Pérola Byington, o terceiro e o quarto estão ocorrendo. Já, a atualização do local, está ocorrendo por moradores de renda média e média baixa - 1 a 10 salários mínimos, não se enquadrando no conceito clássico de gentrificação utilizado na descrição do processo em cidades de países do norte global.

Segundo Mendes *et al* (2018: 17)

A gentrificação é e sempre foi, sobretudo, um processo de produção e apropriação do espaço que materializa, de forma paradigmática, a luta de classes no palco que é a cidade e o seu ambiente urbano. É precisamente a natureza de classe do processo que é transversal a todos os processos de gentrificação, independentemente dos formatos, tipologias, factores e agentes de produção do espaço inerentes a cada episódio; o que fornece uma âncora conceptual importante na identificação, análise e estudo do processo, por mais elástico que se torne para conseguir abarcar várias manifestações empíricas.

No caso em tela, o poder público assume papel central ao promover a reprodução da precariedade (Villela et al 2018), vivida por aqueles que sofrem processos de remoção e que já viviam, anteriormente, em condições precárias, sob a justificativa de produzir habitações de interesse social, não conseguindo dar atendimento habitacional satisfatório à população mais pobre –renda entre 0 a 1 salários mínimos, além de buscar a requalificação do local colaborando para processos de valorização da terra. Nesse sentido, é possível concordar com SLATER, 2017; KRIJNEN, 2018; BANG SHIN, 2018 (apud Mendes: 2018, 16) quando afirma que “A tese do *rent gap* continua hoje a explicar as geografias da gentrificação, e a ser o móbil que legitima determinadas políticas de cidade para a reabilitação e a regeneração, levadas a cabo pelos governos urbanos”.

Considerações Finais

No presente estudo, buscamos analisar o fenômeno da gentrificação no setor do bairro Campos Elísios, situado na região central da cidade de São Paulo. No primeiro capítulo procuramos, inicialmente, apresentar uma discussão teórica sobre as mudanças operadas no âmbito do planejamento urbano com o advento da virada neoliberal na década de 1970, marcando na dinâmica do capitalismo, a transição geral de um regime fordista-keynesiano para o de acumulação flexível e no plano da governança urbana, do administrativismo urbano para o empreendedorismo urbano nos termos de David Harvey (2005), importante referencial teórico nesse trabalho.

Um dos elementos centrais dessa nova forma de empreendedorismo urbano é a noção de parceria pública privada que começa a ser utilizada em cidades de países do capitalismo central como instrumento de política urbana, para buscar e atrair fontes externas de financiamento, novos investimentos e novas fontes de emprego, focada muito mais na economia do lugar do que no território, num contexto de acirrada disputa interurbana por investimentos e de crise fiscal, crescente desindustrialização e aumento do desemprego vivenciado por esses países, sobretudo, a partir de 1973, com o primeiro choque do petróleo.

Ao privilegiar a escala do lugar, o foco dominante das políticas públicas, sobretudo no campo do urbanismo, moradia, desenvolvimento econômico e áreas correlatas, antes formuladas para um território/jurisdição específico mais amplo torna-se a própria construção do/no lugar, como a construção de centros cívicos, empresariais, culturais, comerciais etc. ou buscando recuperá-lo com projetos de revitalização, muito comuns em áreas centrais degradadas de cidades grandes, como vem sendo tentado, ao menos desde a década de 1970 na região central da cidade de São Paulo. A aposta nesse tipo de projeto reside nas expectativas sobre o potencial de transformação urbana da região, capaz de gerar mais desenvolvimento econômico com geração de mais empregos, maior arrecadação de impostos, melhor ambiente para realização de negócios etc.

Nesse modelo de gestão urbana as cidades são concebidas como agentes ativos, devendo ser inovadoras e empreendedoras e os governos devendo cada vez mais desempenhar um papel de facilitador e coordenador dos atores sociais ou coalizações de forças mais amplas envolvidas na produção da cidade. O poder político destas coalizações tornaria as cidades em espécie de “máquinas de crescimento urbano” a partir da intensificação do uso do solo, promovendo o crescimento da renda agregada, beneficiando, sobretudo, proprietários fundiários, empresários, construtoras comerciantes, políticos, instituições

culturais, educacionais etc. enfim, todos os atores que auferem algum ganho político ou econômico com o empreendimento urbano de turno.

Ainda na discussão sobre empreendedorismo urbano, destacamos o papel proeminente que a cultura/entretenimento assumiu nas estratégias adotadas por diversas cidades estadunidenses, europeias e latino-americanas, funcionando, em muitos casos, como empreendimentos âncoras ligados à sua esfera (museus, salas para espetáculos, bibliotecas, centros de eventos, parque temáticos etc.), em torno do qual se viabilizariam projetos de requalificação urbana. O caso da consolidação Polo Cultural Luz com a reforma da Pinacoteca do Estado, restauração da Estação da Luz/Museu da Língua Portuguesa e inauguração da sala São Paulo em 1999 foi paradigmático no caso paulistano.

Por fim, fechamos a discussão teórica inicial percorrendo brevemente sobre algumas inovações trazidas no campo do planejamento urbano, propondo um novo modelo de gestão das cidades. Chamado de planejamento estratégico e muito difundido pelos catalães Manuel Castells e Jordi Borja por meio de consultorias dadas em diversas cidades mundo afora, esse novo modelo de planejamento urbano equipara o modo de funcionamento das cidades às empresas ou mesmo à uma mercadoria que precisa ser vendida no mercado. Nessa lógica, as cidades devem se preocupar com sua imagem e pensar estratégias de *marketing*, já que estão competindo por novos investimentos, tecnologias, capacidade gerencial, novas indústrias, novos negócios etc. com outras cidades. Os megaeventos realizados no Brasil nos últimos anos foram visivelmente inspirados nesse modelo.

Se por um lado esse modelo está em linha com os imperativos da atual fase do capitalismo globalizado que vivemos, sob a hegemonia da lógica da rentabilidade, financeirização e gestão privada de bens e serviços coletivos, por outro, tende ao acirramento das tensões e desigualdades sociais, na medida em que produz mudanças no território, redefinindo ou limitando as formas de apropriação da cidade por setores da população socialmente mais vulneráveis, aprofundando processos de segregação sócio-espacial e exclusão urbana, provocados também por processos de gentrificação induzidos por tal modelo.

Buscamos situar o debate sobre gentrificação partindo dessa discussão ou do que chamamos de Urbanismo Neoliberal, para num segundo momento do trabalho, discorrer, propriamente, sobre o fenômeno da gentrificação. Fenômeno inicialmente estudado e observado em cidades de países do capitalismo central a partir da década de 1960, que com a hegemonia do neoliberalismo, intensifica-se, espalhando para cidades em diversas regiões do mundo, inclusive, nas latino-americanas deixando, nos termos de Neil Smith (2006), a condição

de uma “anomalia local” para se tornar uma “estratégia global” do capital de forma generalizada.

No campo teórico procuramos apresentar as principais formulações presentes no debate acadêmico sobre o conceito, trazidas por autores consagrados pela literatura especializada sobre o tema. O debate inicialmente ficou polarizado entre autores de orientação marxista de um lado, com destaque para Neil Smith, que dava maior ênfase a importância do capital e dos diversos agentes institucionais no processo de reestruturação do espaço urbano, portanto mais voltados à esfera da produção, e de outro, de orientação liberal, com destaque para a obra de David Ley, que privilegiava na análise, aspectos relacionados ao papel da escolha individual, de padrões culturais e consumo, portanto, mais voltados à esfera do consumo.

Para Neil Smith os processos de gentrificação decorrem do movimento do capital nas áreas urbanas e suas geografias de investimento e desinvestimento relacionados a processos de reestruturação do espaço urbano. Observando os processos de suburbanização em algumas cidades estadunidenses, ele atribuiu a expansão da atividade econômica em direção aos subúrbios como decorrência da estrutura da renda da terra naquela região. Isto é, no início do processo havia grande oferta de terras e pequena procura e, por consequência, baixos preços. O movimento do capital em massa para essas regiões acarretou uma elevação do preço da terra de tal ordem que, a partir de determinado patamar, tornava-se mais interessante reinvestir no centro das cidades, que haviam sido abandonados há algumas décadas pelas elites e encontrava-se em processo de degradação, com presença significativa de população de segmentos populares residentes. A esse processo ele chama de *rent gap*, que pode ser traduzido como potencial de valorização ou diferencial sobre a atual renda, capitalizada pelo uso presente (deteriorado) e a renda potencial futura que poderia ser capitalizada por um “uso mais adequado e melhor da terra”. Os processos de gentrificação, que segundo ele ocorrem em ondas, seriam então, expressão desse uso, do ponto de vista da lógica do mercado.

Após aprofundar um pouco mais a discussão conceitual sobre gentrificação, trazendo outros autores para o debate e de alguns estudos de caso, deparamos com trabalhos sobre o tema que já apontavam elementos sugerindo uma lógica que poderia levar a processos de gentrificação, como em Reina e Comarú (2015), sobre a região central de São Paulo com ênfase no distrito Mooca e o de Siqueira (2014), apontando os processos de gentrificação como “parte ativa das políticas públicas”, que tendem a promover elitização socioeconômica dos territórios, de um lado e expulsão de grupos vulneráveis, de outro, em nome da geração de mais empregos, impostos, negócios, recursos etc.

Para o estudo sobre gentrificação na região central de São Paulo abordada no segundo capítulo, apoiamos na premissa desenvolvida por Neil Smith, segundo a qual, as cidades que passaram por processos significativos de transformação de sua área central, experimentaram dinâmicas particulares de atuação do capital num ciclo histórico de investimento, desinvestimento e reinvestimento. Assumimos que seria possível identificar e estudar esses três ciclos, levando em consideração os principais atores envolvidos, dando grande ênfase para o papel das políticas públicas num contexto de hegemonia do capitalismo comandado pelas finanças.

Partindo da periodização proposta, procuramos identificar, sem pretensão de esgotar o tema, os principais fatores e atores associados às geografias de investimento e desinvestimento observadas ao longo dos ciclos de investimento. O primeiro, iniciando-se a partir da “segunda fundação” da cidade de São Paulo em 1872 até a década de 1960, período em que o centro da cidade vai viver seu apogeu em termos simbólicos, políticos e econômicos além de abrigar as elites paulistanas em bairros aristocráticos, exclusivamente residenciais e de alta renda, projetados para seus membros.

A partir da década de 1960, em função do próprio crescimento da cidade, beneficiado com a grande quantidade de obras viárias realizadas ligando o centro a outras regiões da cidade, ocorreu o desdobramento da centralidade do centro em direção ao quadrante sudoeste e a estruturação de novos centros econômico-financeiros nessa região levando ao esvaziamento do centro, em termos demográficos e econômicos com a evasão de empresas, empregos, mudanças de uso de estabelecimentos comerciais, mudança do perfil da população, tornando-se mais popular. Iniciava-se o ciclo histórico de desinvestimento do centro ou de crise que vai se agravar nas décadas seguintes com a piora do quadro socioeconômico do país, sobretudo a partir da década de 1980, manifestando-se com aumento do número de pessoas morando em condições precárias em cortiços, quartos, favelas ou na própria rua e com o surgimento da “cracolândia” na década de 1990.

Os primeiros diagnósticos e projetos de revitalização do centro surgem ainda na década de 1970 e a partir de então vão se sucedendo, entremeados por diversas políticas públicas executadas ao longo de diversas administrações municipais. Tomando outras cidades como referência que passaram por processos de gentrificação em áreas centrais não é possível afirmar com muita clareza quando teve início o ciclo de reinvestimento. Um dos marcos desse ciclo no caso paulistano, foram os investimentos feitos em equipamentos culturais na região da Luz na virada deste século. Entretanto, outras políticas com objetivos declarados de buscar a revitalização do centro como o programa Nova Luz, não tiveram o mesmo êxito.

Além dos projetos de revitalização, essa região começa a ganhar mais notoriedade na esfera pública e na mídia, também por conta das recorrentes incursões das forças de segurança pública no território onde ocorrem às cenas abertas de uso de *crack*. Esse território vai se tornar um campo de experimentalismos no âmbito das políticas públicas, de intervenção e conhecimentos dos mais tematizados do país (Rui, 2016). Apesar de todas as políticas formuladas para esse território, entretanto, consideramos que o debate público sobre esse tema na sociedade é feito de forma superficial, enviesada e ainda com muito preconceito. O tema por si só já é extremamente complexo por envolver diversas áreas do conhecimento congregando profissionais especializados de diferentes áreas (saúde, assistência social, segurança pública, direito etc.) com diferentes enfoques. A principal preocupação refere-se às cenas abertas de uso de *crack*, com o “fluxo”, que se dá num contexto ligado a marginalidade, pobreza, a um uso do corpo não autorizado socialmente e muito ruim para os negócios.

A construção de narrativas por parte da mídia e endossada pelo poder público, de que estaríamos vivendo uma epidemia de *crack*, serve muitas vezes, de justificativa para se implementar políticas que busquem “resolver o problema”, de forma simplista, retirando o usuário daquele local e encaminhando para comunidades terapêuticas ou instituições para o tratamento de dependentes químicos, em busca da utopia de uma sociedade sem drogas, isto é, as definidas como ilegais pelo estado. Lancetti (2015) chama essa prática de “contrafissura” que pode servir a diversos interesses políticos e econômicos, como parece ser o caso, na maior parte das vezes em que políticas com esse viés foram tentadas nesse território.

No terceiro capítulo, discorreremos inicialmente sobre as dinâmicas demográficas e imobiliárias recentes observadas na região central de São Paulo. Os dados sobre a demografia e mercado imobiliário nos distritos centrais da cidade de São Paulo apontam para um processo de repovoamento e inversão demográfica. O número de empreendimentos e unidades habitacionais lançadas nos últimos anos nos distritos centrais também registraram aumentos significativos, além do aumento do valor do m² nesses distritos.

Em que pese a ocorrência destes processos acontecendo no atual ciclo histórico de reinvestimento nos distritos centrais paulistanos, verifica-se, por outro lado, a ocorrência de um processo de mudança da composição social de seus moradores, que estaria levando a popularização do centro, nos termos de José (2010). Considerando os atuais projetos em curso para a região central da cidade de São Paulo, com destaque para a PPP habitacional, no curto e médio prazo não é muito factível crer num movimento de retorno ao centro pela elite. A concorrência pelo espaço ou por moradia está se dando entre estratos sociais que poderiam ser designados genericamente como “populares”, abrangendo, entretanto um espectro amplo,

abarcando desde os mais pobres, até aqueles que não precisam de subsídios governamentais para compra de imóveis.

Analisando as PPPs da habitação e da saúde, percebemos que elas se inserem num projeto mais amplo de reestruturação urbana com intuito declarado pela prefeitura de requalificar a região. Isto é, dar uma qualificação diferente da atual. A estratégia adotada prevê a construção de novas unidades habitacionais de interesse social e de mercado popular, além de um Centro de Referência da Saúde da Mulher ligado ao Hospital Pérola Byington. Para o início das obras a prefeitura precisava “liberar” o terreno levando a desapropriações, demolição de imóveis e remoção de famílias que tiveram de procurar por moradia em outro local. Algumas foram atendidas pelo programa “Auxílio Aluguel” da prefeitura, o que não representa, necessariamente, garantia de acesso à moradia digna. Segundo a portaria³¹ que instituiu o programa, o valor do benefício fica limitado a R\$ 400,00 pagos mensalmente.

A PPP da habitação segue a lógica dominante de outras políticas urbanas e habitacionais brasileiras de privilegiar a alocação de recursos para construção de novas moradias. Trata-se de uma política habitacional inclusiva que prevê a concessão de subsídios para aquisição do imóvel, adotando a solução única da propriedade privada (Rolnik: 2015), para resolver a questão da moradia. As unidades habitacionais são destinadas a famílias com renda de 1 a 10 salários mínimos, fato que já exclui do atendimento, parte da população residente do local, conforme levantamento da própria prefeitura.

Para tornar o projeto “viável” na ótica do mercado, o poder público acabou assumindo o ônus da compra e fornecimento dos terrenos às construtoras. Inicialmente a expectativa era de que as empresas se responsabilizassem pela desapropriação dos terrenos. Como destaca Calavita e Mallach (apud Santoro et al, 2018: 120).

Na maioria das vezes, as políticas inclusivas estão associadas a mecanismos de recuperação da valorização da terra em que contrapartidas obtidas a partir das dinâmicas do mercado imobiliário, são utilizadas para promover habitação a preços acessíveis, geralmente através da produção de novas unidades.

Os terrenos onde serão construídos os conjuntos habitacionais que vão integrar o Complexo Júlio Prestes (quadras 37 e 38) e outros do entorno apresentam o menor valor venal por m² dessa região, representando, portanto, um elevado potencial de valorização ou de renda diferencial (*rent gap*) entre o atual uso dado a esses terrenos e a que pode ser obtida no futuro com as novas unidades habitacionais.

³¹ Portaria da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB nº 131/2015. Disponível em <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/portaria-secretaria-municipal-de-habitacao-131-de-9-de-julho-de-2015>> acesso em 05/09/2019.

O principal obstáculo para dar sequência a esse processo parece ser a permanência do fluxo nessa região, em que pesem algumas questões de ordem urbanística ligadas à presença significativa no local de patrimônio histórico, impossibilitando a demolição de alguns imóveis. Desde 2017 parece ter havido um recrudescimento das ações e operações policiais nesse território. Invoca-se como justificativa da maior parte dessas operações o combate ao narcotráfico. Mas os relatos e outras ações da prefeitura, como a transferência das unidades de atendimento diário emergencial para o bairro do Pari, mostram que essas operações provocam a dispersão do fluxo.

Percebe-se em todo esse processo, um crescente esforço do poder público, em “remover” os obstáculos existentes nesse território, para o avanço da frente de expansão imobiliária, aprofundando o processo de gentrificação em curso, que por sua vez, apresenta peculiaridades que o distinguem do conceito original, da forma como foi empregado na descrição do processo no norte global. Na esteira de diversos autores que já pesquisaram e pesquisam sobre o tema, assumimos que, para ocorrência dos processos de gentrificação alguns elementos têm de ser considerados, a saber, (I) reinvestimento de capital; (II) a atualização do local por novos grupos de alta renda; (III) mudança na paisagem e a (IV) realocação direta e indireta de grupos de baixa renda. Nesse setor do bairro Campos Elísios, verifica-se a ocorrência do primeiro, terceiro e quarto. A atualização do local por novos grupos de alta renda não está acontecendo e não acreditamos que vá acontecer na região central da cidade de São Paulo como dissemos anteriormente. A atualização, nesse caso, se dá por grupos de renda média e renda média baixa, em substituição e disputa pelo espaço com parcelas da população vivendo em condições extremamente precárias, como a população de rua ou que frequenta o fluxo ou ainda que vive em cortiços e pensões.

Referências Bibliográficas

ALCÂNTARA, Maurício Fernandes. Gentrificação e —hipsterização : um estudo sobre a Vila Buarque (São Paulo, Brasil). *Sociabilidades Urbanas – Revista de Antropologia e Sociologia*, v2, n6, p. 31-48, novembro de 2018. Disponível em < <http://www.cchla.ufpb.br/sociabilidadesurbanas/>> acesso em 21/08/2019

ALVES, G. *O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação*. FFLCH, 2010. Disponível em < http://gesp.fflch.usp.br/sites/gesp.fflch.usp.br/files/Livro_gloria.pdf> acesso em 20/04/2019.

_____. *A requalificação do centro de São Paulo*. Estudos Avançados, 25(71), 109-118, 2011. Disponível em <<http://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10601>> acesso em 21/04/2019.

ARANTES O.; VAINER C.; e MARICATO E. *A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando consensos*, Rio de Janeiro, Editora Vozes, 2002.

AZEVEDO, Aroldo de. *São Paulo, cidade trilionária* in A Cidade de São Paulo: Estudos de Geografia Urbana, org. AZEVEDO, Aroldo de. São Paulo, Companhia Editora Nacional, pp. 5-40, 1958.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo, 6ª edição, Estação Liberdade, 2013.

CARLOS, Ana A. *A reprodução da cidade como negócio* in Urbanização e Mundialização, orgs: CARLOS, A. F. A. e CARRERAS C. São Paulo: Contexto, 2005.

FERREIRA, João S. W. *Máquinas de Crescimento*. Verbetes da economia política e urbanismo, 2014. Disponível em < http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/CD/4verb/maquina-de-cresc/index.html> acesso em 15/10/2018

FRÚGOLI JR., Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Cortez; Edusp, 2000.

FRÚGOLI JR., Heitor; SPAGGIARI, Enrico (2010). *Da cracolândia aos noias: percursos etnográficos no bairro da luz*, Ponto Urbe, NAU-USP, nº 6, 2010. Disponível em < <https://journals.openedition.org/pontourbe/1870>> acesso em 12/04/2019.

HARVEY, David. *O Neoliberalismo: História e Implicações*. São Paulo, Edições Loyola, 2008

_____. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. *Condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 17. ed. 2008a.

JOSÉ, Beatriz Kara. *A associação entre cultura e política urbana na produção de desigualdades sócio-espaciais no centro de São Paulo* in Globalização e Marginalidade, orgs. VALENÇA M. e CAVALCANTE G. 1ed, Natal: EDUFRN, pp. 65-78, 2009. Disponível em <http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/teses/karajose_mestrado_culturapolit_urb.pdf> acesso em 10/04/2019.

_____. *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos*. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-19012011-105342/pt-br.php>> acesso em 14/04/2019.

LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte, Ed. UFMG, 1999.

KOWARICK, Lúcio. Prefácio in FRÚGOLI JR., Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Cortez; Edusp, pp. 15-17, 2000.

_____. *Áreas centrais de São Paulo: dinamismo econômico, pobreza e políticas*. Lua Nova, São Paulo, nº 70, pp. 171-211, 2007. Disponível em <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0102-64452007000100008&lng=en&nrm=iso&tlng=pt> Acesso em 16/04/2019.

LANGENBUCH, J. R. *A estruturação da grande São Paulo – Estudo de Geografia Urbana*. Tese de Doutorado - Departamento de Geografia. Rio Claro, Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Rio Claro da Universidade de Campinas, 1968.

LANCETTI, Antônio. *Contrafissura e plasticidade psíquica*. São Paulo, Hucitec Editora, 2015.

MAGALHÃES, Tais Rodrigues Pereira. *Campos de disputa e gestão do espaço urbano: o caso da 'cracôlandia' paulistana*. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2016. Disponível em <<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8132/tde-22082016-121815/pt-br.php>> acesso em 26/04/2019.

MARINO, Aluizio, ROLNIK, Raquel e LINS, Regina. *Experiências de mapeamento das remoções e ameaças de remoção na região metropolitana de São Paulo*. Orgs. LINS, Regina e ROLNIK, Raquel. São Paulo, FAUUSP, pp. 117-137, 2018. Disponível em <<http://www.labcidade.fau.usp.br/observatorio-de-remocoes-apresenta-o-relatorio-2017-2018/>> Acesso em 20/08/2019

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. *Segregação e gentrificação: os conjuntos habitacionais em Natal*. Natal, RN : EDUFRN, 2018.

MENDES, Luis. *As Novas Fronteiras da Gentrificação na Teoria Urbana Crítica*. Revista Cidades, 2015, v. 12, n. 20: 207-252. Disponível em <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/viewFile/3853/3520>> acesso em 16/10/2018.

MENDES, Luís, SALINAS, Luís, VALENCA, Marcio Moraes e MARTINEZ-RIGOL, Sergi. *Apresentação do Dossiê: As novas fronteiras da gentrificação no mundo ibero-americano*. Sociabilidades Urbanas – Revista de Antropologia e Sociologia, v2, n6, p. 15-29, novembro de 2018. Disponível em <<http://www.cchla.ufpb.br/sociabilidadesurbanas/>> acesso em 21/08/2019

MENDONÇA, Pedro, LIMA, Pedro, MARTIN, Isabel e BRITO, Gisele. *O contexto territorial e urbanístico da região da luz, no centro de São Paulo* Orgs. LINS, Regina e ROLNIK, Raquel. São Paulo, FAUUSP, pp. 88-85, 2018. Disponível em <

<http://www.labcidade.fau.usp.br/observatorio-de-remocoes-apresenta-o-relatorio-2017-2018/>> Acesso em 20/08/2019

MONBEIG, P (1954). *Aspectos Geográficos do Crescimento de São Paulo*. In: Boletim Paulista de Geografia, n. 81. pp. 115-147, 2005.

MOTISUKE, Daniela. *Reabilitação de áreas centrais: antagonismo e ambiguidades do programa paulistano Ação Centro*. Dissertação (Mestrado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-15012010-145925/pt-br.php>> acesso em 10/04/2019.

MÜLLER, N. L. A área central da cidade. In: AZEVEDO, A. (Org.) *A cidade de São Paulo*. São Paulo: AGB, V III, 1958.

NAKANO, Kazuo; CAMPOS, Candido Malta; ROLNIK, Raquel. Dinâmica dos subespaços na área central de São Paulo. In: COMIN, Alvaro A.; SOMEKH, Nadia (Orgs.). *Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: PMSP/Cebrap/CEM, pp. 123-158, 2004. Disponível em <https://cebrap.org.br/wp-content/uploads/2017/03/11Nakano_Malta_Rolnik.pdf> acesso em 04/04/2019.

NOBRE, E. *Políticas urbanas para o centro de São Paulo: renovação ou reabilitação? Avaliação das propostas da prefeitura do município de São Paulo de 1970 a 2004*. Pós. Revista Do Programa De Pós-Graduação Em Arquitetura E Urbanismo Da FAUUSP, (25), 2009. Disponível em <<http://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/43617>> acesso em 15/04/2019.

NIGRO, C. *Revitalização urbana em áreas centrais: discussões sobre o caso da cidade de São Paulo*. GEOUSP Espaço E Tempo (Online), (6), 49-60, 2006. Disponível em <<http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/123364>> acesso em 15/04/2019.

PALLADINI, Gabriel. *Parceria Público-Privada para Produção de Moradia Popular no Estado de São Paulo: O Programa da Casa Paulista* 2018. Dissertação (Mestrado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018. Disponível em <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-10102018-161740/pt-br.php>> acesso em 15/08/2019.

PAULA, Eurípedes Simões de. *A segunda fundação de São Paulo: da pequena cidade à metrópole de hoje*. Revista de História, São Paulo, 1954, V. 8 N. 17, pp. 167–179. Disponível em <<http://www.revistas.usp.br/revhistoria/article/view/36096/38817>> acesso em 20/03/2019

PERLONGHER, Néstor. *Antropologia das sociedades complexas: identidade e territorialidade, ou como estava vestida Margaret Mead*, 1984. Disponível em <http://www.anpocs.org.br/portal/publicacoes/rbcs_00_22/rbcs22_08.htm> acesso em 05/04/2019.

PMSP/SEHAB. *Diretrizes de Intervenção: Quadras 37 e 38 – Campos Elísios*. 2018. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/habitacao/180612_Diretrizes_de_Intervencao_Quadras37e38.pdf> acesso em 30/08/2019.

PMSP/SEMPILA. *São Paulo, Crise e Mudança*. São Paulo: Brasiliense, 1991.

PMSP/SMADS, *Censo da população em situação de rua da cidade de São Paulo, 2015 resultados*. 2015. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/assistencia_social/observatorio_social/2015/censo/FIPE_smads_CENSO_2015_coletivafinal.pdf> acesso em 16/04/2019.

REINA, Michelly Lima; COMARÚ, Francisco de Assis. *Dinâmicas imobiliárias e políticas urbanas no centro de São Paulo: uma discussão sobre gentrificação na Mooca*. Cadernos MetrÓpole, 2015, v. 17, p. 419-440. Disponível em <<https://revistas.pucsp.br/metropole/issue/view/1501/showToc>> acesso em 15/10/2018.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. *Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil*. Revista de Direito a Cidade, 2018, v. 10, n. 3, p. 1334-1356. Disponível em <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/31328>> acesso em 15/10/2018.

ROLNIK, R. *São Paulo, início da industrialização: o espaço e a política*. In: KOWARICK, L. (org.). *As lutas sociais e a cidade. São Paulo passado e presente*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1988. Disponível em <<https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2009/08/saopaulo-oiniciodaindustrializacao.pdf>> acesso em 20/04/2019.

_____. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo, Studio Nobel: Fapesp, 1997.

_____. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo, 1ª edição, Boitempo, 2015.

RUI, T. *Fluxos de uma territorialidade: duas décadas de “cracolândia” (1995-2014)* in *Pluralidade urbana em São Paulo: vulnerabilidade, marginalidade e ativismos*, orgs. KOWARICK, L. e FRÚGOLI JR, H. São Paulo: Ed. 34; Fapesp, pp. 225-248, 2016.

SANTORO, Paula. F. *O papel do Estado na PPP da Habitação de São Paulo*. Observa SP, 2014. Disponível em <<https://observasp.wordpress.com/2014/11/06/o-papel-do-estado-na-ppp-da-habitacao-de-sao-paulo/>> acesso em 30/05/2019.

SANTORO, Paula; LIMA, Pedro; e MENDONÇA, Pedro. *Parcerias Público-Privadas e Habitação Social* in *Cidade Estado Capital: reestruturação urbana e resistência em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo*. Org. ROLNIK, Raquel. São Paulo, FAUUSP, pp. 117-164, 2018. Disponível em <<http://www.observatoriodasmetroles.net.br/cidade-estado-capital-reestruturacao-urbana-e-resistencias/>> acesso em 20/08/2019.

SIQUEIRA, M. T. *Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo*. Cadernos MetrÓpole, 2014, vol. 16, n 32: pp. 391-415. Disponível em <<https://revistas.pucsp.br/metropole/issue/view/1333/showToc>> acesso em 15/10/2018.

SMITH, Neil. *A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à regeneração urbana como estratégia urbana global*. In: BIDOUZACHARUASEN, Catherine (Coord.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

_____. *Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano*. GEOUSP: Espaço e tempo, São Paulo, 2007, n. 21, p. 15-31.

_____. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London: Routledge, 1996.

SEABRA, Odette C. de L. *São Paulo: a cidade, os bairros e a periferia* in Geografias de São Paulo: representação e crise da metrópole, orgs: CARLOS, A. F. A. e OLIVEIRA, A. U. São Paulo: Contexto, pp. 271-311, 2004.

SOMBINI, Eduardo. *Grandes projetos urbanos, parcerias público-privadas e usos corporativos do território da área central de São Paulo* in In: Congresso da Associação de Estudos Latinos Americanos, Nova York, 2016.

SOUZA, Angela Maria Gordilho. *Urbanismo neoliberal, gestão corporativa e o direito à cidade: impactos e tensões recentes nas cidades brasileiras*. Caderno Metrôpole. 2018, vol.20, n.41, pp.245-265.

TOURINHO, Andréa de O. *Centro e centralidade: uma questão recente* in Geografias das Metrôpoles: CARLOS, A. F. A. e OLIVEIRA, A. U. São Paulo: Contexto, 2006.

VILLELA, Felipe; LINS, Regina; ROLNIK Raquel; SANTOS Renato. *Como atingidos por PPPs no centro de São Paulo perderam suas casas* in Observatório de Remoções 2017/2018: relatório bianual. Orgs. LINS, Regina e ROLNIK, Raquel. São Paulo, FAUUSP, pp. 117-137, 2018. Disponível em < <http://www.labcidade.fau.usp.br/observatorio-de-remocoes-apresenta-o-relatorio-2017-2018/>> Acesso em 20/08/2019

ZANETTI, V. Z. *Planos e projetos ausentes: desafios e perspectivas das áreas centrais de São Paulo*. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005. Disponível em <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16131/tde-30012007-143941/pt-br.php>> acesso em 25/04/2019.

Legislações citadas

Decretos

SÃO PAULO (Estado), Decreto nº 59.273, de 7 de junho de 2013. *Declara de interesse social, para fins de desapropriação, imóveis situados no Município de São Paulo, necessários à implantação de casas populares.* Diário Oficial do Estado de São Paulo, 08/06/2013, p. 3.

SÃO PAULO (Município) Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992. *Regulamenta o artigo 26 da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, e os artigos 523 e 565 da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, com a nova redação dada pela Lei nº 9.414, de 30 de dezembro de 1981.* Diário Oficial do Município de São Paulo, 27/05/1992, p. 2.

_____, Decreto nº 33.389, de 14 de julho de 1993. *Cria Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - PROCENTRO, a ser implantado na Área Especial de Intervenção que especifica, e da outras providencias.* Diário Oficial do Município de São Paulo, 15/07/1993, p. 4.

_____, Decreto nº 40.753, de 19 de junho de 2001. *Cria a Coordenadoria de Programas de Reabilitação da Área Central – PROCENTRO.* Diário Oficial do Município de São Paulo, 20/06/2001, p. 1.

_____, Decreto nº 46.291, de 5 de setembro de 2005. *Declara de utilidade pública, para desapropriação, imóveis particulares situados no Distrito da República, necessários à execução de plano de urbanização.* Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 06/09/2005, p. 1.

_____, Decreto nº 46.996, de 13 de fevereiro de 2006. *Regulamenta a Lei nº 14.096, de 8 de dezembro de 2005, que dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do Município de São Paulo, nos termos que especifica.* Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 14/02/2006, p. 1.

_____, Decreto nº 48.349, de 15 de maio de 2007. *Dá nova redação ao artigo 1º do Decreto nº 46.291, de 5 de setembro de 2005.* Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 16/05/2007, p. 3.

_____, Decreto nº 56.901, de 29 de março de 2016. *Dispõe sobre a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana, nos termos do disposto no artigo 134 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico – PDE.* Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 30/03/2016, p. 1.

Leis

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. *Regulamenta os arts. 182 e 183 da constituição federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.* – Estatuto da cidade. Diário oficial da união de 11/07/2001, p. 1, col. 1.

BRASIL. Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004. *Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública.* Diário oficial da União de 31/12/2004, p. 6, s. 1.

SÃO PAULO (Município), Lei nº 10.209 de 9 de dezembro de 1986. *Dispõe sobre a construção de habitações de interesse social para moradores de habitação sub-normal, concede incentivos, e dá outras providências.* Município de São Paulo, 10/12/1986, p. 1.

_____, Lei nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991. *Regulamenta o inciso II do artigo 148 combinado com o inciso V do artigo 149 da LOM, dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços, e da outras providencias.* Diário Oficial do Município de São Paulo, 09/01/1991, p. 1

_____, Lei nº 11.090, de 16 de setembro de 1991. *Estabelece programa de melhorias para a área de influencia imediata do Vale do Anhangabaú, cria incentivos e formas para sua implantação, e da outras providencias.* Diário Oficial do Município de São Paulo, 17/09/1991, p. 1

_____, Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995. *Estabelece programa de melhorias para a área de influencia definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim; cria incentivos e instrumentos para sua implantação, e da outras providencias.* Diário Oficial do Município de São Paulo, 15/03/1995, p. 1.

_____, Lei nº 11.773, de 18 de maio de 1995. *Dispõe sobre o programa "Direito a Moradia", visando a obtenção de recursos para construção de residências destinadas a moradores de habitações sub-normais.* Diário Oficial do Município de São Paulo, 19/05/1995, p. 1.

_____, Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997. *Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providencias.* Diário Oficial do Município de São Paulo, 07/06/1997, p. 1.

_____, Lei nº 12.350, de 6 de junho de 1997. *Concede incentivo fiscal aos proprietários de imóveis ou aos patrocinadores das obras de recuperação externa e conservação de imóveis localizados na Área Especial de Intervenção, objeto do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - PROCENTRO, ou outro equivalente que venha a ser implantado, e da outras providencias.* Diário Oficial do Município de São Paulo, 07/06/1997.

_____, Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002. *Plano Diretor Estratégico.* Diário Oficial do Município de São Paulo, 14/09/2002, p. 1.

_____, Lei nº 14.096, de 8 de dezembro de 2005. *Dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do*

Município de São Paulo, nos termos que especifica. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 09/12/2005, p. 1.

_____, Lei nº 14.917, de 7 de maio de 2009. *Dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 08/05/2009, p. 1.*

_____, Lei nº 14.918, de 7 de maio de 2009. *Autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística na área da Nova Luz. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 08/05/2009, p. 3.*

_____, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. *Aprova a política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 01/08/2014, p.1.*

_____, Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. *Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE). Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 23/03/2016, p. 1.*

_____, Lei nº 17.089, de 20 de maio de 2019. *Institui a política municipal sobre álcool e outras drogas, no Município de São Paulo. Diário Oficial da Cidade de 21/05/2019, p. 1.*

Páginas da internet consultadas

AGENCIA BRASIL. EBC 2019. Disponível em <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/>> acesso em 01/05/2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA MULTIDISCIPLINAR DE ESTUDOS SOBRE DORGAS. 2019. Disponível em <<https://antigo.abramd.org/>> acesso em 27/04/2019.

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. 2019. Disponível em <<http://www.vivaocentro.org.br/>> acesso em 19/03/2019.

FOTOGRAFIAS – MANOEL DE BRITO. 2019. Disponível em <<http://manoeldebritofotografias.blogspot.com/>> acesso em 20/04/2019.

GESTÃO URBANA SP. 2019. Disponível em <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>> acesso em 01/05/2019.

PORTAL DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. 2019. Disponível em <<http://www.saopaulo.sp.gov.br/>> acesso em 01/06/2019.

PORTAL R7 NOTÍCIAS. 2019. Disponível em <<https://www.r7.com/>> acesso 01/05/2019.

PORTAL G1. 2019. Disponível em <<https://g1.globo.com/>> acesso em 01/06/2019.

PORTAL UNIVERSO ONLINE (UOL). 2019. Disponível em <<https://www.uol.com.br/>> acesso em 01/06/2019.

REDE BRASIL ATUAL. 2019. Disponível em <<https://www.redebrasilatual.com.br/>> acesso em 01/06/2019.

REVISTA CARTA CAPITAL. 2019. Disponível em <<https://www.cartacapital.com.br/>> acesso em 27/04/2019

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO. 2019. Disponível em <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/>> 01/06/2019.

SECOVI – SP. 2019. Disponível em <<https://www.secovi.com.br/>> acesso em 27/05/2019.

SECRETARIA ESTADUAL DA HABITAÇÃO. 2019. Disponível em <<http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?id=1>> acesso em 30/05/2019.