

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
Escola de Arquitetura e Design
Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Marina Vale Viegas

**OS INTERSTÍCIOS EM MEIO À REURBANIZAÇÃO DAS ÁREAS CONTÍGUAS À
AVENIDA FARIA LIMA:**
uma análise de seus territórios, paisagens e lugares

Belo Horizonte

2024

Marina Vale Viegas

**OS INTERSTÍCIOS EM MEIO À REURBANIZAÇÃO DAS ÁREAS CONTÍGUAS À
AVENIDA FARIA LIMA:**

uma análise de seus territórios, paisagens e lugares

Tese apresentada ao Programa de Pós Graduação da
Escola de Arquitetura da Universidade Federal de
Minas Gerais, como requisito parcial para a obtenção
do título de Doutora em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Teoria, produção e
experiência do espaço.

Orientadora: Profa. Dra. Celina Borges Lemos

Belo Horizonte

2024

FICHA CATALOGRÁFICA

V656i

Viegas, Marina Vale.

Os interstícios em meio à reurbanização das áreas contíguas à avenida Faria Lima [manuscrito] : uma análise de seus territórios, paisagens e lugares / Marina Vale Viegas. - 2024.

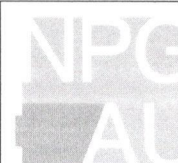
286 f. : il.

Orientadora: Celina Borges Lemos.

Tese (doutorado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Urbanização - Teses. 2. Espaços públicos - Teses. 3. Planejamento urbano - Teses. 4. Capitalismo - Teses. I. Lemos, Celina Borges. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 711.4



FOLHA DE APROVAÇÃO

Os Interstícios em meio à reurbanização das áreas contíguas à Avenida Faria Lima:
uma análise de seus territórios, paisagens e lugares

MARINA VALE VIEGAS

Tese submetida à Comissão Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG como requisito para obtenção do Grau de Doutor em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço.

Aprovada em 29 de outubro de 2024, pela Comissão constituída pelos membros:

Profa. Dra. Celina Borges Lemos - Orientadora
EA-UFMG

Prof. Dr. Daniel Medeiros de Freitas
EA-UFMG

Prof. Dr. Mateus Rosada
EA-UFMG

Profa. Dra. Luiza Farnese Lana Sarayed-Din
IGC-UFMG

Prof. Dr. Alfredo Costa
IFRS – por videoconferência



Documento assinado digitalmente

ALFREDO COSTA

Data: 25/11/2024 13:14:18-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Fernanda Alves de Brito Bueno
UFOP – por videoconferência



Documento assinado digitalmente

FERNANDA ALVES DE BRITO BUENO

Data: 23/11/2024 10:59:30-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Patrícia Thomé Junqueira Schettino
UFOP

Belo Horizonte, 29 de outubro de 2024.

O presente trabalho foi realizado com apoio da
Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES).
Código de Financiamento 001.

Ao vovô Raimundo.

“Escrever é duvidar, é perguntar de maneira curiosa e por vezes achar respostas, por vezes deixá-las em aberto”.

(SCHWARCZ, 2023)

RESUMO

Essa tese investiga os interstícios em meio à reurbanização em curso na mesorregião delimitada pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), em São Paulo, a partir da análise de parcelas urbanas renovadas contíguas a espaços remanescentes, que adquirem, em alguns casos, o caráter de lugar. Enquanto o desenvolvimento desigual do capitalismo produz a fragmentação, a segmentação e a segregação metropolitana - essas muitas vezes facilitadas e dinamizadas por instrumentos de planejamento urbano, como a OUCFL - os lugares presentes nos interstícios da mesorregião reafirmam as vivências e as experiências do espaço dotadas de significado. As transformações sócio-espaciais, verificadas na metrópole paulistana, tendem a descaracterização dos tecidos urbanos tradicionais, dos seus espaços públicos por excelência e das suas identidades. Essa realidade ganha complexidade, sobretudo, pelos atuais serviços urbanos, amparados pela gestão empreendedorista do espaço e suas vantagens simbólicas. A pesquisa concentra-se nestas análises e na identificação e caracterização dos lugares nesse contexto peculiar, concebido a partir de particularidades de vias dotadas de serviços urbanos que incentivam a atualização do espaço do uso coletivo público. O principal pressuposto deste trabalho consiste em: alguns interstícios da OUCFL, lugar e território coexistem, em meio às contradições impostas pela produção capitalista do espaço - caracterizado pelo seu caráter fragmentário, segmentário e desigual - seus diálogos e pactos com as forças de resistência em torno da manutenção das relações sócio-espaciais neles sediadas. Esses interstícios, muitas vezes, simbolizam resistências e permanências e permitem, na atualidade, vivências e experiências singulares em relação ao urbano. A articulação dos diferentes processos de modificação do território e suas paisagens legitima novos paradigmas que sugerem questionamentos sobre a relação entre o espaço e os seus usuários, seus contextos e escalas de influências, os conflitos que eles carregam na busca pela manutenção dos locais de encontro e trocas. Nesse contexto, esse trabalho contribui para se pensar sobre a relação entre as irrefreáveis transformações urbanas e os manifestos e as representações verificadas em pequenas localidades que sobrevivem à imposição dos interesses socioeconômicos da sociedade capitalista.

Palavras-chave: reurbanização; Operação Urbana Consorciada; interstício; território; paisagem; lugar.

ABSTRACT

This thesis investigates the interstices amidst the ongoing reurbanization in the mesoregion delimited by the Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), in São Paulo, based on the analysis of renovated urban portions contiguous to remaining spaces, which acquire, in some cases, the character of place. While the unequal development of capitalism produces the metropolis's fragmentation, segmentation and segregation - that are often facilitated and energized by urban planning instruments, such as the OUCFL - the places existing in the interstices of the mesoregion reaffirm the experiences of space endowed with meaning. The socio-spatial transformations verified in São Paulo's metropolis tend to de-characterize traditional urban fabrics, their public spaces par excellence and their identities. This reality gains complexity, above all, due to current urban services, supported by the entrepreneurial management of space and its symbolic advantages. The research focuses on these analyzes and the identification and characterization of places, in this peculiar context, conceived by the particularities of streets provided with urban services that encourage the updating of space for collective public use. The main assumption of this work consists of the following: in some interstices of the OUCFL, place and territory coexist, amidst the contradictions imposed by the capitalist production of space - characterized by its fragmentary, segmentary and unequal features - dialogues and pacts with the forces of resistance, around the maintenance of socio-spatial relations based in them. These interstices often symbolize resistance and permanence and allow for unique experiences in relation to the current urban environment. The articulation of the different processes of modification of the territory and its landscapes legitimizes new paradigms, which suggest questions about the relationship between the space and its users, their contexts and scales of influence, and the conflicts they carry in the search for maintaining places of encounter and social exchanges. In this context, this work contributes to thinking about the relationship between the unstoppable urban transformations and the manifestos and representations found in small localities that survive the imposition of the socioeconomic interests of capitalist society.

Key words: reurbanization; Operação Urbana Consorciada; interstice; territory; landscape; place.

LISTAS DE ILUSTRAÇÕES

Lista de Figuras

Figura 1 - Propaganda do Jardim Europa em 1928.....	50
Figura 2 - Bandeira do Itaim Bibi.....	115
Figura 3 - Notícia de jornal sobre possível ilegalidade do projeto da avenida Faria Lima....	157
Figura 4 - Reportagem de jornal sobre questões de mobilidade na avenida Faria Lima.....	158
Figura 5 - Imagem renderizada da fachada do Shops Faria Lima.....	191

Lista de Fotografias

Fotografia 1 - Exemplos da arquitetura na rua Líbero Badaró em 1932-1933.....	67
Fotografia 2 - Avenida Paulista na virada do século 19 para o século 20.....	69
Fotografia 3 - A paisagem verticalizada e as obras viárias da avenida Paulista em 1983.....	72
Fotografias 4 e 5 - Fachadas frontal e lateral do Shopping Iguatemi, na avenida Faria Lima..	82
Fotografia 6 - Solar Fábio Prado, antigo Museu da Casa Brasileira.....	83
Fotografias 7 e 8 - Edifícios Itaquera e Park Plaza, de Júlio Neves, na avenida Faria Lima...	85
Fotografias 9, 10, 11, 12 - Edifícios ao longo da avenida Faria Lima com fachadas ativas....	87
Fotografia 13 - Edifício que modernizou a sua fachada por meio de um retrofit.....	88
Fotografia 14 - A fachada original do Shopping Iguatemi.....	89
Fotografias 15, 16, 17 - Edifícios “da Google”, “da baleia” e “do Itaú”, respectivamente....	91
Fotografias 18, 19, 20 - Os edifícios <i>Bosco Corporate</i> (SP), <i>Edise</i> (RJ) e <i>The Spiral</i> (NY)...	92
Fotografias 21, 22, 23 - Detalhes do Pátio Victor Malzoni e da Casa Bandeirante do Itaim...	93
Fotografias 24, 25 - Vazios urbanos na avenida Faria Lima.....	94
Fotografia 26 - O Largo da Batata.....	95
Fotografia 27 - O Faria Lima Plaza em meio à estação, tapumes e fios.....	96
Fotografias 28, 29 - Tipologia predominante nos arredores do Largo do Batata.....	97
Fotografias 30, 31, 32, 33, 34, 35 - Casas e vias tradicionais dos bairros Jardim América e Europa.....	101
Fotografias 36, 37, 38 - A arte urbana em Pinheiros.....	107
Fotografia 39 - Tipologia característica do Vilas do Sol.....	108
Fotografia 40 - A rua dos Pinheiros, principal via do bairro, repleta de novas construções..	109

Fotografia 41 - Contraste da paisagem na avenida Rebouças entre os bairros Pinheiros e Jardins.....	132
Fotografia 42 - Mosaico das áreas transformadas em meio aos interstícios originais.....	140
Fotografia 43 - Exemplos de edifícios com espaços livres em seus terrenos.....	146
Fotografia 44 - Térreo de planta livre do Edifício Bosco Corporate.....	148
Fotografias 45 e 46 - Complexo de torres residenciais da construtora Lindenberg e o seu folheto de publicidade.....	149
Fotografias 47, 48, 49 e 50- Transformação lenta da paisagem no buraco da Faria Lima....	161
Fotografia 51 - Terrenos em preparação para o adensamento no bairro Vila Olímpia.....	163
Fotografias 52, 53 e 54 - Tipologias e serviços encontrados no buraco da Faria Lima.....	165
Fotografia 55 - Manutenção da horizontalidade ao lado do buraco da Faria Lima.....	166
Fotografias 56 e 57 - Detalhes do parque do Povo.....	188
Fotografia 58 - Tapume da obra do Shops Faria Lima.....	190
Fotografia 59 - A paisagem da avenida Santo Amaro em meio aos bairros sofisticados.....	201
Fotografias 60, 61 e 62 - Tipologias originais ainda encontradas da avenida Santo Amaro..	202
Fotografia 63 - Situação da avenida Santo Amaro durante os quase dois anos de obra.....	205
Fotografia 64 - Placa da rua João Cachoeira.....	210
Fotografias 65, 66, 67 e 68 - Serviços ofertados na seção norte da rua João Cachoeira.....	211
Fotografias 69 e 70 - Mobiliário urbano e atenção à rua na João Cachoeira.....	212
Fotografias 71 e 72 - Estado de conservação e paisagem na seção sul da rua João Cachoeira.....	213
Fotografias 73 e 74 - A paisagem da rua professor Benedito Camargo.....	215
Fotografias 75 e 76 - Colégio Objetivo e sede da Câmara Britânica de Comércio e Indústria.....	222
Fotografias 77, 78, 79 e 80 - Tipologias arquitetônicas originais preservadas.....	224
Fotografia 81 - Detalhe da fachada de vidro do restaurante Filó.....	227
Fotografias 82 e 83 - Detalhes da fachada e características internas do Casquinha.....	228
Fotografia 84 - Casas ao lado do Casquinha.....	229
Fotografia 85 - Fotos do antes e depois da Brigadeiro Doceria.....	233
Fotografia 86 - A rua Benedito Lapin.....	236
Fotografias 87 e 88 - Vistas superior e do nível da rua da rua Salvador Longo.....	237

Fotografia 89 - Detalhes da permeabilidade do Zé Latte Café.....	239
--	-----

Lista de Mapas

Mapa 1 - Plano de avenidas de Prestes Maia de 1930.....	54
Mapa 2 - Manchas de urbanização de São Paulo entre 1930 e 1992.....	56
Mapa 3 - Posição dos subdistritos Sé e Pinheiros em relação à cidade de São Paulo.....	62
Mapa 4 - A expansão das centralidades contidas nos subdistritos Sé e Pinheiros.....	65
Mapa 5 - Área urbanizada e rede de bonde em 1915 e 1929.....	105
Mapa 6 - Localização das primeiras chácaras do Itaim Bibi/Vila Olímpia antes da retificação do Rio Pinheiros e sobre o traçado atual.....	112
Mapa 7 - Mapa da OUCFL com destaque de algumas vias importantes e o rio Pinheiros....	123
Mapa 8 - Mapa da OUCFL dividida em setores.....	129
Mapa 9 - Mapa das adesões privadas por ano da OUCFL.....	130
Mapa 10 - Mapa da área desassociada da OUCFL no bairro Vila Olímpia.....	159
Mapa 11 - Mapa interativo das mudanças no PDE e a nova área incluída na OUCFL.....	162
Mapa 12 - Mapa de localização da rua João Cachoeira e avenida Santo Amaro.....	199
Mapa 13 - A divisão da rua João Cachoeira conforme a análise.....	209
Mapa 14 - A localização da rua Ferreira de Araújo no contexto da OUCFL.....	219
Mapa 15 - Mapa Gastronômico Pinheiros.....	221
Mapa 16 - Localização do Zé Latte Café em meio à OUCFL.....	235

Lista de Perspectivas

Perspectiva 1- Perspectiva do Vale do Anhangabaú, de acordo com Projeto Freire-Guilheme.....	46
Perspectiva 2 - Perspectiva renderizada do projeto de requalificação da avenida Santo Amaro.....	204

Lista de Plantas

Planta 1 - Planta Geral da Cidade, 1909, destaque às ocupações nas franjas do território.....	48
Planta 2 - O eixo de expansão sudoeste em São Paulo.....	64

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AC-1	Clubes Esportivos Social
BID	<i>Business Improvement Districts</i>
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção
CEAGESP	Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo
COHAB	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CONDEPHAAT	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico do Estado de São Paulo
CONPRESP	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo
EC	Estatuto da Cidade
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização
FAUUSP	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
FIESP	Federação das Indústrias do Estado de São Paulo
FUNDURB	Fundo de Desenvolvimento Urbano
HIS	Habitação de Interesse Social
IAB	Instituto dos Arquitetos do Brasil
JK	Jucelino Kubitschek
LPUOS	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
MASP	Museu de Arte de São Paulo
MEM	Macroárea de Estruturação Metropolitana
MIP	Manifestação de Interesse Privado
MIS	Museu da Imagem e do Som
MuBE	Museu Brasileiro da Escultura e da Ecologia
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OU	Operações Urbanas
OUFL	Operação Urbana Faria Lima (1995-2004)
OUC	Operação Urbana Consorciada
OUCAE	Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
OUCFL	Operação Urbana Consorciada Faria Lima
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PDE	Plano Diretor Estratégico

PIU VO	Plano de Intervenção Urbana Vila Olímpia
PMDI	Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Grande São Paulo
POPS	<i>Privately Owned Public Spaces</i>
PUB	Plano Urbanístico Básico
SAGMACS	Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicadas aos Complexos Sociais
SEMPLA	Secretaria Municipal do Planejamento
ZER-1	Zona Exclusivamente Residencial 1
ZM	Zona Mista

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	14
2 A AVENIDA FARIA LIMA NO PROCESSO DA SUA CONSOLIDAÇÃO	42
2.1 Urbanização e industrialização na São Paulo no século 20	43
2.2 Do pântano à nova centralidade paulistana: o vetor de expansão sudoeste	61
2.3 A construção da paisagem simbólica na avenida Faria Lima	79
2.4 Singularidades e complementariedades dos bairros contíguos à avenida	98
3 A REURBANIZAÇÃO E AS NOVAS INCURSÕES NO ESPAÇO DA OUCFL	117
3.1 A Operação Urbana Consorciada Faria Lima	119
3.2 Renovação e ressignificação dos espaços públicos e privados na OUCFL	135
3.3 Manutenção, obsolescência e substituição: o buraco da Faria Lima	153
3.4 Relações sócio-espaciais em meio à OUCFL: território, paisagem e lugar	167
4 AS NUANCES DOS INTERSTÍCIOS EM MEIO À REURBANIZAÇÃO	183
4.1 Nas brechas da OUCFL: espaços públicos e interstícios	185
4.2 Permanência ou passagem: a rua João Cachoeira e a avenida Santo Amaro	195
4.3 A cultura do consumo e o enobrecimento do lugar: a rua Ferreira de Araújo	217
4.4 O lugar de relações sinceras: o Zé Latte Café	234
5 A SOBREVIDA DAS BRECHAS URBANAS	248
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	266

1 INTRODUÇÃO

Quem conta, afinal, os enredos dos diferentes lugares nas metrópoles capitalistas? (Serpa, 2019, p. 81).

Essa tese investiga os processos de renovação urbana ou as reurbanizações condicionadas pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), suas abrangências e seus desdobramentos na atualidade urbana paulistana. Integrados a esta dinâmica, a pesquisa identifica as localidades remanescentes, os interstícios em meio à transformação imposta pelo instrumento de planejamento urbano, compreendidas numa malha plena de diferenciações e caracterizações de acordo as relações sócio-espaciais¹. Dentre os interstícios na conjuntura urbana contemporânea que envolve, entre outros, transformações estruturais das relações sócio-espaciais e a fragmentação metropolitana, a caracterização de lugares objetiva reencontrar os espaços de identificação e permanência de caráter público (Massey, 2008).

As experiências cotidianas de determinadas áreas remanescentes integradas a uma intrincada e extensa malha metropolitana complexa, contraditória, segregada e injusta enunciam significados que concebem uma produção simbólica à luz de seus frequentadores e dos produtores do espaço (Zukin, 1995). Portanto, a pesquisa analisa alguns segmentos dos interstícios contidos na mesorregião delimitada pela OUCFL com o intuito de verificar brechas urbanas capazes de criar ambiências e vivências para os seus usuários repletas de significados e dinamizadas por práticas de consumo específicas de cada microurbanidade. O enredo dessas permanências representa os lugares, caracterizados pelas relações estreitas entre “morfologia espacial” e “morfologia social”, e eles merecem registros (Carlos, 2007).

¹ Nesse trabalho adotamos a grafia com hífen do conceito sócio-espacial com base na análise de Marcelo Lopes de Souza (2022, p. 15) que nos explica que: “o conceito de ‘espaço social’, concernente ao espaço produzido pela sociedade, afirmou-se como um dos mais relevantes para os geógrafos da atualidade. Muito embora o ‘espaço social’ não deva ser simplesmente reduzido à materialidade (como mostrarei paulatinamente e com a ajuda de exemplos), ele também é, obviamente, e de partida, materialidade: um campo de cultivo e um estádio de futebol são realidades que exemplificam o espaço social, inclusive em seu sentido material. Se eu quero me referir ao espaço de um estádio de futebol, com as marcações do campo, com as suas arquibancadas etc., eu posso falar da sua estrutura socioespacial, sem hífen: aqui, o ‘social’ meramente qualifica o espacial. Eu não estou fazendo referência direta às relações sociais que produziram o estádio, ou àquelas que o animam durante uma partida (as tensões e os confrontos entre torcidas, o jogo em si e os interesses econômicos e políticos eventualmente por trás dele...)”. Ele completa: “Sócio-espacial não consta dos dicionários. [...] É interessante notar que, sempre que se deseja manter a noção de composição, em que os dois adjetivos preservam a sua individualidade semântica, o hífen continua a ser usado, mesmo após a última reforma ortográfica [...]” (Souza, M. 2022, p. 17).

O urbano dialético apresenta-se como um sistema complexo de reprodução da vida em todas as suas dimensões (Carlos, 2007). O descompasso entre as paisagens da área delimitada pela OUCFL atribui ao urbano uma excepcionalidade ou particularidade característica da condição em que ele se encontra: a coexistência de uma forma urbana anterior e outra em transformação. Essa realidade evidencia-se desde o surgimento da capital paulista, cujo histórico urbano caracteriza-se pela multiplicidade de paisagens (Somekh, 2014). A junção de processos de produção distintos cria paisagens e representações simbólicas únicas e diz respeito ao futuro das cidades. Os condicionantes dos aspectos intrínsecos ao processo de manutenção e de transformação do urbano latente motivaram essa pesquisa.

O interesse pelas transformações urbanas resultantes da produção capitalista do espaço é antigo. A velocidade das transformações, as contradições explícitas nas paisagens das cidades e as conseqüentes nuances e particularidades da vida cotidiana configuraram inúmeras buscas e reflexões (Sposito; Góes, 2013). O entusiasmo por compreender a dinâmica urbana, a sua complexidade e os condicionantes, desde o início fundamentou-se na reurbanização, seus condicionantes e desdobramentos, verificados, predominantemente, pelo modo de usar a cidade na esfera da cultura do consumo.

Durante a pesquisa de mestrado, ao estudar a reurbanização das áreas contíguas ao complexo urbanístico *High Line*, em Nova Iorque, pensava-se que esse caso concentrava de maneira única processos sócio-espaciais e culturais. Afinal, a capital do século 20 estrelava como uma das cidades globais e dispunha de capital e cultura como nenhuma outra (Currid, 2007). Esse trabalho detalhou o parque linear do *High Line* e a sua área contígua, por meio da discussão em torno da paisagem, das práticas sociais verificadas no local e das modificações registradas pelas tipologias urbanas - a rua, o parque e o edifício - a partir da substituição, da preservação e do reuso adaptativo destas. Em uma tentativa de se prospectar sobre os processos urbanos contemporâneos, concluiu-se que o capital, apoiado na economia simbólica e no mercado imobiliário, detém força capaz de colocar em prática, a qualquer custo, a “destruição criativa” das cidades (Brenner, 2018). Contudo, como o urbano frequentemente surpreende os seus usuários, em São Paulo descobriu-se outro contexto singular em relação à construção e à

experiência urbana: o lugar pode existir nos interstícios da transformação dinamizada pelo urbano capitalista².

Ademais, existe uma diferença estrutural entre o caso nova-iorquino e o brasileiro: se no Brasil os Planos Diretores configuram a base dos instrumentos urbanísticos em torno do seu planejamento, Nova Iorque nunca teve um *master plan* - ao contrário também de todas as outras grandes cidades norte-americanas. Essa estratégia, associada à *City Planning Commission* elegida pelos prefeitos, garante a maleabilidade do zoneamento de acordo com os interesses do mercado imobiliário, o principal financiador das campanhas eleitorais na cidade (Angotti; Morse, 2023). A inteligibilidade dessa conjuntura na paisagem nova-iorquina contrasta com a dúvida que paira sobre São Paulo em relação aos produtores do espaço e os seus objetivos, o que garante a propagação de discursos transformadores, como a OUCFL, encobertos pela alusão à resignificação urbana.

O contato com novas teorias urbanas e a sua experimentação no estágio docência por dois semestres facilitaram a articulação entre ideias e teorias sobre o espaço em transformação. Após esse período, a mudança para a cidade de São Paulo incentivou a busca por novas experiências do espaço e algumas visitas de campo, com o intuito de definir, na capital paulista, uma empiria que explicitasse as contradições da produção capitalista do espaço associada aos processos de reurbanização e à resignificação do urbano, essa fundamentada na cultura do consumo e nas suas representações simbólicas. A nova cidade permitiria começar a investigação do zero, sem posicionamentos pré-concebidos e sem vícios ao observar o espaço: uma espécie de turista da capital paulista, com o olhar de quem vem de fora, mas com vivências de uma local. A experiência em Nova Iorque, apesar de muito frutífera, não ocorreu sem algumas dificuldades: toda a pesquisa de campo e a verificação das hipóteses ocorreram em um período de tempo determinado, sem a possibilidade de retorno.

Apesar de a conformação da metrópole paulistana encontrar-se amparada em múltiplas escalas estruturadas em um “sistema” sócio-espacial de centralidades segmentadas, e marcado

² Hoje entendemos que se faz possível encontrar lugares nos interstícios da reurbanização em curso em Nova Iorque, mas que a sua dinâmica, em especial, devido ao mercado imobiliário e aos grandes projetos urbanos, apresenta-se em um espaço-temporalidade único. Isso é assunto para outro estudo.

pelas separações e desigualdades socioeconômicas presentes na extensão do seu território, o início da formação da metrópole paulistana, em meados do século 19, deu-se de forma gradativa. No âmbito social, o fato de que as suas fronteiras permaneceram abertas aos bandeirantes e visitantes facilitou as primícias do desenvolvimento do seu caráter plural (Rolnik, 2022).

A vila de São Paulo, estabelecida em 1554 por padres jesuítas no planalto apresentado a eles pelos indígenas tupiniquins que habitavam a região, figurou como entreposto comercial em seus primeiros séculos de existência. A construção das ferrovias que conectaram a vila a outras centralidades comerciais do Brasil ocorreu concomitante ao aumento da produção cafeeira do estado no século 19. Até então, São Paulo abrigou povos originários e africanos, imigrantes europeus - como alemães, belgas e suíços que trabalhavam nas fazendas de café, e italianos e portugueses vindos décadas depois - e os seus descendentes. No âmbito espacial, o Centro Tradicional atuava como uma centralidade unívoca em termos de atividades socioeconômicas e culturais, circundada no seu perímetro empresarial e comercial, e encontrava-se próximos aos latifúndios cafeeiros. A cidade manteve-se tranquila até as últimas décadas do século 19, o que condizia com as atividades exercidas na capital: serviços e negócios financeiros referentes, principalmente, à exportação do café (Rolnik, 2022).

O primeiro passo para a sua grande transformação se deu com o advento da industrialização: a cidade e sua paisagem pacata e tradicional deram lugar a imagens adaptadas à nova conjuntura que reunia serviços institucionais, industriais, comerciais e de moradia ainda de pequeno porte para os imigrantes e migrantes que chegavam em busca de crescimento profissional. Entre 1920 e 1930, construíram-se novas avenidas, ampliaram-se as ruas, surgiram os primeiros edifícios verticalizados e a gestão municipal realizou projetos para a reestruturação do Centro Tradicional. À época, a falta de instrumentos e conhecimentos urbanísticos orientou as transformações da cidade ao longo do seu território em expansão.

A partir da década de 1950, o desejo da construção de uma metrópole multipolar e humana coexistia com o crescimento urbano anárquico e caótico, para além do seu aspecto “tentacular” e “centrípeto” (Frúgoli Júnior, 2000). Isso resultou no seu avanço acima dos seus

limites e na atração de um expressivo contingente populacional. São Paulo detinha metade da população não nativa composta por estrangeiros, que compunham parte significativa dos operários naquele momento.

Com o passar dos anos, os migrantes de outros estados do Brasil superaram os que vinham da Europa (Rolnik, 2022). Outra mudança importante consistiu no desenvolvimento do sentimento nacionalista, responsável pela idealização de um urbano modernista³ fundamentado em determinações e instrumentos desenvolvidos na Europa e nos Estados Unidos, por meio dos quais se acreditava passível de transformar as condições sociais daquela conjuntura experienciada em São Paulo (Frúgoli Júnior, 2000). A constante tentativa da sua realização, através de instrumentos urbanísticos, conformou uma cidade em movimento acelerado.

Nas décadas subsequentes, o cenário mudou novamente em decorrência de uma nova fase de crescimento da malha urbana: a sua expansão resultou em uma forma estruturada pelo eixo centro-periferia. Naquela época, a urbanização acima dos seus limites oficiais contrastava com a verticalização espalhada das áreas centrais. Considera-se o período de verticalização como o marco do surgimento da metrópole paulistana (Caldeira, 2011). Apesar disso, a formação de uma paisagem verticalizada não resultou em uma cidade adensada, uma vez que São Paulo dispersou-se por um vasto território constituído por diferenciadas centralidades intraurbanas e franjas nos seus arredores (Somekh, 2014). A formação dessas localidades ocorreu concomitantemente à expansão da rede rodoviária e à realocação das indústrias nas suas proximidades, fatores determinantes para a constituição sócio-espacial da São Paulo atual. Esse período reafirma a consolidação do caráter plural em relação à formação de diferenciadas centralidades segmentadas, em territórios ocupados em uma condição socioeconômica e cultural desigual e injusta da população.

³ Ermínia Maricato (2013, p. 123) explica: “Após um século e meio de vida, a matriz de planejamento urbano modernista (e mais tarde funcionalista), que orientou o crescimento das cidades dos países centrais do mundo capitalista, passou a ser desmontada pelas propostas neoliberais que acompanham a reestruturação produtiva no final do século XX. Em se tratando de países da semiperiferia, como é o caso do Brasil e de outros países da América Latina, esse modelo, definidor de padrões holísticos de uso e ocupação do solo, apoiado na centralização e na racionalidade do aparelho de Estado, foi aplicado a apenas uma parte das nossas grandes cidades: na chamada cidade formal ou legal. A importação dos padrões do chamado ‘primeiro mundo’, aplicados a uma parte da cidade (ou da sociedade) contribuiu para que a cidade brasileira fosse marcada pela modernização incompleta ou excludente”.

São Paulo também se caracteriza por sua habitabilidade e seus ambientes de nichos atratores; ao mesmo tempo em que, devido ao seu alto nível de fragmentação, segmentação e segregação, compõem o cenário de uma metrópole violenta e espacialmente desigual (Caldeira, 2011). Essas características conformam-se a partir do processo de diferenciação sócio-espacial que resultam em polarizações das comunidades identitárias ao longo do território, apoiadas por fatores políticos e morfológicos - e o enfraquecimento das relações entre cidadãos (Sposito *et al.*, 2023). Nesse contexto, a maior metrópole do Brasil ainda busca estabelecer a sua própria “cultura de viver a cidade” (Rolnik, 2022, p. 75). O cotidiano na capital paulista, sediado no espaço que se tornou projeto de vida dos seus moradores, reúne histórias, culturas e paisagens diametralmente opostas e complementares.

Na sua condição heterogênea, a cidade também dispõe de microurbanidades responsáveis por criar ambiências cotidianas que fazem a sua população sentir-se parte do todo agigantado. Essas, muitas vezes, sediadas em espaços públicos. André Souza (2022) relata que esses espaços têm sido colocados em segundo plano nos estudos urbanos. A sua relevância decorre da co-presença da diversidade, da possibilidade do discurso político, da convivência entre diferentes e das trocas sociais, com base em suas dimensões culturais, sociais, ambientais, patrimonialistas, entre outras. Nesse sentido, a mobilização de identidades e os sentimentos de pertencimento merecem figurar nas discussões em torno do urbano fragmentado, segmentado e segregado. São Paulo conforma um território ocupado diferenciadamente e que resulta de processos de desenvolvimento do espaço como objeto mercadológico (Carlos, 2003).

Essa dinâmica evidencia a fragmentação, conceito polissêmico, que resulta da ruptura do tecido urbano associada às práticas espaciais e ao imaginário dos usuários da cidade. Em termos práticos, a fragmentação sócio-espacial decorre da redução da acessibilidade resultante de barreiras físicas criadas pela dificuldade da mobilidade, potencializadas pelas premissas rodoviaristas que deram origem à avenida Faria Lima e à conseqüente aniquilação da vida pública (Sposito *et al.*, 2023).

A relevância do caráter fragmentário no contexto brasileiro resulta da complexidade das suas relações sócio-espaciais. A extensão de sua malha reúne territórios altamente heterogêneos e

desiguais que garantem “novas gestões de espoliação” e segregação, nas palavras de Ermínia Maricato (2013). Esse processo de estratificação social reflete na dinâmica de planejamento urbano modernista em que a reprodução de modelos incompatíveis com a realidade brasileira resultou na passagem da manutenção da cidade do poder público para o poder privado. Essa realidade destaca a eficácia ideológica do Estado empreendedor, simultaneamente, a sua submissão aos interesses privados. As suas paisagens e os espaços resultantes representam essa imagem dialética da gestão do território. A simbologia presente no urbano reforça a experiência da sociedade de consumo estruturada na cidade, assim como os seus fluxos reais e virtuais ininterruptos.

A metrópole resulta de uma combinação única de ações individuais e coletivas, respaldadas pelas práticas espaciais e as suas identidades múltiplas que compõem a comunidade paulistana (Seabra, 1999). “É uma cidade de mil povos, capital financeira, cidade conectada no mundo virtual e real das trocas globais, potência econômica do país, berço de movimentos sociais, culturais e de lideranças políticas” (Rolnik, 2022, p. 23). Somado a isso, a cidade coloca-se a favor de políticas urbanas que conformam a complexidade da “São Paulo metrópole”. Essa realidade, baseada no espraiamento do seu território, é engendrada pela justaposição de porções urbanas antagônicas; por isso, contraditórias, o que coloca em pauta as formas e as funções do urbano e as experiências de seus usuários. Segundo a geógrafa paulistana Odette Seabra (1999, p. 1):

A realidade da cidade sempre integrou práticas ordenadoras do tempo e do espaço fundando um forte sentimento de pertencer a uma comunidade. Que se tratasse de uma comunidade de desiguais sustentada, e até mesmo fetichizada no interior de estruturas de dominação com aparatos - rituais e fortemente hierarquizada, isto ficava obscurecido no conjunto das práticas que sustentavam referências simbólicas e operativas dos modos de ser.

A comunidade paulistana, reunida em um território que desde a sua formação transformou-se com base nas suas relações sócio-espaciais, consolida vivências e experiências únicas nesse espaço fragmentado e multicultural. A identidade criada em torno da cidade de São Paulo e o sentimento de pertencimento estiveram também no bojo da produção desse espaço por seus usuários e gestores. Na década de 1950, por exemplo, as trocas sociais espacializadas no Centro Tradicional conformaram a identidade da metrópole. Mas mesmo que o centro original

fosse mantido, novas polaridades também assumiriam esse papel ao longo das décadas seguintes. A dinâmica compreendida pela metropolização envolveu a criação de novas áreas urbanas que competiam com o centro e resultaram em uma “realidade multipolar” (Caldeira, 2011).

Dessa forma, o centro assumiu a herança cultural, enquanto as novas paisagens, estruturadas por escritórios comerciais e financeiros, buscaram a construção de espaços focais complementares à centralidade primeira (Frúgoli Júnior, 2000). As recentes paisagens também fazem parte da materialização de demandas para a realização da reprodução do espaço e a criação de novas formas de acumulação (Carlos, 2003). No caso da capital paulista, o eixo das centralidades mais atuais movimenta-se em direção à região sudoeste⁴ da cidade, onde se encontra a área delimitada para essa pesquisa.

O início do desenvolvimento da região sudoeste paulistana coincide com a construção da avenida Faria Lima e o deslocamento das instituições bancárias e as sedes das empresas brasileiras e internacionais para a região. O valor da renda urbana ampliou-se a partir da constituição de uma paisagem que abrangia os símbolos da cultura de consumo que se formava em um dos bairros mais tradicionais da cidade: os Jardins. A sua importância simbólica sucede do seu projeto de loteamento realizado pela Companhia *City* e a consequente criação de legislações de preservação específicas para esse território, antes mesmo de o município adotar instrumentos urbanos similares (Segawa, 2000).

A consolidação da avenida como uma nova centralidade na capital concebeu um espaço propício para diferenciadas intervenções e investimentos em maior escala, como a OUCFL⁵. Esse instrumento, que gerou as transformações na mesorregião delimitada pelo entorno da avenida homônima, consiste em uma regulamentação urbanística com base em preceitos do Plano Direto Estratégico (PDE) de São Paulo.

⁴ Para mais informações referentes à criação do eixo sudoeste, ver: Caldeira (2011), Carlos (2003), Fix (2001), Frúgoli Júnior (2000), Ferreira (2003) e Rolnik (2022).

⁵ Ressalta-se que não faz parte do escopo desse trabalho detalhar a legislação das Operações Urbanas em São Paulo. O instrumento urbanístico auxiliará na delimitação da área de pesquisa (conforme discriminado na metodologia) e participará das análises de escalas de influência que englobam o estudo do lugar.

A aprovação da OUFL ocorreu em 1995. Esse instrumento compactuava com os ideais da classe empresarial e do poder público acerca da constituição de uma nova centralidade comercial em São Paulo. Além dos projetos de expansão da avenida homônima, as intervenções previstas pela OUFL recuperaram melhoramentos ainda não implementados na sua extensão entre as avenidas Pedroso de Moraes e a avenida Hélio Pellegrino, e a ligação da avenida Cidade Jardim com a avenida Bandeirantes⁶. A OUFL também previu indenizações justas para os desapropriados pelas obras, a melhor qualidade de vida dos antigos e novos moradores, o aproveitamento dos edifícios que deixaram de exercer a sua função social e dos terrenos desocupados, e a ampliação dos espaços de uso coletivo público. Além disso, o instrumento previa o incentivo ao adensamento, a construção de habitações de interesse social (HIS), a diversificação do uso do espaço por meio do estímulo à presença de serviços comerciais prioritariamente no térreo dos edifícios, a construção de ciclovias e a arborização das áreas de uso coletivo público (São Paulo - Município -, 1995).

A área delimitada pela OUCFL, inicialmente ocupada por latifúndios responsáveis pela produção de frutas e legumes para abastecer a São Paulo da época, atualmente, incorpora o projeto que compreende, em parte, os bairros Pinheiros, Jardim Paulistano⁷, Vila Olímpia e Itaim Bibi⁸, cada um deles dotado de particularidades em suas construções sócio-espaciais⁹. Pinheiros tornou-se conhecido pela sua boemia e pluralidade de serviços, o Jardim Paulistano configura a extensão do bairro de elite mais tradicional da cidade, o Itaim Bibi se constituiu como uma das paisagens financeiras do Brasil, e a Vila Olímpia combina, em geral, antigas residências unifamiliares horizontalizadas e sedes de empresas *startups* (Lopes; Toledo, 1988).

⁶ Até o momento da redação deste trabalho, a ligação entre as avenidas Cidade Jardim e dos Bandeirantes não havia acontecido.

⁷ A divisão dos bairros que constituem a mesorregião denominada Jardins não é clara. Para essa pesquisa, considera-se que a área delimitada pela OUCFL entre as avenidas Eusébio Matoso e Cidade Jardim faz parte do bairro Jardim Paulistano. Além disso, os subsetores da Operação não coincidem com a demarcação dos bairros.

⁸ Conforme se verificou em documentos oficiais da gestão urbana paulistana, a região delimitada para a pesquisa abrange, a depender da fonte, os bairros Vila Olímpia, Itaim Bibi e Vila Nova Conceição. Com o intuito de facilitar a compreensão do leitor, adotou-se a nomenclatura proposta pelo Plano de Intervenção Urbana (PIU) Vila Olímpia (suspensão) que entende que toda a área do “buraco da Faria Lima” está contida somente no bairro Vila Olímpia (Gestão Urbana SP, 2018). Esse caso será detalhado na seção 3.3.

⁹ Ressalta-se que existe uma parcela mínima de território delimitado pela OUCFL no bairro Butantã, do outro lado do rio Pinheiros, mas que esse não fará parte do escopo dessa análise.

Os bairros resultam de diversas formas de organização social da cidade que se espacializaram mediante a criação de espaços de troca e convívio. Dadas as particularidades, segundo Odette Seabra (1999, p. 5): “[...] a prática espacial da vida de bairro coincide quase ponto-por-ponto com a prática social - a práxis concreta - da sociedade. Isto porque o bairro corresponde a uma ordem de proximidade destinada a tudo integrar, mesmo sob vigência de comandos contraditórios”. Apesar da Operação, o conjunto desses bairros manifesta práticas espaciais singulares, que os segmentam dos espaços dotados de uma representação cultural; por isso, espaços com as suas personalidades identitárias, dada a realidade fragmentária da metrópole. Nesse caso, o agrupamento das microurbanidades remanescentes, encontradas em meio à reurbanização determinada pela OUCFL, constitui uma realidade que incita a compreensão acerca da articulação das brechas urbanísticas em meio à fragmentação que possam elucidar a ideia de lugar a partir das suas especificidades, complexidades e ligações com o seu entorno.

O projeto para a expansão horizontal e vertical do principal centro empresarial e financeiro do Brasil, associado às práticas de consumo que deram origem à avenida homônima, resultaram na destruição de diversas camadas históricas de urbanização, em especial, nos bairros Itaim Bibi, Vila Olímpia, Jardim Paulistano e Pinheiros¹⁰. Esse processo apoiou-se na construção de espaços que se assemelham ou buscam reconstruir a vivência de determinadas localidades, locais ou globais (Bessa; Álvarez, 2014). Simultaneamente, o processo de caráter desarticulado resultou em parcelas renovadas e a edificação de imagens ultramodernas justapostas aos interstícios que guardam tipologias e memórias de outrora. Essas brechas assumem duas dinâmicas antagônicas: tornam-se ativos da especulação imobiliária e apresentam-se ao usuário do urbano na forma de espaços de uso efêmero. Na outra dinâmica, estas brechas participam de processos de celebração da memória do espaço e induzem a criação de um lugar. Essa realidade coloca em evidência o caráter dialético das atuais estratégias de produção do espaço utilizadas por seus agentes, ao anunciar o duplo papel das imagens fabricadas como condicionantes ou resultados de processos urbanos (Zukin, 1995).

¹⁰ Destaca-se que os limites dos bairros não coincidem absolutamente com a delimitação da OUCFL.

Os projetos de renovação e ressignificação urbana, muitas vezes, abrangem lugares nos seus interstícios - e a ideia deles alcança uma dimensão social prospectiva, que, nesse contexto, pode funcionar como atratores de investimentos. Porém, o lugar nasce circunstancialmente: o sujeito depara-se com ele em meio ao urbano. Ao contrário do espaço produzido de caráter especulativo, o lugar é pessoal e intransferível. Ao mesmo tempo, o surgimento de novas espacialidades vinculadas às práticas de consumo resulta da atual apropriação desses locais renovados. Elas evidenciam a dissolução das tradicionais identidades nelas constituídas ao longo da história (Zukin, 2000a).

As mudanças nos patamares horizontais e verticais do tecido urbano, em geral, redefinem os espaços, suas paisagens e as experiências enraizadas, sobretudo, a partir da sistematização de singulares serviços e das práticas de consumo atuais. As diferenciadas dinâmicas transformadoras negam a cidade e, conseqüentemente, os espaços que a caracterizam e que reafirmam o sentimento de pertencimento (Serpa, 2019). A modificação da paisagem participa e contribui para as vivências recentes registradas nesses espaços e conferem a ela novos significados.

Esse contexto nutre os âmbitos constituintes dos estudos sobre o sentido da categoria do lugar na atualidade no urbanismo paulistano e fornece também um condicionamento crítico, a partir da microsociologia integrada nesta tessitura urbana. A atual dinâmica urbana caracterizada por transformações permanentes, frequentemente, pressupõe a criação e a desativação de lugares, na mesma medida em que as modificações também podem atuar como suporte para a permanência dos lugares e seus símbolos, uma vez que elas geram brechas urbanísticas.

Essa conjuntura também se encontra condicionada por inflexões no espaço resultantes das experiências sócio-espaciais metropolitanas na escala local, estas sobrepostas ao urbano integrado a uma dinâmica sócio-econômica e cultural global. Essa realidade intrincada representa a estrutura urbana e social verificada na cidade de São Paulo, onde estão as denominadas organizações sem lugar: empresas, sistematicamente, multinacionais que controlam a produção e a distribuição da cultura de massa. Nesses casos, a esfera pública

difícilmente assume o seu caráter público em relação à circulação de pessoas, de signos e de capitais (Arantes, 2000).

A natureza social dos fenômenos concebidos no espaço urbano envolve conceitos relacionados à cultura que abrangem diversas vertentes e disciplinas. Por ser ela mesma latente e metamorfosear-se conforme as readaptações sofridas pelo urbano, a cultura desempenha um papel fundamental no comportamento dos usuários da cidade e na produção dos seus espaços e das suas paisagens (Zukin, 1995). Por consequência, a cultura também atua como uma estratégia de controle do e no urbano como resultado da sua mercantilização. Sharon Zukin (1995, p. 7, tradução nossa)¹¹ afirma: “construir uma cidade depende de como os indivíduos [...] manipulam linguagens simbólicas de exclusão e do direito de ter”. Estes símbolos fazem parte do cotidiano e da imagem das cidades, mas o seu consumo não configura uma ação verdadeira, uma vez que a disponibilidade de objetos mercadológicos se encontra pré-determinada. “Ela [a ação de consumir] não produz seus próprios objetos, apenas seleciona objetos e alternativas já postos à mesa” (Safatle, 2012, p. 51).

O consumo, para Jean Baudrillard (1981, p. 68), conforma um “campo social estruturado” em que a cultura, as necessidades, e as mercadorias transitam de um grupo modelo, a elite, para o resto da sociedade. No âmbito espacial, isso significa que também nunca existirão espaços de consumo homogêneos, em razão de a própria cultura responsabilizar-se pela efetivação da segregação simbólica e do “corte de classes” (Lemos, 2007, p. 98).

Os diferenciados lugares presentes no urbano responsabilizam-se pelas experiências e vivências dotadas de significados verificadas nas metrópoles mundiais. A capital paulista reacomodou culturas e paisagens edificadas em tempos históricos diferentes, já que sempre esteve aberta aos que chegavam, desenvolveu a maior área metropolitana brasileira e hoje se compõe por centralidades pulverizadas (Rolnik, 2022). O caráter multipolar do território paulistano engendra fragmentações e gera interstícios entre as centralidades urbanas, que configuram espaços peculiares e são dotados de especificidades (Frúgoli Júnior, 2000). Esses participam da construção sócio-espacial no âmbito de microubanismos de vida cotidiana em

¹¹ *Building a city depends on how people combine the traditional economic factors of land, labor, and capital. But it also depends on how they manipulate symbolic languages of exclusion and entitlement.*

meio às polaridades que recebem mais atenção socioeconômica. Dentre as centralidades, a região sudoeste destaca-se desde a virada do século. Nela, a vontade de se construir uma cidade global compactua com os projetos urbanísticos desenvolvidos desde então no subdistrito de Pinheiros.

As experiências, articuladas aos determinismos e privilégios advindos do instrumento urbanístico OUCFL, colocam em evidência a falta de reconhecimento das identidades locais. Elas também revelam aspectos e vivências fortalecidas por suas representações culturais no espaço, e que resultam em valores simbólicos impressos na paisagem (Zukin, 1995). Esses conformam os interstícios que, em meio à produção capitalista do espaço materializada na fragmentação sócio-espacial, perduram e fortalecem a ideia de manutenção dos locais passíveis de propiciar experiências e práticas espaciais no cotidiano (Massey, 2008).

O lugar conforma um pedaço urbano que atua na intensificação das relações entre indivíduos e espaço e favorece, devido à sua ambiência, a permanência, a aglomeração, as trocas e a criação de identidades. Em São Paulo, assim como em Nova Iorque, os processos que reúnem as múltiplas experiências legitimadas por seus usuários estão amparadas pelo pacto entre estar e permanecer no lugar e o direito ao exercício do pertencimento. A concepção da ideia de lugar, contudo, encontra-se em meio aos processos urbanos de “destruição criativa” das paisagens e dos espaços de identificação nas principais metrópoles do mundo. Muitas das descaracterizações presentes na fragmentação dos tecidos tradicionais, ou mesmo as suas aniquilações, resultam dos processos de transformações engendradas pela produção capitalista (Massey, 2008). Essas, em sua maioria, amparadas e dinamizadas pelo planejamento urbano e suas novas incursões empreendedoristas (Harvey, 2005).

David Harvey (1996), no âmbito da economia política do lugar, amplia a discussão ao entender o conceito de lugar com uma construção social, uma entidade ou permanência que ocorre na constituição do espaço-tempo. A ideia de fixação, muito estudada por Harvey (2001) através da categoria *spatial fix*, diz respeito à contradição do sistema capitalista ao edificar e materializar infraestruturas com a finalidade de acumular capital no espaço, concomitantemente, por vezes, a sua destruição faz-se necessária para a reconstrução de

novos espaços de acumulação. O caráter abstrato da produção capitalista do espaço dinamizada pelo *spatial fix* em seu contexto globalizado, contudo, coexiste com os espaços socialmente produzidos e dotados de significado para os seus usuários, como os lugares estudados nessa tese. Essa visão permite argumentar que, ao mesmo tempo em que o capital se fixa para se reproduzir, as dinâmicas intrínsecas ao lugar extrapolam a sua posição geográfica em favor das relações sócio-especiais criadas neles - mesmo que o seu valor se torne agregado ao espaço.

Por outro lado, a reprodução do lugar a partir da apropriação paisagística e cultural de um lugar pode criar imagens semelhantes ao original, mas as concepções mentais de seus usuários, não, necessariamente. Quando Massey (2008) afirma que o lugar não é estático, ela assume o seu caráter transformador no sentido de experienciar os processos cotidianos e se abrir para novos experimentos urbanos. Harvey (1996), todavia, refere-se ao ambiente construído como espaço composto por símbolos, edificações e infraestruturas. As duas análises podem coexistir, mesmo que as leituras conformem abstrações teóricas ou abstrações concretas, nas palavras de Henri Lefebvre (2019), uma vez que elas projetam as relações sociais no espaço.

A busca pelo sentido da categoria do lugar no âmbito da teoria urbana engendra uma discussão em torno da conceituação de fenômenos contemporâneos que se tornaram frequentes e não podem mais ser analisados como eventos pontuais. Com a escalada da globalização e da reestruturação territorial, facilitadas pelo o que Edward Soja (1993) chama de “transferência geográfica de valor”, a reprodução do espaço assumiu escalas agigantadas, em especial, devido à supressão das fronteiras e distâncias. Segundo o autor, as metrópoles contemporâneas caracterizam-se pela fluidez, pela heterogeneidade e pelo arranjo geográfico cada vez mais complexo (Soja, 2000).

Além das geografias produzidas, as paisagens das metrópoles também se tornam centrais à atual produção do espaço que se apoia na ideia da aniquilação do espaço pelo tempo (Harvey, 2005). Na escala local, essa dinâmica resulta na sobreposição de vivências cotidianas respaldadas tanto por permanências e identidades quanto pela fragmentação da experiência

urbana. O sintoma de mundialização cria espacialidades que, por vezes, se assemelham a outras metrópoles, concomitantemente, os interstícios nos seus entornos ainda carregam características de escala diminuta. Assim sendo, a articulação de experiências, estas submetidas à produção capitalista do espaço e aos seus desdobramentos, coloca em evidência a experiência dialética das transformações e remanescências no cotidiano das metrópoles. Essa conjuntura intrincada e em movimento só se faz possível caso seja sediada no urbano (Lefebvre, 2019).

O urbano, como um processo e uma virtualidade, manifesta-se como uma forma que compreende os encontros e reuniões da vida social. Nas palavras de Henri Lefebvre (2016, p. 80), o urbano distingue-se da cidade ao assumir a importância do esclarecimento em torno das contradições plenas de sentido entre o habitat, a segregação e a centralidade urbana ou os seus usos e formas. Uma vez que essas contradições configuram-se basilares à prática social no espaço, a sua leitura faz-se importante. “Trata-se de uma leitura sintomal, por excelência, e não literal” (Lefebvre, 2016, p. 81). Dada a realidade fragmentada da metrópole contemporânea, a categoria lugar torna-se uma alternativa teórica à análise do espaço urbano, que envolve, acima da sua materialidade, os elementos das relações sócio-espaciais os seus símbolos.

A análise das atividades vinculadas ao espaço do cotidiano possibilita o entendimento de que a fragmentação forma tendências opostas e complementares, segmentadas e articuladas no urbano repleto de símbolos e representações (Sposito *et al.*, 2023). O atual período, marcado pelas dimensões da reprodução das relações sociais de produção, caracteriza o processo urbano contemporâneo como um novo espaço-temporal que supera a racionalidade da fase industrial e que inaugura o espaço abstrato. A realidade abstrata caracteriza-se pela contradição e orientação para o mercado respaldada pelas atuais parcerias público-privadas e a cultura de consumo. As práticas urbanísticas, vinculadas ao desenvolvimento do espaço abstrato, tendem à concepção de projetos técnicos homogeneizadores, como é o caso da OUCFL. Esses almejam a criação de unidades fechadas, e muitas vezes deixam de levar em consideração as identidades locais.

Henri Lefebvre (2019) argumenta que esses projetos acabam por incitar posições de diferenças ou o retorno das particularidades. Afinal, “[n]enhum lugar urbano é idêntico a outro” (Lefebvre, 2019, p. 56). Em especial, porque as políticas públicas orientadas pelo mercado produzem a localização no seu âmbito econômico, para além das diferenciações socioculturais (Sposito *et al.*, 2023). Nesse caso, a renda monopolista apropria-se da versão localizacional a partir de uma centralidade, a concentração de uma atividade ou a facilidade da acessibilidade (Harvey, 2005).

A categoria lugar também se tornou central à Geografia Humanística¹² na década de 1970 com base nos estudos sobre a fenomenologia¹³. Essa concepção já se encontra extrapolada em razão das novas linhas de pesquisa que aderiram ao tema. Em seu texto, o geógrafo Marcelo Lopes de Souza (2022) reforça essa mudança e o caráter simbólico do lugar. Segundo o autor, o primeiro plano ou a assimilação imediata do lugar se dá a partir do âmbito cultural-simbólico, que, em um segundo momento, se desenvolve em questões referentes à identidade, a intersubjetividade e as trocas simbólicas. A categoria abrange as imagens e o sentido do lugar, ambos imateriais, assim como o próprio lugar.

O autor afirma que “os lugares merecem ser entendidos como *as imagens espaciais em si mesmas*” (Souza, M., 2022, p. 117, grifos do autor). No caráter de imagem espacial, o lugar figura para além de somente uma materialidade. Desse modo, em conformidade com Massey (2008), o lugar nasce das experiências do cotidiano, ou seja, conforma um espaço experienciado por frequentadores em todos os seus âmbitos e tangibilidade, dotado de influências locais e externas, e regido pela produção de símbolos. Esse é o conceito de lugar que guia essa pesquisa.

As imagens espaciais também representam componentes ativos da paisagem. Essa categoria tornou-se indispensável para a investigação do espaço que se adaptou à predominância dos serviços urbanos e da cultura de consumo (Zukin, 1995). “As paisagens são as expressões mais contundentes das relações materiais e simbólicas de uma sociedade com a natureza do

¹² Ver também: Relph, 1976.

¹³ Ver nota 21.

lugar” (Leite, 2021, p. 21). A paisagem abrange a essência do que se encontra invisível dentro do visível, ou uma experiência estética de recorte de uma imagem real-abstrata que se encontra em constante mudança (Serpa, 2019, p. 63). Nas palavras de Sharon Zukin (2000a, p. 83, grifo da autora): “*Paisagem* é o conceito-chave para compreendermos a transformação espacial”. Ela representa a acumulação e a reacomodação material e simbólica de rastros e memórias no urbano, o que representa uma construção não somente cultural: ela compreende a economia, a política, a religião, a ciência e compõe um sistema dinâmico e aberto ao sensível.

Ainda segundo Augustin Berque (1998, p. 84): “A paisagem é uma marca, pois expressa uma civilização, mas é também uma matriz porque participa dos esquemas de percepção, de concepção e de ação - ou seja, da cultura”. Dessa forma, a categoria da paisagem permite a expansão da teoria para a prática. Ela possibilita a concepção de imagens recortadas no imaginário de cada frequentador do espaço, da mesma forma que pode potencializar a ação dele em direção ao urbano.

A transformação da paisagem representa a nova forma da expansão geográfica do urbano capitalista (Harvey, 2005). Não obstante, apesar de a paisagem condicionar-se pelos modos de consumo que moldam as cidades, os recortes das imagens configuram ações individuais e, por conseguinte, únicas, mesmo que inseridas em um conjunto de estratégias globais e o sentimento resultante basear-se pelo capital cultural. Augustin Berque (1998) afirma que a paisagem compõe uma construção cultural, visto que se vincula à interação entre os indivíduos, o espaço e a natureza. Nesse sentido, o recorte da paisagem pode representar uma estratégia de percepção e reflexão crítica em relação à produção e à apropriação do espaço pelo homem. Altamiro Bessa (2011, p. 60) explica:

De fato, por meio das paisagens do cotidiano e nelas, se poderá facilitar o avanço na autonomia dos grupos sociais. Isso ocorrerá, se os grupos locais, empoderados, passarem a perceber o domínio da verticalidade nessas paisagens cotidianas e, a partir daí, iniciarem os processos de mudança que lhes permitirá assumir o controle decisório do acontecer naqueles lugares, fazendo prevalecer as horizontalidades.

Além da paisagem, a expansão geográfica também diz respeito às transformações dos territórios que sediam práticas espaciais e experiências. Os territórios constituem-se como o modo geográfico da existência com base em diferenciadas escalas das relações de poder. Entretanto, o lugar também se encontra permeado por essas relações, da mesma forma que o território configura um espaço de experiência cotidiana dotada de significados. Para Angelo Serpa (2019, p. 63): “As relações que se estabelecem entre os agentes/sujeitos/grupos/ indivíduos/classes são marcadas pelo predomínio (instável) da igualdade e da diferença e que a dialética entre diferença e igualdade é o que vai estabelecer lugar e território como modos geográficos de existência”. Dessa maneira, fatores territoriais e paisagísticos incidem sobre o lugar, como estado da arte da experiência do indivíduo no espaço, em escalas temporais e espaciais diferenciadas, uma vez que esse espaço existe em meio à dialética contida entre materialidade e imaterialidade.

No caso da OUCFL o lugar e a paisagem tornaram-se um discurso utilizado pelos produtores do espaço que facilita a transformação do território sem que as demandas populares locais viessem a ser colocadas em primeiro plano¹⁴. Esse fato justifica-se pelo caráter empreendedor do projeto. Segundo David Harvey (2005, p. 172), o empreendedorismo urbano “se apoia na parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico, enquanto seu objetivo econômico imediato (ainda que não exclusivo)”.

A partir do momento em que o Estado facilita a transformação do urbano em uma cidade-negócio, os interesses do mercado assumem um papel central à manutenção das cidades em detrimento do social, mesmo que previsto em lei (Somekh, 2014). Emerge, então, o espaço abstrato lefebvriano. A região estudada concentra de forma única essa realidade: tanto em relação à sua adaptação e qualificação dos serviços voltados para as práticas de consumo, frequência e permanência, quanto na manutenção de vivências resultantes do seu cotidiano que sejam significativas para os seus usuários.

¹⁴ Os movimentos de resistência à OUCFL serão analisados nos capítulos 2 e 3.

O objeto de pesquisa consiste na verificação dos interstícios resultantes da OUCFL, em meio à fragmentação metropolitana, que por vezes legitimam territórios e paisagens de carga valorativa simbólica, na sua atribuição como imagem espacial ou conforma lugares. O trabalho indaga sobre a existência do lugar articulado à mesorregião em que ele se insere a partir do processo em contínua transformação dinamizado pela OUCFL. Reflete também sobre os novos espaços edificados pela reurbanização que, por sua vez, sucedem em novas vivências e experiências do urbano. Consequentemente, evidenciam-se fatores legitimadores dos lugares (Zukin, 2011). A análise desses interstícios parte da concepção da permanência também nos espaços de uso coletivo públicos, cada vez mais vezes aniquilados no contexto da segmentação do urbano. A OUCFL intensifica as reacomodações socioculturais nos interstícios do projeto e, nesse caso, pode facilitar ou impedir o surgimento e a manutenção dos tradicionais lugares.

A acumulação de distintas representações da produção simbólica, igualmente, tem um papel fundamental na sua formação, uma vez que a experiência do espaço baseia-se na identificação, na possibilidade de permanência, e no hábito de frequentar. Essas práticas estão na direção oposta da apropriação cultural que rege os atuais investimentos nas metrópoles de gestão empreendedorista (Zukin, 1995). À vista disso, os estudos sobre o lugar envolvem as conquistas e ocupações que resultam nas resistências territoriais, a paisagem edificada tradicional, os instrumentos de planejamento urbano, o mercado imobiliário atuante, os serviços urbanos e, sobretudo, a relação entre os usuários e o espaço. A assimilação de diferentes variáveis apoia-se em pressupostos que orientam a investigação.

A principal hipótese desse trabalho consiste em: as transformações urbanas executadas pela parceria público-privada da OUCFL buscaram alterar o patamar de ocupação da mesorregião - nesse contexto, os lugares podem representar territórios e paisagens de resistência dos seus frequentadores e proprietários de serviços locais, em contrapartida aos espaços remanescentes que se tornaram reféns da especulação. Além disso: o processo de reurbanização em andamento na mesorregião pode evidenciar a falta de complexidade do urbano capitalista paulistano, materializado na avenida Faria Lima, e ressaltar o alto grau de violência simbólica dos processos corporativistas nas parcerias público-privadas; a OUCFL, que incentiva e tenta

guiar o adensamento na mesorregião, gera renovações e paisagens desiguais, impessoais e geograficamente heterogêneas, ao mesmo tempo em que essa dinâmica transformadora do espaço diferencia rugosidades¹⁵ - ou paisagens de outrora - dos lugares nas suas brechas; o lugar, frequentemente, evidencia as diferenças e símbolos que garantem experiências e vivências únicas no espaço. Por sua vez, o lugar, ao mesmo tempo em que abrange arranjos singulares dos espaços remanescentes, também resulta em paisagens latentes que enunciam novos processos sociais e territoriais, em consonância com as demandas da cultura de consumo e da economia simbólica ora vigentes (Zukin, 1995).

A tese objetiva identificar as características tradicionais e atuais constituintes da mesorregião delimitada pela OUCFL e as atualiza no contexto do urbanismo paulistano contemporâneo. Simultaneamente, considera neste processo a ideia de “urbano fragmentado em construção” e a consequente multiplicação de “novas centralidades”, entre outros fatores (Sposito; Góes, 2013). Busca analisar a dinâmica de produção do espaço pretendido pelo instrumento urbanístico e a sua materialização em relação à totalidade do território; identificar os fatores que levam à violência simbólica existente a partir das determinações territoriais, paisagísticas e sociais da OUCFL; investigar as diferenciadas relações sócio-espaciais geradas e dinamizadas pela destruição do território e das suas paisagens, e a constituição de alguns lugares em seus interstícios; destacar as paisagens remanescentes e suas prospectividades no que diz respeito à influência externa que elas recebem, e observar os novos usos e potencialidades na geração de experiências e vivências nestes interstícios; identificar a presença de lugares, sociabilidade, permanência, pertencimento, e resistência; e verificar a caracterização dos lugares como representação simbólica, suas dinâmicas e suas capacidades de atuar como suporte para a construção de alternativas em relação à violência da intensidade das reurbanizações.

A análise do urbano, nessa pesquisa, fundamenta-se nas críticas voltadas para os recentes processos da produção capitalista do espaço e suas consequências nas grandes cidades, marcadas pela heterogeneidade socioeconômica retratada em suas paisagens. O teórico crítico do urbano Neil Brenner (2018, p. 18, grifos do autor) afirma que enquanto a urbanização

¹⁵ Nessa pesquisa nós usamos o conceito de rugosidade cunhando por Milton Santos (1994). Esse tema será detalhado nos capítulos seguintes.

capitalista predominar em seu caráter desigual, “razão direta da destruição criativa de lugares, territórios, paisagens e escalas -, os significados e modalidades da crítica devem ser continuamente reinventados, assim como os parâmetros para a imaginação, o mapeamento e a busca por *alter-urbanizações*”. Nesse trabalho, adotamos o conceito de destruição criativa do autor. Com o intuito da realização da crítica sugerida pelo autor, nessa pesquisa adotou-se um contexto metodológico pautado por vários métodos como características da pesquisa exploratória, participativa e interpretativa, e da experiência estética do urbano. Dado que essa investigação partiu de indagações teórico-conceituais precedentes à definição do objeto e suas delimitações sócio-espaciais, o trabalho iniciou-se com leituras e compilação de fontes primárias, referentes ao urbano contemporâneo e as suas permanentes transformações.

A delimitação do objeto de pesquisa, ao contrário de um estudo de caso tradicional, serviu como suporte para a análise desse urbano, engendrado por relações empreendedoras de produção do espaço e o seu vínculo com os seus usuários e frequentadores. A cidade de São Paulo, mais especificamente o vetor de expansão sudoeste, ao reunir transformações agigantadas por influência internacional em um espaço anteriormente ocupado por vivências diminutas, constitui territórios, paisagens e lugares que clamam por investigação. Dessa maneira, fez-se necessária a leitura de fontes primárias (a pesquisa documental histórica), secundárias (a teoria urbana), e terciárias (noticiários e outras fontes de informação relevantes ao tema).

A visita de campo, associada à amostragem das transformações e à captação de conversas e depoimentos espontâneos foram amparadas pelo registro fotográfico - uma estratégia importante para essa pesquisa, visto que o mapeamento da paisagem também significa o mapeamento das relações sócio-espaciais. Uma vez que esse processo ocorreu nas últimas décadas, a pesquisa por meio das imagens captadas pelo site Google Street View ajudou a entender e a mapear a paisagem da área em constante transformação.

O caráter plural da teoria urbana possibilita o entendimento de uma realidade que envolve relações sócio-espaciais dialéticas, o planejamento urbano sob a égide da produção do espaço por meio das parcerias público-privadas, influxos globais de informação impressos na

paisagem e a dialética da urbanização brasileira vista através do experimento urbano que configura a OUCFL. O atravessamento de diferenciados fatores materializados na ampla escala metropolitana levanta questionamentos acerca dos interstícios urbanos resultantes da dialética entre fragmentação e articulação nas cidades contemporâneas. No contexto da fragmentação e da segmentação, as análises procuram considerar a dimensão “espacial” bem como a da “organização social” das diferenciadas escalas do urbano (Sposito; Góes, 2013). Neste processo se alcança, simultaneamente, os microurbanismos das vivências e experiências, em que se destaca a relevância dos espaços de uso coletivo públicos - ou o uso da rua - as formas de expressão dos seus frequentadores e enunciações dos lugares.

Logo, o método de análise do lugar, nesse trabalho, também caracteriza uma tentativa de descrever e distinguir as formas, as funções e as estruturas do urbano. A ênfase ocorre na tipologia das ruas, onde ocorre o encontro, a sociabilidade, o espontâneo, o coletivo e o individual, e as funções simbólicas e lúdicas¹⁶. Lefebvre (2019, p. 35, grifo do autor) afirma: “Na rua, e por esse espaço, um grupo (a própria cidade) se manifesta, aparece, *apropria-se* dos lugares, realiza um tempo-espaço apropriado. Essa apropriação mostra que o uso e o valor de uso podem dominar a troca e o valor de troca”. O mundo da mercadoria e dos símbolos, os mesmos que permitem o sentimento de pertencimento, pode prevenir a criação de grupos e comunidades. A rua, no caráter de “passagem permeada por panoramas” e vitrines e, elas mesmas, mercadorias, determinam usos do espaço em que a troca sobrepõe-se ao uso (Buck-Morss, 1997). A sua leitura possibilita a verificação da forma e da função da rua como lugar de encontro, influenciadas pela cultura de consumo na sua estrutura.

O método de análise de ruas comerciais locais propostos por Sharon Zukin, Philip Kasinitz, Xiangming Chen (2016) também auxilia a análise dos microurbanismos presentes na região delimitada para investigação. Os autores compreendem que as ruas comerciais locais representam a interdependência nos âmbitos culturais, sociais e econômicos dos respectivos espaços entre a globalização e a identidade local. Eles defendem que a sobrevivência das cidades e os seus microcosmos, mesmo por efeito dos processos de produção e enobrecimento

¹⁶ Faz-se importante ressaltar que dentre os interstícios da área delimitada pela OUCFL as vilas de casas constituem formas urbanas importantes no discurso da manutenção da história da cidade perante a sua permanente substituição, mas como nesse caso as vilas são todas privadas, o seu estudo não compatibilizava com a busca das vivências e experiências do espaço público.

do espaço, depende da manutenção dos ecossistemas das ruas comerciais locais para sua vitalidade social e cultural. Afinal, elas conservam as identidades coletivas (Jacobs, 1992). Além disso, os serviços urbanos estudados pelos autores estão permeados pelo espaço público - e as atividades voltadas para o consumo podem gerar a permanência também nas ruas. Ou podem significar a manutenção do lugar na conjuntura que compõe a mesorregião pesquisada.

A área física delimitada para investigação abrange, em um primeiro momento, a cidade de São Paulo para um breve histórico da sua urbanização baseada em preceitos adotados pelos produtores do espaço ao longo do século 20. Em um segundo momento, a pesquisa faz uma digressão para a mesorregião conformada pelos projetos de intervenção propostos pela OUCFL, com o intuito de se compreender o histórico da constituição desse espaço e os desdobramentos das suas intervenções em infraestrutura e edificações - essas desde a construção da avenida Faria Lima, na década de 1960 e, em especial, desde a promulgação da OUCFL em 1995¹⁷. Essa parte da pesquisa tem como intuito a compreensão da dinâmica sócio-espacial que deu origem à realidade que se encontra hoje na área.

Em seguida, a investigação adentra o processo de reurbanização em curso na mesorregião, isto é, o recorte temporal se aproxima do presente com o objetivo de se analisar e discutir as transformações decorrentes da implementação da OUCFL com destaque para os microurbanismos, como o “buraco da Faria Lima”, constituídos ao longo do tempo. Depois, a pesquisa aprofunda na análise dos interstícios da área e explora os lugares existentes em meio à renovação do seu entorno. Ruas comerciais, como a Ferreira de Araújo, em Pinheiros, e a João Cachoeira¹⁸ e a Benedito Lapin, no Itaim Bibi, são investigadas ao mesmo tempo em que outros lugares existentes na região na qualidade de instituições ou serviços urbanos isolados. O recorte temporal, ainda no presente, permite uma descrição detalhada da dinâmica desses

¹⁷ Destaca-se que em 1995, a Operação chamava Operação Urbana Faria Lima (OUFL). A mudança para OUCFL ocorreu com a sua adequação perante o Estatuto da Cidade (EC) - instrumento que regula as Operações Urbanas Consorciadas (OUC) - com base no Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo. Para mais informações, ver a seção 3.1 do capítulo 3.

¹⁸ Destaca-se que, ao contrário da rua Ferreira de Araújo, a rua João Cachoeira não se encontra em sua totalidade na área delimitada pela OUCFL. Nessa pesquisa, entende-se que o estudo sobre lugares não demarca espaços, mas, sim, abrange manchas difusas que interrelacionam como o seu entorno. Nesse sentido, a OUCFL serve como uma primeira aproximação, mas o estudo de caso compreende a extensão da rua João Cachoeira entre a avenida Nove de Julho, ao norte, até a rua Santa Justina, ao sul. Mapas dessa delimitação serão apresentados nos próximos capítulos.

espaços com base no seu cotidiano experienciado a partir de métodos da prática parcial de pesquisa visitante.

O primeiro passo para a realização dessa pesquisa consistiu na definição da discussão teórico-metodológica. A delimitação final do objeto de estudo surgiu, sem muitos esforços, nas andanças e descobertas pela metrópole, com base em vivências e experiências cotidianas. Apesar de a região se caracterizar, predominantemente, por serviços institucionais, corporativos e financeiros no contexto dos negócios, além dos habitacionais, observamos que ao lado destas edificações verticalizadas notabiliza-se, por justa razão, um conjunto de atividades voltadas para o comércio e o consumo. Quer sejam as presenças do *shopping center*, dos bares, cafés e restaurantes, quer sejam os estabelecimentos comerciais com qualidade e escalas de ocupação diferenciadas. A concentração desses serviços como fatores indutores de frequência, permanências e identificações locais contribuiu para uma primeira delimitação da pesquisa. Em seguida, a própria frequência, os percursos e a incansável observação na região durante meses facilitou a escolha da mesorregião delimitada pela OUCFL, devido à sua paisagem desarmônica, descontínua e as suas diferentes formas de organização social.

As visitas à área em dias e horários da semana diferentes, inicialmente tiveram um caráter mais exploratório e especulador do que investigativo, de fato, mas durante este processo, percebeu-se a necessidade de se aprofundar sobre o histórico de formação da região. Esse levantamento incluiu informações integradas à complexidade sócio-espacial da região e de algumas localidades específicas, e muitas delas contrastantes que se destacavam na paisagem, além de dados socioeconômicos e a legislação urbana que gere as transformações da área. Percebeu-se uma multiplicidade intrincada de interações sociais nesses espaços: o desafio maior consistiu em delimitar os casos e as parcelas do microubanismo que seriam estudados, uma vez que as opções abririam portas para pesquisas diversas.

No contexto do mosaico urbano delimitado pela OUCFL, a contradição entre o projeto homogeneizador e a verificação de interstícios não transformados evidenciaram a necessidade de estudo dessa região e suas características intrínsecas. Definiu-se, então, a busca pelos

espaços de uso coletivo público situados nas tradicionais ruas remanescentes, e com esta descoberta surgiria a seminal indagação sobre seus potenciais de convite à permanência, de atrator, agregador e de resistência, categorizados, em seguida, por lugares - ou o que contrastava com a renovação em escalas agigantadas na mesorregião.

O segundo passo da pesquisa consistiu na estruturação preliminar de um sumário e na redação da introdução com o intuito de se compreender melhor a abrangência e os limites da pesquisa e guiar os próximos passos. A leitura de conceitos que conformam o marco teórico auxiliou no entendimento da metodologia utilizada e nas possíveis dificuldades encontradas. A escrita esteve sempre associada ao acompanhamento das informações relevantes, à leitura de obras que se referem à história da urbanização da cidade e textos acadêmicos que serviram de inspiração para o marco teórico, assim como a atenção voltada para as pistas que surgiram ao longo do caminho¹⁹.

O constante diálogo espontâneo com os usuários e frequentadores desse espaço também auxiliaram no entendimento das práticas sociais e culturais do cotidiano, daqueles que trabalham, frequentam ou moram nas imediações integradas à OUCFL. Os materiais coletados nessa fase estão compilados em um caderno e nos capítulos subsequentes da tese. Ainda durante essa etapa, ocorreu a redação do capítulo 2, o que evidenciou a necessidade de se mapear a área. Nesse momento, ficou claro que o histórico dos bairros que constituem a mesorregião tem poucos registros, o que incentivou o uso da metodologia de mapeamento da paisagem, proposto por Zukin²⁰ (2000b).

¹⁹ Muitas das referências teóricas foram sugeridas em duas disciplinas, ofertada pelo Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP): *Formação urbana e os condicionantes da produção do espaço no Brasil* ministrada pelo Prof. Dr. João Sette Whitaker Ferreira no segundo semestre de 2022 e *Produção e apropriação do espaço metropolitano*, no primeiro semestre de 2023, ministrada pela Prof. Dra. Mariana de Azevedo Barretto Fix e pelo Prof. Dr. Paulo Cesar Xavier Pereira.

²⁰ “O processo de mapeamento é importante para entendermos a transformação atual da paisagem, que é reconhecidamente o maior exemplo de apropriação cultural de nosso tempo. Longe de ser uma mera reorganização cognitiva, como a leitura suave que Jameson fez do urbanista Kevin Lynch pode sugerir, o mapeamento da paisagem é um processo *estrutural*, que tem ressonância tanto no ambiente construído como em sua representação coletiva. Isso exige uma leitura mais dinâmica das estruturas espaciais do que aquela proposta pelo conceito de *habitus* de Pierre Bourdieu: requer uma inscrição do capital nas formas espaciais, uma inscrição que admita, contudo, a influência reduzida da lógica de produção. Isso requer um modelo que transcenda o individual, que realize uma orquestração de formas espaciais e práticas culturais” (Zukin, 2000b, p. 83, grifos da autora).

O terceiro passo consistiu na apresentação e avaliação do trabalho perante uma banca de qualificação. Faz parte desse processo a reavaliação do tema de pesquisa e a metodologia adotada. Nesse sentido, houve um esforço para aproximar a pesquisa aos principais objetivos e interesses da pesquisadora. Esse momento também abrangeu a releitura do trabalho com base nas considerações da banca; o detalhamento de um sumário definitivo; a revisão da introdução; a definição de um método preciso de verificação em campo das teorias; a reunião e a catalogação das bibliografias a serem lidas; a visita sistemática a campo; e o estudo aprofundado do objeto de pesquisa. E o quinto passo consistiu na redação final da tese.

Além desta introdução, a tese compõe-se por mais cinco capítulos. O segundo capítulo inicia-se com uma breve reconstrução da história urbana de São Paulo a datar do início do século 20 em relação à criação de instrumentos urbanísticos de diversos âmbitos, e a sua aplicação na cidade que se expandiu e conformou múltiplas centralidades. Essa caracterização faz-se importante uma vez que a urbanização paulistana faz-se circunstancial para o enredo que resultou na realidade encontrada na área de pesquisa. Além disso, esse capítulo avalia a constituição da mesorregião, composta pela área contígua à avenida Faria Lima, com o foco no estabelecimento de uma centralidade por excelência de consumo no novo distrito financeiro da capital paulista. São investigados os esforços para a construção e o marketing em torno da sua inserção global amparada pelos serviços urbanos e facilitados pela reprodução do espaço. A caracterização da mesorregião permite uma leitura do espaço com base nas suas especificidades, muitas vezes, delimitadas pelos bairros que a compõem; e possibilita um primeiro contato com os lugares, paisagens e territórios em seus espaçotemporalidades diversos. A primeira aproximação ao objeto de pesquisa configura a análise na sua escala macro e dos espaços repletos de significados para os seus usuários e visitantes.

O terceiro capítulo avança na discussão da mesorregião inserida no contexto das transformações em curso e a sua dinamização por parte dos seus aspectos intrínsecos. Os processos urbanos respaldados pela acumulação de capital no espaço e pela produção simbólica resultam em espaços dominados pelas dinâmicas impostas pelo sistema econômico.

Desse modo, esse capítulo descreve algumas das premissas da OUCFL e suas consequências verificadas no território que compõe a mesorregião. Essas fundamentadas nos planos urbanísticos que preveem soluções sociais para as transformações urbanas, mas acabam por evidenciar a dialética contida nesse projeto. Dentre elas: separação entre espaços públicos e privados, a permanência e a expulsão de seus moradores, a imposição de novos modos de vida, a aniquilação de práticas espaciais tradicionais, e a consolidação de uma nova centralidade em meio às remanescências vivas. Analisa-se o discurso de favorecimento das renovações e ressignificações por meio da gestão empreendedorista do espaço em voga desde a década de 1970 no mundo globalizado, e as suas repercussões na escala da mesorregião paulistana em análise. Por fim, o capítulo aborda os conceitos complementares à experiência do indivíduo no espaço: o território, a paisagem e o lugar. Eles ganham destaque na tentativa de se entender as nuances da vida cotidiana nos lugares com base na conjuntura sócio-espacial que se encontra permeada pela cultura e política que fomentam a experiência do urbano.

O quarto capítulo adentra a menor escala dessa pesquisa: as microurbanidades, ou os lugares constituídos por ruas comerciais e serviços de lazer e consumo, que configuram centralidades na vida cotidiana do seu entorno. Os espaços elencados para essa análise representam, em seu caráter sócio-espacial e cultural, a dinâmica urbana de onde elas estão inseridas. Elas permitem discutir a tessitura resultante da fricção do urbano a partir das práticas espaciais identificadas em espaços repletos de simbologia e significado, mesmo no bojo das transformações impostas pela OUCFL. Essa investigação minuciosa buscou entender como os lugares mantêm-se nas brechas da metrópole, apoiados em um guarda-chuva de variáveis apresentados de forma metodológica, com o intuito de se pensar na possibilidade de concepção de outros lugares em meio aos processos ininterruptos do urbano. A escala de análise proposta nesse capítulo permite a observação de processos sócio-espaciais determinantes para a criação de lugares ao longo da história da região com base em leituras desse espaço.

O quinto capítulo avalia as análises teórico-metodológicas desenvolvidas em relação à empiria com base em fundamentos dos estudos urbanos propostos por Henri Lefebvre que serviram de referência para esse trabalho. Ademais, discutimos o pensar prospectivo em

relação aos principais agentes produtores do espaço e suas ações perante o urbano dialético e fragmentário encontrado na área delimitada pela OUCFL, o mercado privado, os especialistas, o poder público e os seus usuários - em relação às futuras práticas urbanísticas. Por fim, o sexto capítulo encerra-se nas considerações finais do trabalho.

2 A AVENIDA FARIA LIMA NO PROCESSO DA SUA CONSOLIDAÇÃO

A Revolução de 1930 marca o fim de um ciclo e o início de outro na economia brasileira: o fim da hegemonia agrário-exportadora e o início da predominância da estrutura produtiva de base urbano-industrial. Ainda que essa predominância da estrutura produtiva não se concretize em termos de participação da indústria na renda interna senão em 1956, quando pela primeira vez a renda do setor industrial superará a da agricultura, o processo mediante o qual a posição hegemônica se concretizará é crucial: a nova correlação de forças sociais, a reformulação do aparelho e da ação estatal, a regulamentação dos fatores, entre os quais o trabalho ou o preço do trabalho, têm o significado, de um lado, de *destruição* das regras do jogo segundo as quais a economia se inclinava para as atividades agrário-exportadoras e, de outro, de *criação* das condições institucionais para a expansão das atividades ligadas ao mercado interno (Oliveira, 2013, p. 35, grifos nosso).

O início do século 20 trouxe transformações estruturais ao Brasil. Em São Paulo, até então uma cidade discreta, a transferência da dinâmica agrária-exportadora para o urbano-industrial significou o começo da sua ascensão para a principal metrópole do país. A dinâmica econômica da capital paulista, assim como os consequentes projetos arquitetônicos e urbanos idealizados para acompanhar o seu desenvolvimento, representou mudanças nos modos de viver e nas experiências do espaço com base nas novas atividades realizadas na cidade.

Essa realidade atraía cada vez mais novos moradores, e a demografia também demandava alterações em sua infraestrutura. Nesse período, a inovação tornou-se a base do processo de modernização fundamentada na experiência europeia - depois, norte-americana -, e os avanços em tecnologia e ciência concentraram os esforços sociais da época. Essa dinâmica também engendrou a formação de paisagens compostas por edificações e equipamentos urbanos do estilo francês (Rolnik, 2022).

A expansão do mercado cafeeiro, décadas antes, criou bases para monopólios financeiros e industriais paulistanos fundamentadas em corporações tradicionais. A Companhia *City*, por exemplo, liderou a implementação do padrão cidade-jardim na capital (Segawa, 2000). Ainda no âmbito da experiência urbana, a implementação de postes de iluminação nas vias e a construção de linhas de bondes deram lugar às grandes intervenções viárias em consonância com os ideais do mercado automobilístico propostos por Prestes Maia, os projetos de melhoramento do centro e a expansão que culminou na maior região metropolitana do Brasil (Leme, 1999).

No âmbito energético, a Companhia *Light*, produtora de hidreletricidade, detinha concessões municipais importantes para a consolidação do urbano a partir da década de 1920. Isso porque a produção de energia em grande escala assumiu um papel basilar na expansão industrial da cidade e na vida cotidiana de seus moradores (Seabra, 2015). Por esses e outros motivos, São Paulo reúne, desde o início da sua era industrial, renda e poder como nenhuma outra cidade brasileira (Rolnik, 2022). Para tanto, esse capítulo retoma o histórico da constituição do urbano paulistano com base nas suas características intrínsecas e na busca incessante pelo seu reconhecimento de acordo com os princípios presentes na cidade global - fatores esses que anunciavam, desde o início, a consolidação de transformações urbanas como a verificada na OUCFL.

2.1 Urbanização e industrialização na São Paulo no século 20

No alvorecer da metrópole paulistana, não faltou presunção para tentar transformar o retraído burgo de taipa de pilão num centro cosmopolita, em cujas artérias pulsava a riqueza do café. No crepúsculo do Oitocentos, a cidade de São Paulo mal transpunha os limites do chamado Triângulo: figura geométrica tradicional nas narrativas sobre a cidade para assinalar a região em acrópole cujos ângulos eram assinalados pelos Conventos de São Francisco, do Carmo e do Mosteiro de São Bento. Limites que demarcavam a fundação da cidade e a modorra colonial, e que os influxos cafeeiros vislumbavam romper. Ruptura que obviamente aconteceu. Mas, para tanto, muito papel e tinta se consumiu, intrigas ocorreram para nutrir os devaneios e a crônica da transformação paulistana (Segawa, 2000, p. 12).

A história urbana brasileira, ao mesmo tempo, carrega espíritos de ruptura e de inspiração para com os países europeus e com os Estados Unidos. Em São Paulo, a realidade verificada no século 18 anunciava as transformações que aconteceriam até o surgimento de fato do espaço urbano. O surgimento do urbano no Brasil data do início do século 20. Esse processo recente, contudo, ressalta complexidades e detalhes próprios da industrialização e desindustrialização que atropelam a urbanização do país²¹. A destruição criativa faz parte da formação das cidades brasileiras, seja no âmbito econômico, seja na forma urbana (Brenner, 2018). A consolidação do urbano-industrial resulta de intervenções estatais e de tentativas de estabelecimento de um novo modelo de acumulação que difere qualitativa e quantitativamente da realidade agrário-exportadora precedente (Oliveira, 2013).

²¹ Ver Ferreira (2011), Leme (1999); Maricato (2001) e Somekh (1992).

O desenvolvimento da indústria depende do advento do urbano, uma vez que ele configura a base territorial necessária às atividades de produção e reprodução social. Nas palavras de David Harvey (2005, p. 167-168): “A urbanização [configura] um processo social espacialmente fundamentado, no qual um amplo leque de atores, com objetivos e compromissos diversos, interage por meio de uma configuração específica de práticas sociais entrelaçadas”. Esse processo engendra-se pela tensão em relação à forma do urbano: a urbanização capitalista subordina-se à reprodução do seu espaço. Nesse sentido, esta seção objetiva citar, dentre os muitos, alguns projetos de renovação urbana e estratégias de planejamento urbano que, devido à sua influência na produção do espaço paulistano, culminaram na realidade paisagística e legislativa verificada hoje na área de pesquisa.

Alguns acontecimentos sucedidos na segunda metade do século 19 tornaram-se decisivos para a constituição do urbano em São Paulo. A introdução da cafeicultura amparada e dinamizada pela introdução das ferrovias na então província ocorre na década de 1810. A sua posição geográfica favorável facilitou a implantação da primeira estrada de ferro da cidade que conectava a capital a Santos e a Jundiaí ainda em 1867. Associadas a esse fato, a chegada de imigrantes desde o início do século, a abolição da escravatura em 1888 e a Proclamação da República em 1889 são fatores que alteraram por completo a vivência e as dinâmicas de trabalho e de produção de valor na cidade. O contingente populacional, composto por povos originários que habituavam-se a suas novas vidas e europeus que chegavam a São Paulo a procura de trabalho nesse período, demandava adequações na cidade que antes abrigava os descendentes de escravizados e povos originários (Rolnik, 2022). A economia agroexportadora predominante possibilitou o acúmulo de capital utilizado no investimento em infraestrutura concentrada nas localidades de alta renda.

Os primeiros projetos de renovação do Centro Tradicional datam das últimas décadas do século 19. Maria Cristina Leme (1999, p. 18) confirma que em 1860: “[...] a atividade de planejar a cidade já é diretamente associada à palavra melhoramentos”. Hugo Segawa (2000, p. 16, grifos nosso), ao descrever os planos de melhoramento na década de 1890, declara: “Sanear e embelezar (termos típicos à época, na falta de um neologismo que se consagraria

mais tarde, *urbanizar*) [...]”²². Apesar de utilizarem termos diferentes, ambos os autores associam os projetos urbanos à ideia de higienizar e de criar imagens da cidade mais atraentes aos possíveis recentes moradores.

O Centro configurava, à época, uma centralidade de trabalho e moradia para todas as camadas da sociedade, ao passo que as periferias abrigavam as terras que produziam os alimentos para a cidade. A complexidade social refletia-se na ampla gama de serviços e atividades ofertados. A segregação, no entanto, surgia pelos comportamentos sociais relacionados às etnias ali presentes antes mesmo da espacialidade assumir o caráter dicotômico comum à metrópole contemporânea. Os investimentos públicos na cidade reafirmaram essa divisão, assim como os regulamentos urbanísticos. As obras consideravam a valorização do solo, a desocupação de residências de famílias da elite e das moradias populares para a construção de edifícios institucionais e infraestruturas para a cidade²³ (Segawa, 2000).

Raquel Rolnik (2022) ressalta que desde esse período constrói-se a ordem urbanística de São Paulo baseada na concentração de riqueza e de infraestrutura no Centro, em contrapartida à sua periferia que abriga vivências e experiências do espaço construído pelos pobres. A avenida Paulista, a título de exemplo, adotou uma lei em 1894, por meio de esforços do incorporador da avenida Joaquim Eugênio de Lima, que obrigava afastamentos frontais de 10 metros e laterais de 2 metros para as novas construções, o que impossibilitava a construção de habitações sociais nas quais o aproveitamento máximo do território definia a sua possibilidade de existência. O modo de construir, dessa maneira, define a “geografia social” da cidade (Rolnik, 2022, p. 34).

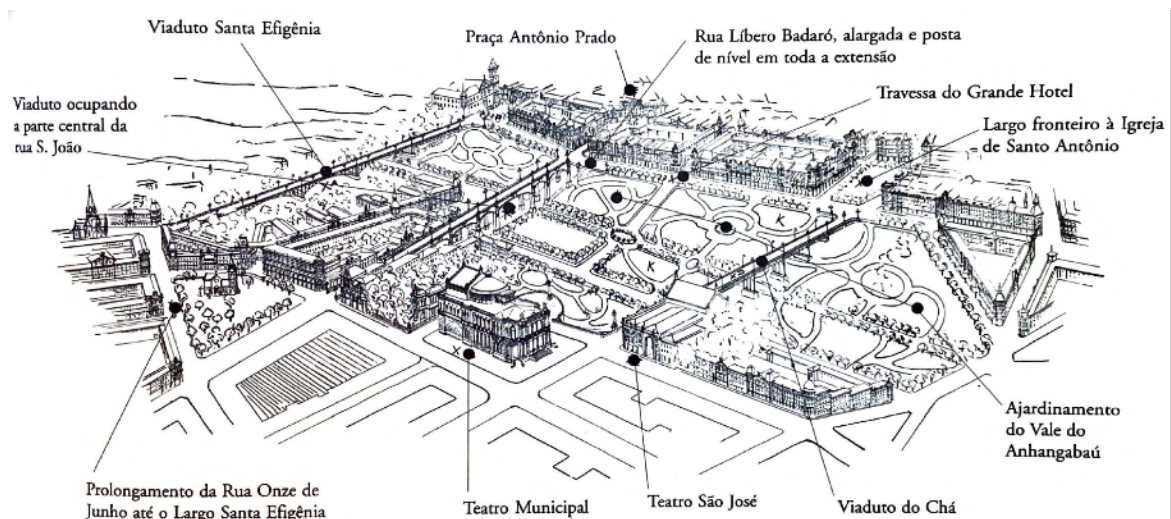
No início do século 20, o desejo por mais arborização nas ruas do Centro de São Paulo, sob os cuidados do engenheiro Victor da Silva Freire, resultou no viveiro contíguo ao Jardim da Luz e na criação de jardins na Praça da República. Muito próximo, a implantação do Teatro Municipal destaca-se como o primeiro grande projeto de urbanização do Centro proposto pela

²² Esse tema será retomado na seção 3.1 do capítulo 3 e discutido na conjuntura presente.

²³ Destaca-se que, desde o surgimento do urbano em São Paulo, os projetos de renovação de suas centralidades configuram agendas importantes na dinâmica da cidade. A despeito das muitas similaridades com o caso estudado nessa pesquisa, os primeiros planos de renovação do centro da cidade propunham desapropriações de pessoas influentes.

prefeitura, visto que até então somente os entes privados aventuravam-se em obras públicas de grande porte para satisfazer aos seus interesses - realidade que volta a fazer parte, em certa medida, das políticas urbanas da cidade no final do século. Os objetivos dos projetos urbanos consistiam na adaptação da topografia irregular da cidade para abrigar as elites em seus palacetes de ornamentação no estilo francês. Para facilitar o acesso, a urbanização do Vale do Anhangabaú (Perspectiva 1) e da Várzea do Carmo resultou na construção de viadutos que até hoje compõem a paisagem do Centro Tradicional da capital paulista.

Perspectiva 1 - Perspectiva do Vale do Anhangabaú, de acordo com Projeto Freire-Guilheme



Fonte: Segawa, 2000, p. 83.

O Viaduto do Chá, inaugurado em 1892 e motivo para rupturas espaciais estruturais na cidade, permite visitas para edificações icônicas do Centro: o Teatro Municipal de São Paulo, o edifício Matarazzo - sede da Prefeitura Municipal de São Paulo e antiga sede da Banespa -, o edifício *Light* - a primeira loja de departamento da cidade -, e o Vale do Anhangabaú²⁴ - espaço de uso coletivo público por excelência -, dentre outros edifícios representantes do estilo moderno brasileiro e neoclássicos modernizados, ou simplificados. A “cidade dos viadutos”, coincidentemente, vencida a topografia do local, incentivava a sua ocupação em todos os seus âmbitos e criava símbolos importantes para a sua história urbana. A concentração de instituições, sejam elas culturais ou econômicas, gerou a primeira

²⁴ Apesar do seu caráter como espaço público e todas as manifestações sociais que ocorrem nesse espaço, existem críticas lúcidas em torno da número de renovações propostas e executadas no local assim como uma tentativa explícita de ruptura da permanência no vale do Anhangabaú. As tentativas de transformação do espaço serão discutidas ao longo do trabalho e servem de análise para esse caso.

centralidade simbólica de São Paulo e, concomitantemente, anunciava os projetos de renovação urbana na cidade que abrange um amplo território (Segawa, 2000).

O desejo de modernização do país resultou na tentativa de aceleração dos processos industrialização e da urbanização, facilitados pela tradução de instrumentos urbanísticos importados para a sua realidade (Ferreira, 2011). No caso paulistano, encomendou-se um parecer do arquiteto francês Joseph Bouvard, entregue em 1911, quando ele passava pela cidade a caminho de Curitiba/PR. A avaliação, realizada em poucos dias, permitiu a consolidação de um plano urbanístico coeso para São Paulo, mesmo que sua execução tenha sido parcial. Hugo Segawa (2000, p. 102) reflete que o plano: “[...] permitiu São Paulo alcançar um equilíbrio urbano saudosamente lembrado”.

A despeito de o parecer ressaltar a necessidade de modificações a ser feitas no Centro Tradicional da cidade, nesse período a urbanização brasileira consolidou-se concomitantemente ao surgimento de assentamentos ilegais nas franjas das cidades, como se verifica na planta geral da cidade de 1909 (Planta 1). Isso significava que parte da população estava fora dos limites geográficos beneficiados pelos efeitos da modernização previstos em melhoramentos urbanos (Ferreira, 2011). Esse padrão teve início com o loteamento de vazios urbanos de fácil acesso ao centro, fundamentados na especulação imobiliária - como os bairros Higienópolis e Vila Buarque - e a expulsão da população para cada vez mais longe, sem recursos para competir no mercado de residências centrais.

Planta 1 - Planta Geral da Cidade de 1909, destaque às ocupações nas franjas do território



Fonte: Cococi, Mariano, 2012 [1905].

Na década de 1920, São Paulo passa a integrar o circuito cultural internacional. A inspiração modernista, associada ao cosmopolitismo, garantiu que os esportes, as artes e a pluralidade dos seus moradores constituíssem uma cidade pulsante. A arquitetura acompanha essa mudança com a construção dos primeiros arranha-céus paulistanos, como o edifício Sampaio Moreira e, poucos anos depois, o Martinelli. O desenvolvimento industrial e tecnológico, imprescindível às construções da época, fazia-se possível em razão do poder econômico e político decorrente da oligarquia cafeeira (Rolnik, 2022). Essa conjuntura também repercute no espaço à medida que se percebe a necessidade de reacomodar as novas vivências citadinas no urbano. “A primeira década do século XX é marcante como um momento quando se cristalizou certa consciência sobre a realidade urbana como um conjunto de obras e se realizar” (Segawa, 2000, p. 55).

A urbanização brasileira pautada na destruição criativa facilita e dinamiza a ideia de que a modernização, ou adaptação para o presente, só seja possível quando se substitui parte da

cidade - mentalidade esta que perdura até a atualidade. A mudança, naquela época, consistia no entendimento de que a técnica, advinda de engenheiros formados pela Escola Politécnica, atuaria em conjunto às companhias estrangeiras que lideravam o mercado de serviços de transporte e energia em São Paulo. Esses configuram os primeiros indícios do que viriam a ser as parcerias público-privadas contemporâneas.

A mudança de paradigma ocorreu no início do século 20, em especial, no âmbito administrativo da cidade. Além das alterações das paisagens de São Paulo resultantes dos projetos públicos, as companhias *City* e *Light*, loteamento urbano e hidroeletricidade respectivamente, tiveram grande influência na produção do espaço. Nesses casos, o município utilizou concessões privadas com o intuito de explorar os serviços públicos por meio da sua regulação. Esses: “Envolviam complexos contratos que em certos casos deram à Companhia condição equivalente à de um Estado, principalmente no que se refere à mobilização de população e às desapropriações que realizou” (Seabra, 2015, p. 43). Nota-se, desde a consolidação do urbano, que as relações entre o município e o mercado privado, apesar das diversas estratégias, atuam de forma conjunta na produção do espaço.

Em 1912, a *City of Sao Paulo Improvements and Freehold Land Co.* comprou terrenos à oeste da cidade e desenvolveu dois loteamentos importantes: City Pacaembú e City Lapa, atualmente tombados por sua importância cultural. A sua maior inovação, no entanto, consistiu na implantação do primeiro bairro no formato cidade-jardim do país. Barry Parker, arquiteto urbanista inglês que concebeu a primeira cidade-jardim do mundo fundamentado nos estudos de Ebenezer Howard, recebeu um convite para o projeto da Vila América - atual Jardim América (Segawa, 2000). Joseph Bouvard, um dos idealizadores do projeto, atuava na posição de sócio e vice-presidente da *City* (Leme, 1999). Segundo a companhia, o Jardim América consiste no:

Primeiro bairro urbanizado pela Cia. City, além das benfeitorias públicas, das amplas áreas verdes e do traçado das ruas que respeitava a topografia da área, o projeto de Barry Parker estabeleceu terrenos amplos, de tamanho suficiente para abrigar grandes casas e seus jardins espaçosos. As residências deveriam seguir um modelo de ocupação do terreno e sua construção era supervisionada por arquitetos e engenheiros da Cia City. Tais cuidados permitiram que o Jardim América se desenvolvesse sem, no entanto, perder as características de um bairro tipo cidade-jardim. Atualmente o bairro é tombado pelo patrimônio

histórico, que prevê a preservação do seu traçado, vegetação e restrições construtivas definidas pela Cia. City (Cia. City, 2018).

A imagem descrita pela companhia retrata uma dinâmica de urbanização única na cidade: além de delimitar os terrenos, a *City* responsabilizou-se pelo desenho e pela construção das vias, arborização dos espaços e a execução de projetos de iluminação, esgoto e água. A companhia adotava rigorosos parâmetros de uso e ocupação do solo que constavam na escritura dos terrenos e que, portanto, faziam parte das obrigações de seus proprietários. Desse modo, a companhia definiu a construção da paisagem do bairro. A publicidade (Figura 1) referente ao projeto predominou nas mídias e inspirou releituras em outras áreas da cidade. O Jardim Europa, ao lado do América, partiu de uma iniciativa privada local com o intuito de construção de um segundo bairro-jardim. O Jardim Europa também se destinava aos setores privilegiados paulistano, que na época ocupavam o Centro Tradicional ou os arredores da avenida Paulista. O loteamento prometia lotes urbanos acessíveis a partir do Centro, por meio dos recém-chegados carros particulares norte-americanos (Segawa, 2000). Cria-se, nesses projetos, uma carga valorativa simbólica referente à acessibilidade segregada à sua localização.

Figura 1 - Propaganda do Jardim Europa em 1928

BAIRRO DE ELITE
Propriedade de:
Manoel Garcia da Silva

JARDIM EUROPA

8 minutos

RUA AUGUSTA

AVENIDA PAULISTA

RUA AUGUSTA

PRAÇA PATRIARCA

VIADUTO DO CHÁ

Na mesma altitude da Praça Patriarca
APROVEITE A TARDE DE HOJE
Além de fazer um passeio agradável pelo bosque, terá o ensejo de apreciar o grande desenvolvimento deste bellissimo e saudavel bairro

A iluminação publica está sendo ampliada e brevemente será feita a inauguração
Todos os melhoramentos urbanos

PALACETES E LOTES DE TERRENO
a prestações suaves e pequenas entradas

Informações - Aos domingos no local e nos dias uteis na

LOJA DO JAPAO - Rua S. Bento, 40 - GARCIA DA SILVA & CIA.

Fonte: Jardim Europa, 1928.

Ao mesmo tempo, também se ressaltava a crise habitacional social também na imprensa, com o surgimento dos jornais operados pela classe operária na virada do século 20 (Bonduki, 2017). A dicotomia existente entre a construção de novas urbanizações destinadas à elite e a falta de moradia para os que trabalhavam e garantiam a eficiência da cidade coloca em evidência o fato de que a crise na construção civil causada pela Primeira Guerra Mundial só afetou os descapitalizados (Segawa, 2000). O histórico da questão habitacional por parte do poder público perpassa tentativas de higienização e controle sanitário e de normalização por meio de leis e códigos de construção e obras de infraestrutura básicas como água e esgoto. Ademais, a Prefeitura de São Paulo considera, desde então, as melhorias urbanas do Centro da cidade como alternativa de se criar urbanidades e oportunidades para a sua população.

As soluções sempre foram realizadas em localidades específicas, sem se considerar a totalidade do problema urbano. Segundo Nabil Bonduki (2017, p. 9): “Se o mercado de trabalho relega parte da população à pobreza, o mercado imobiliário nega aos pobres a possibilidade de habitar no mesmo espaço em que moram os que podem pagar. Surge uma demanda economicamente invisível, mas socialmente inegável”²⁵. Como ocorreu desde o início do urbano em São Paulo, o acesso à moradia dependeu do financiamento privado para a produção de habitações de aluguel - desde então, a forma mais comum de moradia para as classes baixas -, essa dinâmica se tem adaptado às novas regras da produção capitalista do espaço que considera o lucro e outras oportunidades de investimento antes da provisão dos lares.

A Companhia *The Sao Paulo Tramway Light and Power Co. Ltd.*, a *Light*, já na década de 1920, detinha um grande volume de capital após a aquisição de pequenas empresas de energia e outros serviços urbanos. O regime de concessão de serviços públicos possibilitou o

²⁵ O debate em torno da habitação social no Brasil é amplamente discutida por Nabil Bonduki (2017). Em consonância com a fala do autor, Saskia Sassen afirma sobre a habitação (2016, p. 154): “Essa é uma forma brutal de acumulação primitiva, obtida por meio de uma sequência complexa de instrumentos que empregam um enorme banco de talentos do ramo das finanças, do direito, da contabilidade e da matemática”. Em outros termos, o mercado de habitações tornou-se acessível apenas para os que detêm acesso ao capital. Além de o Estado ter diminuído o auxílio em relação à construção de moradias desde a época descrita, o mercado cada dia mais impossibilita a entrada das camadas mais baixas da população em seu jogo complexo. Atualmente, em adição ao alto número de lares informais, criou-se o programa Minha Casa Minha Vida com o intuito de respaldar o déficit habitacional. Entretanto, ele depende do financiamento privado. Segundo Bonduki (2017) o problema e a solução adotados atualmente são os mesmos da década de 1920.

monopólio criado em torno do bem natural que conformava os limites territoriais paulistanos. Odette Seabra (2015, p. 39, grifos nosso) descreve:

A ingerência da Light na elaboração do Código de Águas (entre 1904 e 1934), as políticas territoriais definidas no interior da empresa, o *staff* de juristas internacionais e nacionais, os *lobbies* em todas as esferas da administração pública além das relações com a imprensa da época convergiam para a continuidade de um processo de formação de capital. O que, em princípio, é diferente da reprodução capitalista, pois esta ocorre quando há condições sociais gerais para a competição intercapitalista no circuito do ramo em que atuam as empresas. Por décadas, o grupo Light operou no Brasil e consolidou seu monopólio.

O poder político atuava concomitantemente ao poder simbólico praticado pela *Light*: a imagem dos bondes fazia parte do imaginário coletivo popular assim como a poética, música e outras representações culturais da época. O trabalho desenvolvido pela companhia envolvia desde a concepção de postes de iluminação até a construção de trilhos de bondes. A sua influência na produção do espaço paulistano resultou na conformação da cidade como espaço privilegiado das relações sócio-espaciais e o deslocamento das indústrias para as suas franjas (Seabra, 2015). Todavia, a partir da década de 1920, a *Light* decidiu focar os seus investimentos na produção hidrelétrica e na conversão do rio Pinheiros para abastecer a represa artificial Billings, ao sul de São Paulo.

Especula-se que a companhia tenha sido responsável por alagamentos frequentes desde 1919 nas várzeas dos rios Tietê e Tamanduateí, com o deslocamento de uma grande contingente populacional. Entretanto, em 1929 as enchentes alcançaram bairros nobres, como o Cidade Jardim e o Morumbi (Rolnik, 2022). Além dos alagamentos, a compra de terrenos para a especulação imobiliária, impedida por resistência dos moradores e problemas infraestruturais resultantes do monopólio da *Light*²⁶, gerou uma conjuntura que impossibilitou a renovação do contrato do município com a companhia. Em especial, os seus planos urbanísticos impediriam a implementação do Plano de Avenidas de Prestes Maia, conforme veremos a seguir (Seabra, 2015).

²⁶ A geógrafa paulistana Odette Carvalho de Lima Seabra discute a relação entre os rios e o poder na cidade de São Paulo, em sua tese de doutorado e diversas outras publicações, como artigos e livros - dentre eles o artigo utilizado nesse trabalho. Ver: Seabra, 2015.

Essa época marca uma inflexão no urbano paulistano pautado por novas agendas urbanísticas voltadas para a adoção de instrumentos que guiaram a produção da cidade entre o período de industrialização e a consolidação do estado empreendedor atual. Afinal: “Às políticas urbanas que marcaram as sucessivas transformações da cidade correspondem também conflitos, controvérsias, movimentos e insurgências de seus cidadãos” (Rolnik, 2022, p. 24). Os instrumentos urbanísticos surgiram junto à consolidação do poder econômico da burguesia europeia no final do século 19.

O ambiente de transformação urbana e econômica demandava procedimentos administrativos por parte do Estado, com o intuito de “racionalizar as cidades para torná-las um instrumento eficaz de acumulação” (Ferreira, 2011, p. 74). O autor afirma que essa coordenação espacial adaptou-se ao modelo keynesiano no pós-guerra, enquanto a Europa e os Estados Unidos experienciavam a reconstrução econômica e urbana das cidades mais afetadas pelos combates. Esse período, conhecido como Estado do Bem-Estar Social, caracteriza-se pelo assistencialismo do Estado pautado pela consolidação do mercado de consumo de massa. Essa realidade perdurou até a década de 1970, quando o capitalismo financeiro substituiu os moldes de administração assistencialista.

O Plano de Avenidas para São Paulo²⁷ (Mapa 1), proposto pelo engenheiro Francisco Prestes Maia²⁸ nas décadas de 1920 e 1930, compõe uma ampla conjuntura de reestruturação dos sistemas viários da cidade fundamentados no modelo rodoviarista do transporte sobre pneus (Rolnik, 2002). A proposta idealizou a expansão da cidade por meio do transporte motorizado privado com o intuito de substituir a alta concentração e densidade, auxiliados apenas por bondes e metrô (Leme, 1999). Os rios canalizados serviram de guia para a construção de novas avenidas, e o desenho radiocêntrico permitiu a ampliação de vias para as periferias - onde novos loteamentos surgiram - e influenciou a autoconstrução, devido ao elevado valor

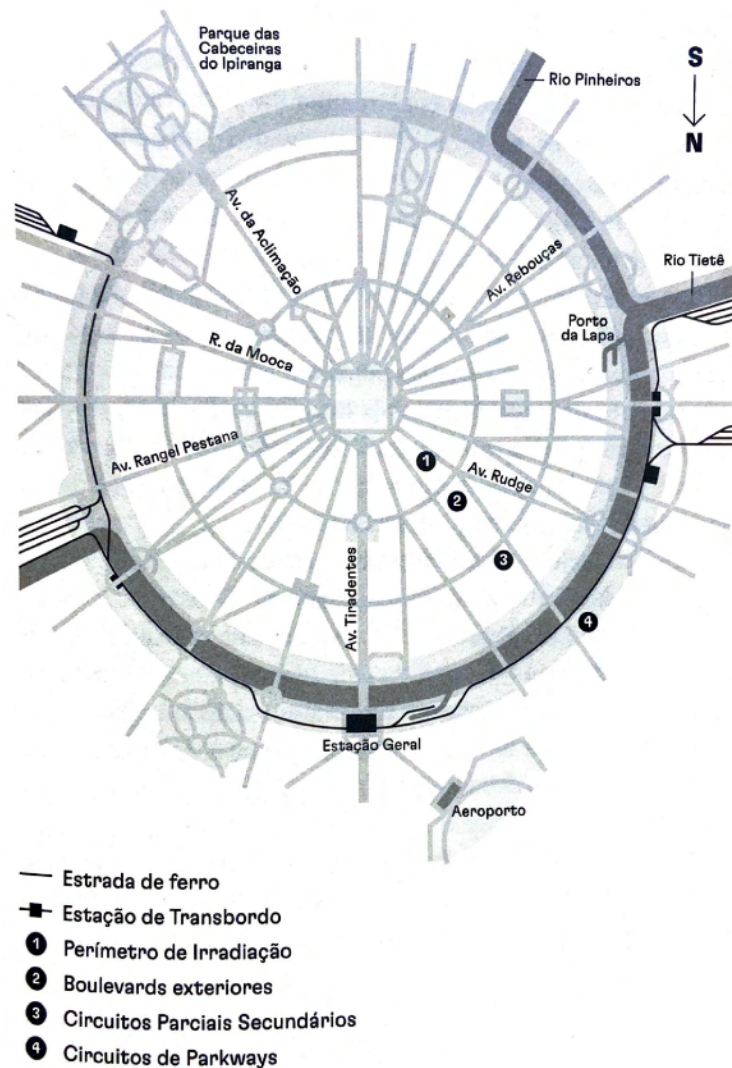
²⁷ Para mais detalhes sobre o Plano de Prestes Maia, consultar: Frúgoli Júnior (2000), Leme (1999), Rolnik, (2022) Somekh (1992).

²⁸ Francisco Prestes Maia foi um engenheiro formado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo que trabalhou na Secretaria de Viação e Obras Públicas do governo estadual, em que foi chefe entre 1926 e 1930. Ele envolveu-se em projetos urbanísticos e idealizou um plano de reestruturação da cidade. Durante dez anos, ele deu aulas na escola em que ele formou-se. Foi prefeito de São Paulo (1938-1945), quando executou o maior número de obras públicas desde o início da sua carreira política. Voltou à Prefeitura em 1961 e permaneceu prefeito após o golpe militar (São Paulo Município, 2008).

do solo adquirido pela extensão da cidade. Mesmo antes do período da industrialização mais intensa, a sua execução na década de 1940 modificou a dinâmica da cidade. Nas palavras de seus idealizadores, o plano preparava a capital paulista para o desenvolvimento econômico que se esperava para as décadas subseqüentes (Somekh, 1992). Esse plano manteve-se como o padrão da estrutura viária da cidade até a década de 1960 (Leme, 1999).

Mapa 1 - Plano de avenidas de Prestes Maia de 1930

plano de Avenidas de Prestes Maia



Fonte: Maia, 1930.

Nota-se que a influência do automóvel e dos edifícios arranha-céus originários dos Estados Unidos tem como objetivo difundir o progresso, ao contrário das construções realizadas até

essa data e que faziam referência à Europa. Afinal: “Para ele [Prestes Maia], o zoneamento em São Paulo não era tão completo e científico, nem tão discutido como o de Nova York” (Somekh, 1992, p. 81). O engenheiro acreditava que o padrão de adensamento da cidade deveria seguir o Plano de Avenidas para se evitar congestionamentos, e algumas orientações plásticas resultariam em uma composição harmoniosa - em especial, o tratamento das laterais dos prédios. Ele defendia um plano global para São Paulo que abrangesse arquitetura, mobilidade e infraestrutura - ou um “programa de urbanização”.

No âmbito da produção imobiliária, até a década de 1940, a verticalização favoreceu os edifícios comerciais no Centro de São Paulo em detrimento dos prédios residenciais localizados nos seus bairros contíguos. Essa conjuntura resultou no aumento do valor fundiário, no maior deslocamento entre moradia e serviços e na necessidade de melhor infraestrutura de mobilidade. A expansão da atividade industrial e a consolidação de novas fábricas e residências criaram centralidades diversas em São Paulo, ancoradas na expansão viária idealizada por Prestes Maia (Somekh, 1992).

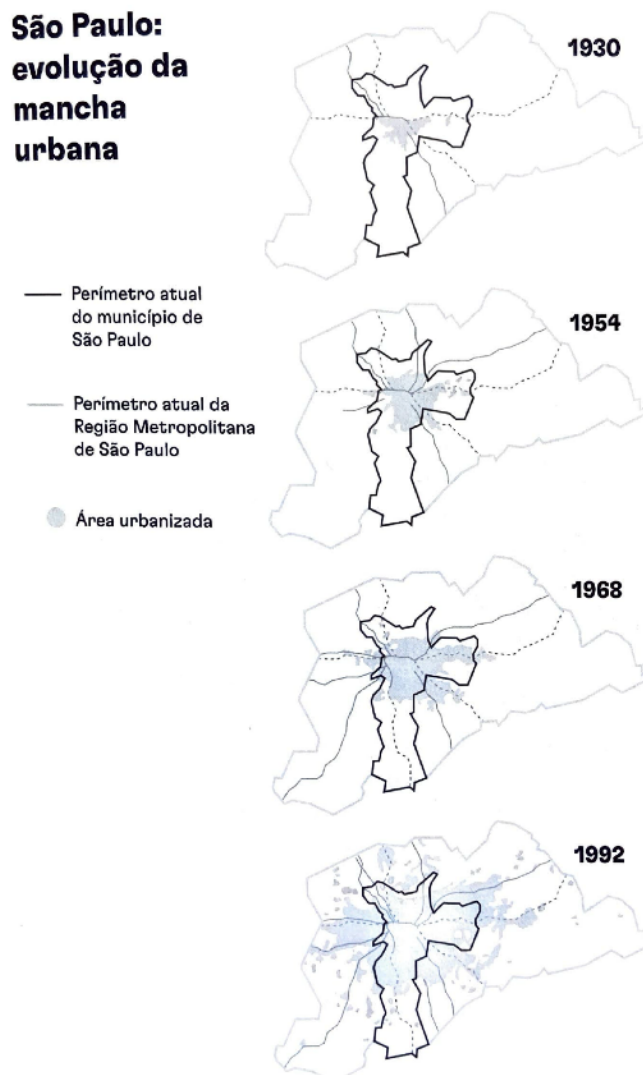
Odette Seabra afirma (2015, p. 38): “Urbanização e industrialização são processos correlatos; um se explica no outro”. A demanda por operários, devido ao crescimento urbano e industrial, resultou na formação de uma população paulistana que contava, entre as décadas de 1940 e 1950, com a metade dos residentes não nativos composta por estrangeiros. Eles representavam parte significativa dos trabalhadores da época. Com o passar dos anos, a população que migrava de outros estados do Brasil superou os vindos da Europa, em sua maioria (Rolnik, 2022).

Com a chegada da década de 1950, São Paulo deixava de ser uma cidade industrial para assumir o caráter da metrópole que reunia em seu território a atividade terciária (Caldeira, 2011). Três variáveis determinam esta conjuntura em São Paulo: a expansão da verticalização para diferenciadas ilhas do território, como resultado da restrição do coeficiente de aproveitamento do solo urbano, o abandono do projeto de construção do metrô e o surgimento da indústria automobilística. Todas ligadas ao processo de industrialização e metropolização da capital paulista (Somekh, 1992). Em outro trabalho, Nadia Somekh (2014, p. 35) designa

esse período como “a verticalização do automóvel” como resultado do maior investimento na indústria automobilística e a ocupação da cidade de forma seletiva.

A limitação do coeficiente de aproveitamento das áreas centrais da cidade segrega as classes de renda consumidora uma vez que se torna vantajoso construir apartamentos de maior metragem. Dessa forma, a construção de edifícios verticais populares começa a se afastar do eixo central - e da infraestrutura (Mapa 2). Apesar de a autora referir-se às décadas de 1950 e 1960, o transporte de caráter privado, a limitação do transporte público (principalmente o metrô) e a legislação em torno da área construída ainda configuram a realidade de partes da cidade, conforme será detalhado ao longo do trabalho.

Mapa 2 - Manchas de urbanização de São Paulo entre 1930 e 1992



A busca por referências internacionais de zoneamento deu um passo mais efetivo em 1950: o então prefeito de São Paulo Lineu Prestes (1950-1951) encomendou à *International Basic Economic Corporation*, empresa sediada em Nova Iorque e dirigida por Nelson Rockefeller, um estudo sobre as possíveis estratégias de zoneamento para a cidade. Como diretor do projeto escolheu-se Robert Moses²⁹, além de um grupo de conselheiros norte-americanos. O zoneamento de Nova Iorque serviu de inspiração para a proposta enviada pela equipe de Moses: ela recomendava a compra de ônibus para compor o sistema de transporte público; novas rotas geridas pelo município - ao invés do Estado; a automatização da coleta de lixo e a criação de aterros sanitários; além da defesa por subúrbios ligados à cidade (Leme, 1999). Entretanto: “O chamado urbanismo moderno ou modernista, que inclui a modernização, não se desenvolveu plenamente na cidade de São Paulo e até hoje se limita a ser modernizador” (Somekh, 2014, p. 23). As distintas realidades nos âmbitos espacial, econômico e, em especial, social, impossibilitam a reprodução da dinâmica urbana norte-americano no Brasil.

Pouco tempo depois, Adhemar de Barros (1957-1961) encomendou estudos realizados pela Sociedade para Análise Gráfica e Mecnográfica Aplicadas aos Complexos Sociais (SAGMACS), liderados por Padre Lebre. Esse configura o primeiro esforço institucional para reunir a história urbanística da capital paulista no período entre a sua formação e a sua consolidação como metrópole (Leme, 1999). A SAGMACS atuou de forma a constituir um estudo abrangente sobre São Paulo e a sugerir melhorias nas condições de vida de seus habitantes. Ambos os estudos encomendados tinham como objetivo fundamentar a elaboração do Plano Urbanístico Básico (PUB) de 1968, que resultou em recomendações ambíguas em função da origem das pesquisas.

O PUB: “Se, por um lado, atendia aos preceitos do modelo rodoviarista, de caráter norte-americano, insistia na estruturação de um sistema de transportes de massa em consonância a determinados padrões de adensamento populacional e a modelos europeus” (Sato; Bernardini,

²⁹ Robert Moses foi um engenheiro civil que trabalhou majoritariamente no planejamento urbano do Estado de Nova Iorque. Ele influenciou na construção de inúmeras rodovias, parques, habitações sociais, pontes e parques infantis, por meio de financiamento público; este graças ao programa *New Deal* do governo de Franklin Roosevelt (1933-1945). Ao favorecer as via expressas aos meios de transporte público, Moses previu a destruição de edifícios e parques na cidade de Nova Iorque. Entretanto, nem todos os seus projetos foram realizados. A sua posição mais importante foi a de *Parks Commissioner of New York City* entre 1934 e 1960 (Caro, 1975).

2018, p. 36). Além disso, em meio a essas proposições, elaborou-se a primeira Lei de Zoneamento da cidade em 1972. A confluência de diferenciadas visões, de linhas de pensamento e de estratégias de planejamento urbano representa a confusão e a falta de direcionamento do urbanismo paulistano desde o início³⁰.

Após a conclusão do PUB, a Prefeitura de São Paulo elaborou o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) em 1971. Nadia Somekh (2014, p. 36) relembra o lema da época: “São Paulo deve parar!”. O PDDI surgiu a partir do entendimento de que múltiplos agentes produzem o espaço e que, portanto, o setor público tem um papel limitado. Dessa maneira, faz-se necessária uma forma institucional de articulação entre os municípios e os entes privados. O próprio PDDI³¹ propõe o aumento da disponibilidade de terras passíveis de urbanização e edificação, em especial, em áreas dotadas de infraestrutura. Essa “racionalização da ocupação da cidade” contrasta com a política de diminuição do coeficiente de aproveitamento que redundou na expansão da cidade para além da infraestrutura central, e que resultou em 87% da população em situação ilegal de moradia - fora da contemplação da legislação urbanística (Somekh, 1992).

Tornou-se indispensável “repensar as esferas e escalas de atuação e legitimação política no âmbito institucional, de modo a incorporar movimentos de insurgência política vinculados aos mais diversos processos sociais, tanto em defesa do direito à diferença quanto à igualdade de oportunidades” (Bizzotto; Nascimento; Gonçalves, 2014, p. 134). A dinâmica sócio-espacial estava em descompasso com os instrumentos urbanísticos, seja em razão da sua aplicabilidade e adaptabilidade ao enredo brasileiro, seja pela falta da inclusão de grande parte da população aos planos, seja como resultado da desassociação da moradia ilegal, seja como forma legítima de se habitar o espaço urbano³².

³⁰ Ressalta-se que essa ainda é a realidade verificada em São Paulo hoje, conforme será detalhado na seção 3.3 do capítulo 3.

³¹ Raquel Rolnik faz uma leitura crítica contundente do PDDI em seu livro. Ver Rolnik (2022, p. 66).

³² Esse tema foi amplamente discutido por Ermínia Maricato (2013) em *As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil*.

Esses estudos pertencem a um contexto no qual se começa da premissa de que o planejamento urbano faz parte de um processo contínuo. Aos esforços para integrar as diversas disciplinas que constituem o urbano, soma-se o princípio de que os planos deveriam incorporar recomendações de médio e longo prazo. O PUB, por exemplo, contempla somente o cenário socioeconômico entre 1975 e 1990 (Sato; Bernardini, 2018, p. 37). Com a implementação de estruturas viárias ainda mais abrangentes, novos profissionais da área responsabilizaram-se pela produção de leis de zoneamento para a capital paulista na década de 1990. Entretanto, essa elaboração resulta da concentração de demandas específicas em relação à proteção e à qualidade ambiental e aos valores do solo no eixo mais valorizado da cidade: o sudoeste (Leme, 1999, p. 32).

Até mesmo a linguagem da legislação favorece uns em detrimento de outros: ela configura uma codificação em relação à produção do espaço. Além disso: “O interesse público é o interesse de todo o conjunto social, que é diferente da soma de interesse individual de cada um. Essa diferença deve ficar clara para evitar conflitos que possam surgir no desenvolvimento da gestão” (Gonçalves; Marra, 2012, p. 171). Os instrumentos urbanísticos que materializam transformações nas cidades, de um lado, fazem parte dos interesses da gestão do município; de outro, devem considerar o direito dos cidadãos.

Para além do âmbito social, mas igualmente no que concerne a escala regional de São Paulo, enfatiza-se o descompasso entre a cidade de maior renda do país e os “singelos municípios” no seu entorno pelo fato de que todos dispõem da mesma legislação urbanística e das mesmas competências (Gonçalves; Marra, 2012). Ainda que ocorra esse desajuste, grande parte da população desloca-se para o urbano na esperança de uma vida melhor. Maria Lucia Martins (2003, p. 179-180) afirma: “A cidade, com seus serviços, é avidamente procurada como uma alternativa à ‘exclusão social’ e, conseqüentemente, percebida por grandes parcelas da população mais como forma de inserção social do que como mero objeto físico”.

A proximidade entre as duas realidades distintas carrega simbolismos que se misturam e se confundem. A disputa por espaço social tem um papel central na dinâmica urbana brasileira, uma vez que os proprietários de terra estão no centro dos processos econômicos (Somekh,

2014, p. 19). Em especial na cidade de São Paulo, a concentração de renda e a dinâmica comercial atingem patamares impossíveis de se encontrar em outra localidade do Brasil. A conjuntura dialética do urbano em São Paulo, ao mesmo tempo, gera a sua complexidade e reafirma o padrão de segregação social imposta desde o seu surgimento.

O planejamento urbano e as políticas voltadas ao desenvolvimento das cidades situam-se no âmago das disputas de poder e, em diversas situações, as políticas urbanas condicionam-se por essa situação (Bizzotto; Gonçalves; Nascimento, 2014). Por outro lado, se o Estado atua como agente de transformação, ele deve coordenar as forças internas e externas. “Assim, não é passivo: ao contrário, orienta os estímulos e é o grande criador das ‘rugosidades’³³” (Santos; Loddi; Zanin, 1994, p. 126). As rugosidades ou as paisagens de um tempo passado que perduram no presente garantem a manutenção de memórias e de formas de divisões do trabalho anteriores no espaço: a divisão do trabalho, os modos de habitar a cidade, os seus usos, a vida cotidiana dos seus usuários e os modos de enxergar e relacionar-se com urbano. Em vista disso, os planos e as legislações desenvolvidos até a atualidade na história urbana paulistana foram pautados por transformações estruturais da cidade, independente da escala dos projetos, uma vez que se acreditava que a substituição do existente por modelos estrangeiros configurasse soluções para as questões da cidade.

As urbanidades únicas verificadas em São Paulo estruturam-se a partir da experiência do território qualificado e dinamizado por paisagens que retratam as transformações espaciais pautadas por instrumentos urbanísticos desde a sua consolidação como urbano. Apesar de os estágios de elaboração de legislações e de conhecimentos na capital paulistana variarem de acordo com as gestões administrativas, verifica-se uma tentativa sistemática de traduzir planos e estratégias de países que experienciaram contextos distintos do caso brasileiro.

A forma urbana em São Paulo reflete o conflito contido nessa tentativa modernizadora associado a condições socioeconômicas particulares. A falta de recursos por parte do município e a sua dependência em relação ao mercado privado consolidaram, ao longo das décadas, eixos de expansão voltados para parcelas seletas da população paulistana. Além

³³ O conceito rugosidades será explorado na seção 3.4 do capítulo 3.

disso, o desenvolvimentismo que pautou algumas das transformações ainda ecoa na atualidade: a abertura da avenida Faria Lima e os seus desdobramentos atuais revelam que a produção do espaço, voltada para o mercado financeiro, os serviços terciários e todo o aparato de infraestrutura que eles demandam extrapola os instrumentos urbanísticos e reclama por novas legislações. Nessa oportunidade, faz-se adequado entender os condicionantes e os projetos que resultaram na expansão do vetor sudoeste na capital.

2.2 Do pântano à nova centralidade paulistana: o vetor de expansão sudoeste

No final do século XIX, o Centro estava sendo abandonado pelas elites, e foi reinvestido pela função comercial; na segunda década do século, loteamentos residenciais exclusivos foram abertos, estabelecendo frentes de expansão para os bairros burgueses - os Jardins da City Improvements Co. Quando, nos anos 30, a capacidade de rendimento do primeiro cinturão oeste (Centro Novo/Higienópolis) chegava ao limite, foi reinvestida pelo uso vertical dos apartamentos. E a abertura da avenida Nove de Julho, parte do Plano de Avenidas de Prestes Maia, cuja implantação iniciou-se nos anos 30, começou a sentar as bases para a migração das atividades terciárias do Centro, na direção sudoeste. Com isso, a Avenida Paulista, símbolo da riqueza gerada na Primeira República, com seus palácios de novos e velhos ricos, seriam implodidas para abrigar as torres de bancos, grandes corporações e antenas de comunicação a partir dos anos 60, sem nunca abalar o seu prestígio. Assim, a valorização sobe as colinas e desce as baixadas em ondas de resignificação, invariavelmente acompanhadas pela prioridade dos investimentos públicos da cidade. Na rubrica investimentos no orçamento municipal de São Paulo de 1993 e 1994, sob a gestão do prefeito Paulo Maluf, 85% foram aplicados nesse vetor (sudoeste), concentrados sobretudo em obras viárias geradoras de revalorizações no interior de áreas já bastante valorizadas - caso do túnel Ibirapuera, o prolongamento da avenida Faria Lima e sua ligação com a frente de expansão dos edifícios de escritórios, na marginal do rio Pinheiros (Rolnik, 1997, p. 186-187).

As transformações urbanas em São Paulo, em especial a expansão da malha rodoviária e a produção de edifícios verticalizados fora do Centro Tradicional, condicionaram uma realidade em que o espraiamento do território integra a sua conjuntura desde o início. O crescimento acelerado resultou na criação de novas centralidades que abrangessem as demandas das elites paulistanas - as famílias tradicionais e a nova elite financeira - assim como centralidades industriais e de habitação popular. Essas, em sua maioria, concentradas nos subdistritos Sé, onde encontram-se os centros Tradicional e Novo, e Pinheiros, região que compreende o objeto desse estudo (Mapa 3). Contudo, a consolidação de uma nova centralidade não anula as força simbólica das anteriores (Fix, 2001). A metropolização, nas palavras de Heitor Frúgoli Júnior (2000), compreende a consolidação de uma conjuntura multipolar em que outras regiões competem com o Centro Tradicional. Trata-se de uma recriação da identidade da

cidade, fato verificado em outras capitais brasileiras e até mesmo em metrópoles mundiais, como é o caso de Los Angeles/EUA.

Mapa 3 - Posição dos subdistritos Sé e Pinheiros em relação à cidade de São Paulo



Fonte: Mapa..., Mapa São Paulo 360°, 2024, com adaptação da autora.

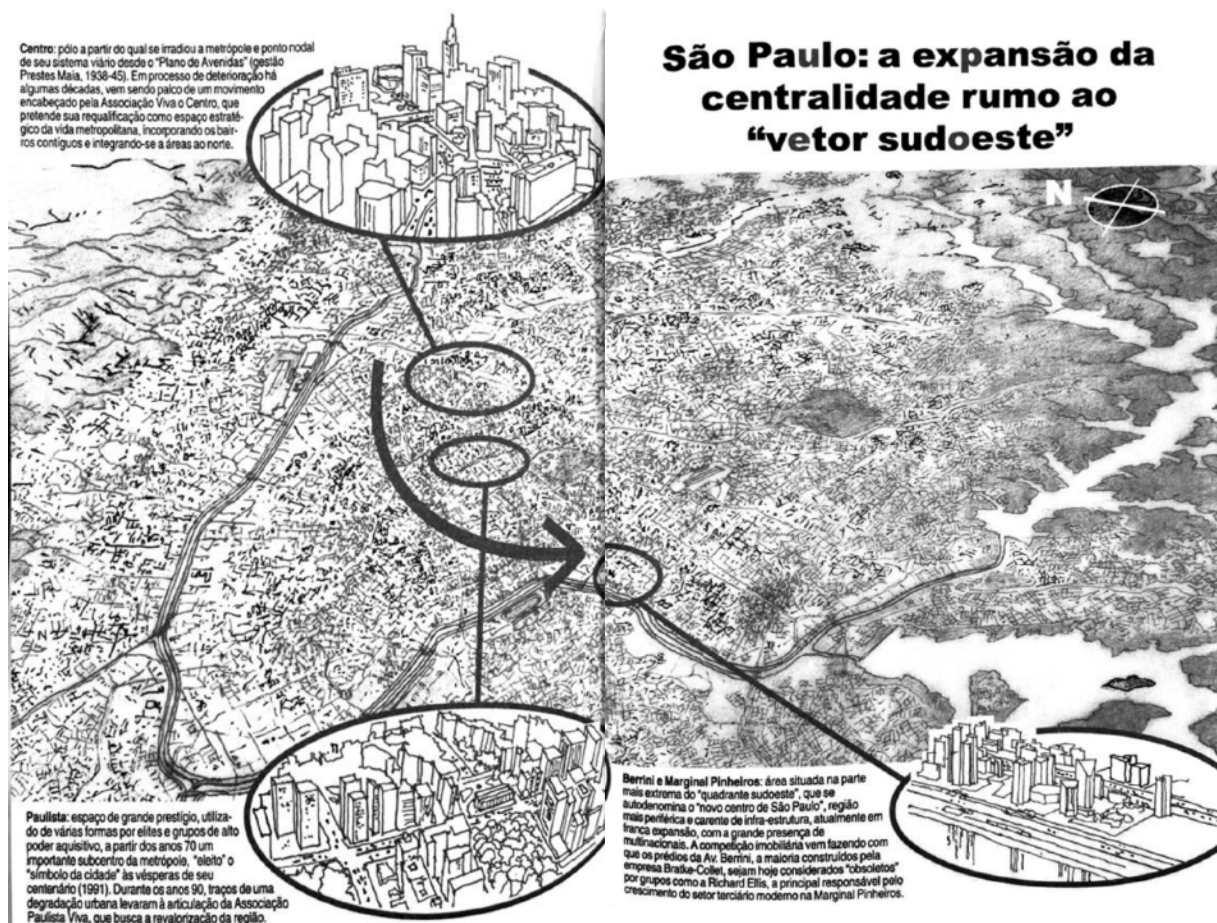
A hegemonia dos espaços paulistanos, todavia, gera e estimula a fragmentação das diferenciadas áreas que compõem a capital - sejam elas as centralidades ou os espaços remanescentes no seu entorno -, uma vez que a sua origem remete à concentração das instituições, da identidade e da população, ao contrário da cidade californiana. A multipolaridade paulistana também faz parte da dinâmica de mundialização fundamentada em projetos de reestruturação urbana. Afinal, ao longo do século 20, desenvolveram-se muitos projetos de reconstrução e expansão da cidade, além de mudanças na legislação, conforme descrito no capítulo anterior.

O processo de renovação urbana tem origem na transformação de Paris no século 19 arquitetada pelo Barão de Haussmann durante a industrialização francesa. Este projeto tornou-se uma referência dentro do discurso da modernização das cidades, principalmente em razão da escala de intervenção que atingiu patamares até então inexistentes. Com o intuito de materializar na malha urbana e nas paisagens da capital francesa o poder do Império Napoleônico, a abertura de *boulevards* e espaços para os conflitos e a diversidade do mundo moderno ganharam uma maior visibilidade e promoveram uma maior interação social (Frúgoli Júnior, 2000). As mudanças de localização das moradias, resultantes da reconstrução de parte da cidade, incentivaram o uso e a frequência da cidade em escalas mais amplas, uma vez que os usuários transitavam em busca dos locais onde eles pudessem se sentir pertencentes ou da descoberta de suas novas áreas.

As semelhanças entre o caso parisiense e a consolidação de novas centralidades em São Paulo referem-se à idealização de cidades modernas: a construção de locais de poder decisório, a desconstrução das referências espaciais integrantes do imaginário popular, a segregação social (em Paris, a inexequibilidade das barricadas populares também), e a construção de novas matrizes simbólicas responsáveis por ressaltar a cultura moderna. No entanto, há uma distinção importante: enquanto em Paris almejou-se a demolição e a substituição do centro existente, em São Paulo, a área central mantinha-se como uma referência - pelo menos até os meados do século 20 - sincronicamente, espaços ainda pouco explorados pelo capital ganhavam importância na sua conjuntura sócio-econômica.

A cidade de São Paulo caracteriza-se por uma urbanização de caráter fragmentado que resultou, nas últimas décadas, na criação de diferentes localidades que conformam matrizes simbólicas importantes na sua história (Frúgoli Júnior, 2000). Dentre elas, destaca-se a expansão do eixo sudoeste que compreende o Centro Tradicional e o Centro Novo, a avenida Paulista, e eixo Faria Lima-Berrini próximo da Marginal Pinheiros (Planta 2). A construção da avenida Faria Lima na década de 1960 integra uma dinâmica de formação de novas centralidades respaldada pela ideia de que quando as antigas tornam-se populares, constroem-se novas. Ermínia Maricato (2001, p. 9) refere-se às atuais como “avenidas imobiliárias”. A sua realização diz respeito ao investimento em infraestruturas e à atração do mercado imobiliário, assim como à criação de paisagens e territórios inseridos na sua complexa conjunção socioeconômica.

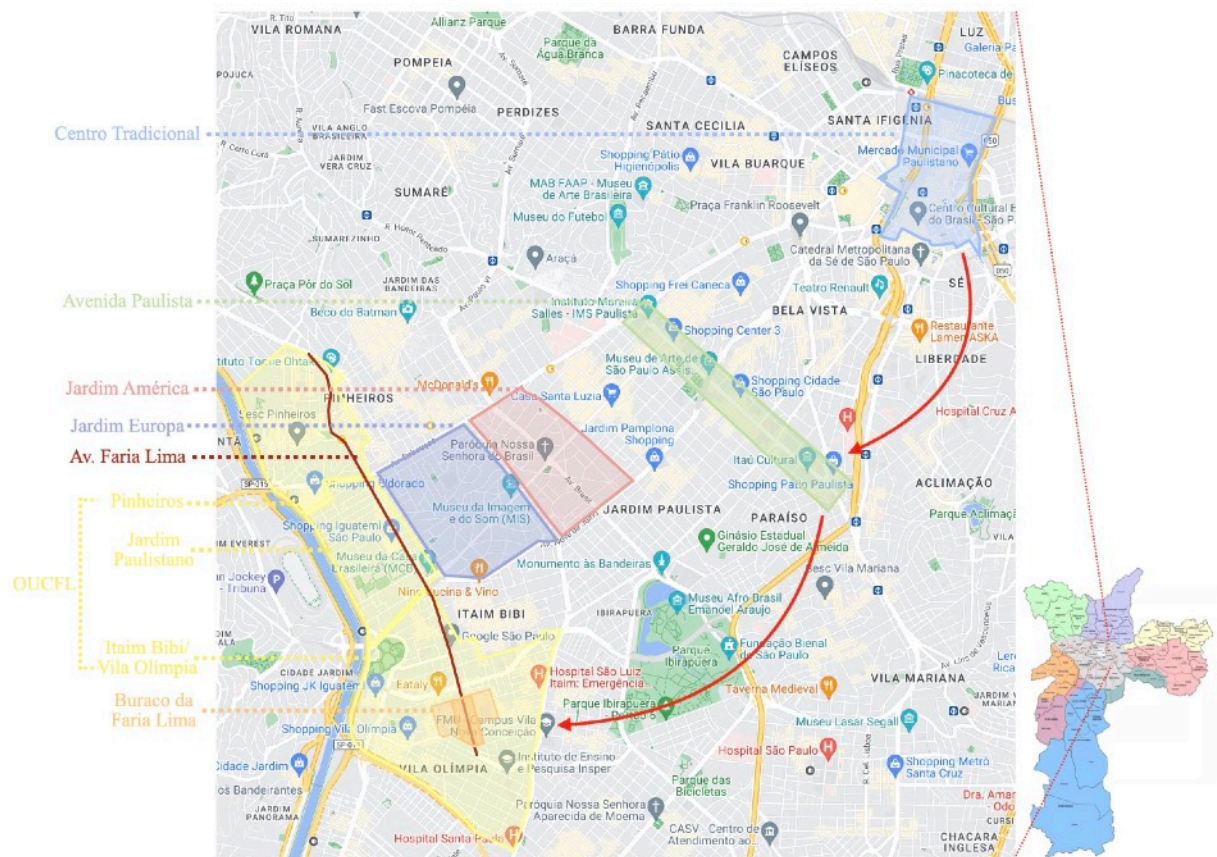
Planta 2 - O eixo de expansão sudoeste em São Paulo



Fonte: Frúgoli Júnior, 2000, p. 258-259.

A construção das novas centralidades envolveu a concentração do investimento em infraestruturas e, como consequência, da renda e do poder (Frúgoli Júnior, 2000). A consolidação do eixo centro-sudoeste, no início da década de 1940, preparou o território e reuniu os condicionantes necessários à proposição da atual OUCFL (Rolnik, 2022). Ou, nas palavras de Frúgoli Júnior (2000, p. 41): “Muito provavelmente a trajetória de expansão do Centro rumo ao vetor sudoeste realmente teria sido resultado histórico de um único processo - a expansão da centralidade das elites -, em períodos distintos”. Afinal, as três principais centralidades configuram, ao longo da história, os bairros que abrigaram as elites das respectivas épocas: o Centro, a economia colonial, a avenida Paulista, o novo setor bancário, e a região contígua a Faria Lima, o novo setor financeiro (Mapa 4).

Mapa 4 - A expansão das centralidades contidas nos subdistritos Sé e Pinheiros



Fonte: Subdistritos..., Google Maps, 2024, editado pela autora.

A formação e a consolidação do Centro Tradicional de São Paulo ocorreu junto aos projetos de intervenção e a concentração dos serviços urbanos no espaço valorizado pela construção de uma nova paisagem. O Vale do Anhangabaú atraiu, no início do século 20, investimentos

imobiliários responsáveis por sua consolidação como marco simbólico do capital paulistano. Os palacetes privados, o Teatro Municipal, o Viaduto do Chá e até o primeiro arranha-céu da cidade estavam na região que passou por diversas renovações urbanas no último século. O maior desafio enfrentado pelos produtores do espaço consistia no sistema viário dada a topografia do vale - e o desejo da sociedade privilegiada em habitar nas suas partes mais altas. A rua Líbero Badaró, aos fundos da colina central, abrigava cortiços que prejudicavam a imagem preterida pelos novos moradores da região. Implementariam-se soluções permanentes somente com o Plano de Avenidas de 1930 (Leme, 1999). Esse período marca o que Hugo Segawa (2000, p. 58-59) descreve como a transferência dos agentes financiadores da produção do espaço:

Seria a primeira iniciativa por parte do poder municipal a tentar assumir um empreendimento [Leis de Melhoramento de 1910] desse porte, envolvendo grandes desapropriações e a urbanização de uma grande área central da cidade. Até aquele momento, obras desse gênero eram próprias da iniciativa particular. No entanto, essa mudança de atitude não significou uma alteração real imediata no quadro de intervenções urbanas em São Paulo. Mesmo que houvesse um desejo potencial por parte do poder público para assumir obras de embelezamento urbano, somente a iniciativa privada arriscava recursos financeiros para tais empreendimentos, oferecendo propostas articuladas segundo os seus interesses. Esta situação tornar-se-ia o paradigma das limitações do poder público e da atuação do empreendimento privado na evolução da cidade de São Paulo até hoje.

No âmbito paisagístico, o Centro de São Paulo concentrava obras arquitetônicas e desenhos urbanos de diferentes períodos e influências (Fotografia 1). A findada monarquia havia deixado os cafeicultores e outros proprietários de terras órfãos de referências simbólicas européias uma vez que após a Proclamação da República, em 1889, houve um esforço importante para que se construísse a identidade brasileira. Todavia, ainda acreditava-se que a civilidade e a urbanidade paulistana dependeriam da construção de um Centro inspirado nos moldes modernos europeus.

As diferenciadas obras e estratégias para a sua consolidação logo foram alteradas em favor da metropolização de São Paulo. Afinal, a partir da década de 1930 o Centro constituía um “pólo irradiador de fundamental importância no plano de intervenções de Prestes Maia, como obras que novamente transformariam sua paisagem urbana e ampliariam sua área” (Frúgoli Júnior, 2000, p. 54). Ademais, o Centro tornou-se a referência cultural e intelectual da cidade na

década de 1950, o que demandava novos serviços e atividades para a população. Era o caso do Museu de Arte de São Paulo (MASP), o Museu de Arte Moderna, a Biblioteca Municipal, a Aliança Francesa, a Cultura Inglesa, além de cinemas, livrarias, cafés e muitos outros.

Fotografia 1 - Exemplos da arquitetura na rua Líbero Badaró em 1932-1933



Fonte: Rua Líbero..., 1932.

Os novos projetos e instituições, mais uma vez, acatavam as necessidades da sociedade privilegiada paulistana, mesmo que não exclusiva a ela (Frúgoli Júnior, 2000). O enobrecimento do Centro, inicialmente devido à valorização resultante das infraestruturas, e posteriormente em função da presença da alta cultura, acabou por expulsar a população dos cortiços e outras habitações similares - em consonância com a ideia de “desafogar” a região (Leme, 1999).

A década de 1950 também trouxe mudanças nas pretensões e nos projetos para o Centro de São Paulo: em adição à metropolização, idealizava-se o projeto de uma malha urbana multipolar. Isso significava, nos moldes do segundo Governo Vargas (1951-1954), investimentos na indústria de bens duráveis de consumo - como a automobilística. A inspiração norte-americana, conforme discutido na seção anterior, resultou na concepção de

projetos urbanos que levassem em consideração a mobilidade privada e a possibilidade de se transitar em maiores distâncias. Segundo relatório da SAGMACS, a realidade multipolar e centrípeta havia resultado na saturação do Centro e na dicotomia imposta pelo crescimento em grandes escalas das periferias.

Os proprietários de imóveis e serviços da região foram contrários à avaliação - em especial porque o Centro permaneceu como centralidade única de São Paulo até a década de 1960, quando classes populares voltaram a habitá-lo. Nessa época, a confluência de diferenciadas simbologias, projetos e diversidades no Centro resultaram na sua expansão para fora do seu próprio território e na sua deterioração³⁴ (Frúgoli Júnior, 2000). Ou no “processo ideológico de abandono do centro” (Nobre, 2009, p. 220).

As camadas privilegiadas da sociedade já haviam começado a se movimentar para outras regiões da cidade. As construções de novas vias radiais e o incentivo ao uso do carro particular facilitaram, por exemplo, o sucesso do loteamento realizado pela *City*, no bairro Jardim América, para atrair famílias de trabalhadores em empresas estrangeiras, comerciantes, advogados e médicos (Feldman, 2019). O fator de novidade dos bairros-jardins atraiu um contingente da camada privilegiada para uma área da cidade até então inexplorada por eles (Nobre, 2009).

No trajeto entre os Jardins e o Centro, a avenida Paulista consolidava-se de maneira tímida. Marcelo Oliveira (2000) questiona: “Que lógica estava envolvida na implantação de uma avenida de 2.800 metros de extensão e 30 metros de largura, no ponto mais alto da cidade, numa época quando não havia qualquer outro traço de urbanidade na região?”. O autor logo responde: a visão do futuro de seus idealizadores e apoiadores. Inaugurada em 1891 (Fotografia 2) já com as tradicionais alamedas perpendiculares a ela, a avenida permaneceria com poucos moradores até a crise de 1929, esses majoritariamente fazendeiros de café que demandavam por residências próximas do trabalho. Eles decidiram morar no empreendimento

³⁴ Apesar das décadas de permanentes transformações no Centro de São Paulo, em 1970, dá-se o início do seu processo de deteriorização e as consequentes proposições de projetos de renovação e resignificação que perduram até hoje. Longe de querer esgotar esse assunto, sugerimos a leitura de Nobre (2009).

de altíssimo nível realizado pelo engenheiro Joaquim Eugênio de Lima, devido à facilidade de se acessar o Centro por meio dos bondes.

Na década de 1930, entretanto, os moradores originais venderam as suas propriedades para estrangeiros, cujas fortunas vinham do comércio (Frúgoli Júnior, 2000). A realização de eventos culturais dessa parcela da população reafirmou a mudança geográfica da centralidade da elite para o espigão da Paulista (Nobre, 2009).

Fotografia 2 - Avenida Paulista na virada do século 19 para o século 20



Fonte: Gaensly, 1900.

A despeito do caráter privado do projeto, o poder público investiu na infraestrutura do novo cartão postal da cidade. Na década de 1940, a avenida Paulista simbolizava a elegância e a exclusividade dos seus moradores (Frúgoli Júnior, 2000). À construção de uma paisagem que representasse a modernização da cidade associam-se as práticas urbanas de circulação em bulevares fundamentadas em normas de respeitabilidade burguesa. Nesse período, o *footing* praticado no Centro dava lugar ao passeio motorizado na Paulista (Oliveira, 2000). A repercussão do destino simbólico ocorreu junto ao início da sua verticalização pautada em uma arquitetura nacional que substituiu a paisagem eclética original. Os casarões deram lugar a edifícios que abrigavam, a partir da década de 1950, serviços urbanos diferenciados (Frúgoli Júnior, 2000).

O Conjunto Nacional (1952), projetado por David Libeskind, marca a liberação do uso comercial e inaugura o primeiro edifício de uso misto na avenida. A construção da nova sede do MASP em 1968 representou a transferência da cena cultural do Centro para a Paulista (Rolnik, 2022). O projeto assinado por Lina Bo Bardi, em adicional de ressaltar a brasilidade da sua forma, conversa com a história arquitetônica de São Paulo e cria possibilidades de ocupação como antes nunca vistas na cidade. A sua potência simbólica fora dinamizada pela presença da Rainha da Inglaterra Elizabeth 2ª na inauguração do museu (Frúgoli Júnior, 2000).

A paisagem edificada responsabiliza-se pelos significados e percepções dos usuários do espaço, em especial, em uma área onde as perspectivas privilegiadas da cidade valorizavam a localização: de um lado, o Centro já consolidado; do outro, as terras que aguardavam a urbanização. Em consonância com as práticas culturais modernas da época, os mirantes também se faziam importantes para ver e ser visto. A monumentalidade da avenida somava à experiência da avenida ao permitir e incentivar a vista das residências suntuosas que se contrapunham às moradias populares das suas várzeas (Oliveira, 2000).

Naquele momento, ressalta-se a falta de legislações para uso e ocupação do solo na cidade de São Paulo. Até então, os regulamentos afetavam somente a avenida Paulista e os loteamentos realizados pela *City* - Jardim América, Pacaembú, Cidade Jardim, Morumbi, Alto de Pinheiros e City Lapa. Havia apenas um código de obras que regulamentava as novas construções da cidade (Rolnik, 2022). Em outro trabalho, Raquel Rolnik (1997) descreve que o contraste entre essas regiões e o restante da cidade demonstrava a concentração de investimentos em infraestrutura e facilitava a segregação sócio-espacial - essa reafirmada pela primeira Lei de Zoneamento de São Paulo de 1972.

A expansão e a verticalização desenfreadas compunham a paisagem paulistana; e a Lei limitou o adensamento nas áreas centrais da cidade, o que resultou na verticalização dos solos mais baratos. Nadia Somekh (1992) afirma que, desde a sua criação, a Lei só apresentou efeitos negativos no processo de produção da cidade, uma vez que ela desconsiderou a malha urbana existente. A análise do espaço no seu caráter bidimensional, ou seja, através dos mapas

de zoneamento, configura uma estratégia insuficiente para se compreender todas as questões urbanas. A limitação construtiva resultou na valorização de determinados territórios da cidade, em especial nas áreas de uso misto - residencial e comercial. A diversidade de usos também permite o fácil acesso aos serviços urbanos pelos moradores; e a consequente diminuição do trânsito.

A realidade consolidada pela Lei de Zoneamento de 1972 fundamenta-se no que David Harvey (2005) chama de acumulação de capital no espaço. “A acumulação é o motor cuja potência aumenta no modo de produção capitalista” (Harvey, 2005, p. 41). Desse modo, a criação de valor a partir da determinação da metragem passível de ser construída em uma determinada área soma-se aos projetos desenvolvidos nela de acordo com a sua carga valorativa. A acumulação gera mais acumulação e atrai investimentos em infraestrutura, sem que haja limites do mercado. A década de 1970 marca o início da acumulação flexível - uma nova fase dentro do processo urbano - facilitado pela descentralização das cidades, a expansão dos sistemas viários e a comunicação mundial. Essa premissa guia as renovações urbanas em curso no mundo inteiro. São Paulo tenta equiparar-se às cidades globais à época (Ferreira, 2003).

A acumulação de capital no espaço auxilia na análise sobre as transformações que serão descritas a seguir a partir da reestruturação urbana. Em São Paulo, a década de 1970 simboliza a verticalização e migração dos bancos para a avenida Paulista e a consolidação da nova centralidade da cidade (Frúgoli Júnior, 2000). Então, a tipologia construtiva de arranha-céus em peles de vidro (Fotografia 3) reforçou a imagem do milagre econômico brasileiro (1969-1973), em que, coexistentemente, parcela expressiva dos trabalhadores brasileiros teve os seus rendimentos reduzidos.

As mudanças no patamar de frequência verificadas são correlatas às novas atividades comerciais e culturais, muitas dessas vindas do Centro Tradicional. Inclusive alguns ainda consideravam a Paulista como parte do Centro expandido (Oliveira, 2000). A rua Augusta, perpendicular à Paulista, estabeleceu-se como uma importante centralidade na qualidade de corredor de serviços da avenida (Rolnik, 2022). Afinal, muitos dos trabalhadores da região

tinham um poder aquisitivo diferente de seus moradores. Instituições também foram transferidas para a Paulista, uma vez que ela configurava o novo centro do poder.

Fotografia 3 - A paisagem verticalizada e as obras viárias da avenida Paulista em 1983



Fonte: Vista área da Avenida Paulista [autor desconhecido], 1985.

A década de 1970, condicionada pelas proposições da Ditadura Militar (1964-1985), guiou as transformações da avenida nas décadas seguintes para além dos investimentos econômicos e simbólicos. No âmbito urbano, o governo tinha divergências em relação à linha de planejamento urbano a ser seguida dada a velocidade de proposição de novos instrumentos. A redação do PUB em 1969, do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Grande São Paulo (PMDI) em 1970 e do PDDI em 1971 - o primeiro plano global para a cidade - resultou em conflitos como consequência do caráter integrado, em tese, das esferas municipal e estadual no planejamento urbano, e a falta de coerência dos planos que deveriam guiar as transformações (Frúgoli Júnior, 2000). Raquel Rolnik (2022) analisa esse momento urbano

como uma tentativa de controle da evolução da cidade a partir de instrumentos de planejamento autoritários e tecnocráticos. Portanto, as mudanças viárias propostas muitas vezes desconsideravam o valor do solo na avenida e os casarões tombados ainda pertencentes à sociedade privilegiada.

A principal questão que gerou embates entre gestores públicos consistia na extensão e no aumento da capacidade da avenida, visto que a época, marcada pelo cenário metropolitano, exigia o melhoramento do espaço urbano que abrigava o novo centro econômico do Brasil (Frúgoli Júnior, 2000). E o recente centro de manifestações políticas e comemorações esportivas - a festa lefebvriana. O espaço em constante transformação, muitas vezes, criava barreiras simbólicas ou físicas na avenida, mas também resultava em condições urbanísticas para a intensificação do seu uso e de apropriação, ao contrário do período da sua consolidação (Oliveira, 2000).

No âmbito social, a inconsistência na gestão do espaço, associada à verificação da degradação nos patamares de uso, sucedeu na transformação de edifícios residenciais em comerciais, uma vez que a avenida assumiu de fato as atividades do setor terciário ao longo da década de 1980 (Oliveira, 2000). Esse processo ocorre a partir da desvalorização das unidades habitacionais, quando a sua adaptação interna para novos usos torna-se economicamente mais interessante. Na condição de símbolo da economia do país, o seu uso comercial anuncia a mudança da economia nacional voltada para essas atividades (Frúgoli Júnior, 2000). Marcelo Oliveira (2000, p. 214, grifo nosso) define a Paulista da época como:

[...] o palco onde determinados valores são representados quanto um dos inúmeros atores - ao se constituir como suporte e também matéria para a produção de imagens de *glamour* e de consumo, que atualizam um lugar ideal para a aterrisagem dos fluxos globais de capital - de um processo de transformação social em nível global, o que inclui também as transformações em escala nacional, regional e urbana.

Explicita-se essa realidade quando da criação da Comissão Paulista Viva, em 1995, inspirada na Associação Viva o Centro, fundada pelo ex-presidente do Banco Central Henrique Meirelles (2003-2010). O intuito da criação da Comissão consistia em debater e guiar as transformações futuras da avenida Paulista. Paulo Maluf, então prefeito de São Paulo

(1993-1996), convidou Olavo Setúbal (1923-2008), ex-prefeito da cidade e ex-presidente do grupo Itaúsa, para presidir a Comissão que também teria como participantes representantes do MASP, Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (FIESP), bancos, comerciantes, entidades culturais, síndicos de edifícios, dentre outros.

O contingente político reunido em torno da renovação da Paulista almejava o consenso na escolha do projeto. Por isso, a equipe era mais política do que técnica. Após a escolha e a execução do projeto³⁵ que resultaram na diminuição do transporte público que passava pela avenida e na proibição dos camelôs nas calçadas³⁶, a Comissão deu lugar à Associação Viva a Paulista, em uma conjuntura de decadência do espaço público de uso coletivo. Setúbal afirma que, ao contrário do Centro, onde havia consensos no formato de manutenção da qualidade do espaço por meio de pesquisas e políticas públicas conjuntas, na Paulista, a falta de assessoria urbanística posicionava-na na conjuntura multipolar da cidade e, não, na sua realidade como centralidade única. O padrão de sociabilidade conformado nesse espaço baseia-se na vivência de muitos trabalhadores que permitem o funcionamento das infraestruturas necessárias à existência dos centros de decisão que ocorrem logo acima deles (Oliveira, 2000). Essa realidade repete-se na terceira centralidade paulistana, conforme discutiremos em breve.

A Associação Viva a Paulista propunha o arrecadação de pagamentos mensais realizados por empresários da área com o intuito de suprir os custos de manutenção da avenida e dos eventos culturais propostos pela Comissão, em associação com o município (Frúgoli Júnior, 2000). Esse modelo de gestão do espaço aproxima-se aos do *Business Improvement Districts* (BID) difundidos, às vezes, com nomes similares pelo mundo. Eles consistem em instrumentos legislativos que permitem a criação de instituições formadas por entes privados - em especial comerciantes e proprietários de terra na região delimitada pelo BID -, que se colocam à disposição para realizar os serviços de manutenção do espaço a partir do valor arrecadado por meio de um imposto voluntário específico às áreas abrangidas (Zukin, 1995). Entretanto, a legislação brasileira não prevê o uso de instrumentos parecidos de privatização do espaço público de uso coletivo. Também voltaremos nesse assunto nos próximos capítulos.

³⁵ A descrição dos antecedentes, do concurso e do projeto vencedor está no capítulo 4 de Frúgoli Júnior (2000).

³⁶ Para mais detalhes sobre a dinâmica de camelôs até a sua proibição na avenida, ver Oliveira, 2000.

Simultaneamente, a decadência da avenida Paulista tornava-se explícita em sua paisagem, uma vez que a acumulação flexível do capital permitia a expansão em direção ao eixo sudoeste da cidade de São Paulo. Alguns autores como Eduardo Nobre (2000), Heitor Frúgoli Júnior (2000), João Ferreira (2003) e Mariana Fix (2001) atribuem o prolongamento da centralidade econômica ao desenvolvimento dos edifícios corporativos na região contida entre a avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e a avenida das Nações Unidas, com início na década de 1970, ou seja, concomitante à decadência da Paulista. Essas estavam associadas à criação de vias expressas na Marginal Pinheiros (Rolnik, 2022). A edificação de centenas de torres nessa área parte do estudo de mercado realizado por Roberto Bratke e Francisco Collet, da Bratke-Collet, que apreendeu a demanda por lajes de escritório em espaços da cidade em menor destaque e valor do que a Paulista - mas próximos o suficiente do eixo financeiro-industrial da cidade³⁷. A transferência de muitas indústrias para a região sul de São Paulo facilitou a escolha dos novos complexos empresariais idealizados por Carlos Bratke, irmão do também arquiteto Roberto Bratke (Frúgoli Júnior, 2000).

Os novos edifícios detinham características plásticas, tectônicas e tecnológicas que os diferenciavam dos construídos até então na avenida Paulista e no Centro. Sobretudo, os projetos desenvolvidos pela incorporadora Birmann que rapidamente excederam os primeiros edifícios. A paisagem constituída por eles tinha como objetivo simbolizar a nova São Paulo (Fix, 2001). Essa fase que perdura até a década de 1990 caracteriza-se pela verticalização de caráter empresarial da região próxima da Marginal do rio Pinheiros - ou a “centralidade globalizada”, nas palavras de João Ferreira (2003, p. 34).

A escolha da região também se ampara no seu entorno consolidado por bairros de alto padrão dos dois lados do rio Pinheiros: os estritamente residenciais, como Jardins, Morumbi, Alto de Pinheiros, e os de uso misto, como Pinheiros, Itaim e Vila Nova Conceição (Fix, 2001). Esse movimento da elite paulistana em direção ao quadrante sudoeste teve início ainda na década de 1930, com o loteamento para as famílias de alto poder aquisitivo realizados pela

³⁷ Raquel Rolnik (2022) descreve que a consolidação do pólo industrial nessa região ocorreu mesmo com as políticas de preservação dos mananciais das represas Billings (construída pela *Light* décadas antes), Guarapiranga e Cantareira. Na década de 1970, mais de treze mil operários mudaram-se para a região com o intuito de se acomodar perto das indústrias. Atualmente, o vetor sul é moradia de mais de um milhão de pessoas - apesar de a Lei de Preservação dos Mananciais de 1976 ter proibido qualquer tipo de urbanização nos arredores das bacias tributárias.

Companhia *City*, seguido do deslocamento do lócus de consumo das camadas privilegiadas da cidade do Centro e da avenida Paulista para os arredores do bairro Jardins. Esse cenário oportunizou a construção do segundo *shopping center*³⁸ da América Latina e o primeiro de São Paulo - o Iguatemi, em 1966, na rua homônima. Ele representou a consolidação da tipologia da cultura de consumo na capital. A criação de uma nova lógica de hábitos de consumo na cidade ocorre junto à reorganização do espaço urbano para abrigar as atividades de lazer: grandes avenidas receberam grandes projetos comerciais com estacionamentos a céu aberto. O surgimento dos centros multiuso de consumo, ao contrário das lojas de rua e das ruas comerciais, adicionava facilidades como alimentação, cinema e serviços rápidos, e atraía expressiva parcela da classe média paulistana.

No caso do Iguatemi, a sua localidade já deixou claro que o seu público frequentava um espaço de supervalorização imobiliária. O surgimento dos *shoppings centers* como atividade de lazer ocorre concomitante ao lançamento de condomínios de casas e de prédios residenciais fechados, o novo modo de viver na metrópole multipolar. As distâncias a serem vencidas por automóveis particulares entre os espaços de acesso restrito - o lócus de consumo e a moradia em torres ou casas exclusivas - incentivaram a abertura da avenida Faria Lima (Rolnik, 2022).

A rua Iguatemi era uma via local estreita que ligava os atuais bairros Itaim e Pinheiros ao atravessar o Jardim Paulistano. A construção do *shopping center* homônimo em 1966 resultou em planos para o alargamento da rua dois anos depois. A prefeitura divulgou o projeto como “a nova avenida Paulista” (Fix, 2016, p. 100). Caio de Oliveira (2007) relata que o *shopping* configurava o maior centro comercial da América Latina, com 72 lojas, vagas de estacionamento para mil veículos em mais de 35 mil metros quadrados de construção. Ele sozinho responsabilizou-se pela criação de um pólo gerador de centralidade e expectava-se que 180 mil famílias dos seus arredores frequentassem as suas lojas e os seus serviços. O seu projeto inexistia nos planos urbanísticos da cidade até essa data.

³⁸ O primeiro *shopping center* do Brasil está em Uberlândia /MG. Ver: Silva (2012).

Desse modo, o Projeto Iguatemi, idealizado pelo prefeito José Vicente de Faria Lima (1965-1969), militar de patente de brigadeiro da aeronáutica, propunha uma via de 5 quilômetros de extensão, com larguras que variassem entre 40 e 50 metros, que ligaria a Lapa ao Jabaquara. A via e a facilidade de acesso garantiram arrecadações de impostos valiosas à prefeitura. Em uma primeira ocasião, construíram-se 2 quilômetros da avenida entre o Largo da Batata e a avenida Cidade Jardim, ou seja, apenas a extensão do bairro Jardim Paulistano. Esse trecho resultou na desapropriação de cem imóveis, dos quais oitenta eram residenciais. A sua construção, na qualidade de acumulação de capital no espaço, valorizou e alterou a dinâmica da região.

Entre 1970 e 1985, a avenida permaneceu da forma descrita. Tornou-se novamente objeto de transformação quando do interesse do mercado privado. O prefeito da época Paulo Maluf (1993-1996), que tentava salvaguardar a simbologia constituída em torno da avenida Paulista, encomendou o projeto de extensão da avenida Faria Lima para o arquiteto Júlio Neves (1932-). A principal referência era a Quinta Avenida em Nova Iorque. Esse projeto será detalhado nas próximas seções.

A construção da avenida Faria Lima, na região sudoeste de São Paulo, faz parte de um amplo conjunto de transformações urbanas que resultara da reestruturação econômica experienciada pelo sistema capitalista nas décadas finais do século 20. Enquanto a região da Marginal Pinheiros concentrava as empresas e os serviços referentes à manutenção dos escritórios, a avenida Faria Lima assumiu-se como a centralidade dos serviços terciários na ampla centralidade conformada por esses espaços. Eduardo Nobre (2000) explica que, nesse período, verificou-se a busca por novos investimentos na cidade por meio da produção imobiliária voltada para o setor terciário.

Ainda que São Paulo tenha se consolidado inicialmente no alinhamento dos rios Tamanduateí e Tietê, hoje se destaca na paisagem paulistana o desenvolvimento nas margens do Rio Pinheiros. “Se antes a cidade clássica tinha um tipo de unidade semântica, hoje apresenta um modelo hierárquico e fragmentário de organização socioespacial” (Lemos, 2010, p. 150). Nesse caso, ocorreu uma transferência deliberada em direção ao eixo sudoeste da elite. Essa

região tornou-se conhecida, nas últimas décadas, como a tentativa da construção do distrito financeiro do Brasil; e muitas dessas mudanças sócio-espaciais estão documentadas³⁹.

Kazuo Nakano, Cândido Malta Campos e Raquel Rolnik (2004, p. 126) explicam o fenômeno da expansão das centralidades paulistanas a partir do Centro Tradicional:

A constituição dos pólos administrativos, de consumo e de serviços nas avenidas Paulista, Engenheiro Luís Carlos Berrini, Brigadeiro Faria Lima e em alguns trechos da via marginal ao rio Pinheiros (avenida das Nações Unidas) revela a reconfiguração econômico-territorial das atividades que apresentam grande dinamismo e capacidade de polarização. A expressão “centro expandido” é insuficiente para designar esse fenômeno, pois não se trata de uma simples expansão do centro abarcando algumas áreas do quadrante sudoeste. Trata-se de um processo de mudança na própria configuração espacial das atividades centrais, principalmente naquelas de cunho administrativo empresarial, de cultura e lazer e nas formas de territorialização. Estas novas formas edificadas ocorrem seja a partir da substituição do patrimônio edificado pré-existente – a exemplo da avenida Paulista, cujos prédios de escritórios e apartamentos levantados nas décadas de 1970 e 1980 substituíram os palacetes dos tempos do café –, seja a partir do aproveitamento de áreas não ocupadas – a exemplo das operações imobiliárias conduzidas pela empresa Bratke-Collet na avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini nas duas últimas décadas.

Essa mudança no paradigma da produção e reprodução do espaço envolve, entre outros, a criação de novas matrizes simbólicas respaldadas por instrumentos urbanísticos e financeiros. Essa realidade opõe-se à premissa do PDDI de que o Estado deve limitar a atuação do mercado imobiliário, e as paisagens das cidades manifestam esse enredo. A gestão das cidades, respaldada pelos investimentos privados, resulta do movimento mundial em direção ao Estado empreendedor.

Segundo David Harvey (2005, p. 172), o empreendedorismo urbano “se apoia na parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico, enquanto seu objetivo econômico imediato (ainda que não exclusivo)”. Desde que o Estado facilite a transformação do urbano em uma cidade-negócio, os interesses do mercado assumem um papel central à manutenção das cidades em detrimento do social, mesmo que este esteja previsto em lei (Somekh, 2014).

³⁹ Ver Fix (2001), Ferreira (2003), Frúgoli Júnior (2000), em especial. Existem muitas outras obras que tratam do assunto, mas que não compõem o escopo dessa tese.

A adaptação do espaço para atender às demandas da nova sociedade urbana ou da sociedade pós-industrial pressupõe a explosão das antigas formas urbanas como consequência de transformações descontínuas. Ou no caso paulistano, a “multiplicação de megaprojetos”, nas palavras de Mariana Fix (2002, p. 13). Dentre eles, a OUCFL é condicionada e dinamizada pela construção simbólica da avenida Faria Lima, conforme descreveremos a seguir.

2.3 A construção da paisagem simbólica na avenida Faria Lima

“Vendem-se 8 vacas”, dizia um anúncio do Estadão em 1919. “Ver e tratar na Rua Iguatemi”, seguia a publicação. O que era um subúrbio nas bordas de São Paulo não apenas se urbanizou e expandiu como se tornou o centro financeiro do País. O perímetro hoje delineado pela Avenida Brigadeiro Faria Lima compreendia terras bem menos edificadas no começo do século passado, na várzea de um Rio Pinheiros ainda sinuoso e a meio quilômetro dos limites com o então município de Santo Amaro (Mengue, 2024, *online*).

No início do século 20, apesar do desenvolvimento das áreas centrais de São Paulo, a região que hoje compreende a avenida Faria Lima compunha a várzea do rio Pinheiros. O terreno pantanoso e fértil garantiu que a produção de alimentos suprisse uma parte da demanda paulistana (Lopes; Toledo, 1988). A criação de vacas, conforme descrito por Priscila Mengue (2024) em uma retrospectiva da avenida para o jornal *O Estado de São Paulo*, o *Estadão*, fazia parte da vida cotidiana local, assim como as práticas agrárias compunham a sua paisagem ainda rural (Lopes; Toledo, 1988). Essa realidade começa a mudar quando do loteamento das antigas fazendas e a consolidação de espaços frequentados por trabalhadores que escolhiam a região de fácil acesso ao Centro e de valores mais acessíveis. As transformações espaciais, como essa, dizem respeito às modificações experienciadas pela sociedade respaldadas pela economia e pela política.

A expansão da cidade de São Paulo em direção ao eixo sudoeste representa a consolidação de avanços econômicos da passagem para o urbano industrial e coloca em pauta as necessidades técnico-administrativas da regulamentação desse crescimento, conforme discutido nas seções anteriores (Segawa, 2000). Todavia, a experiência desse espaço e as suas características sociais também dizem muito a respeito da conjuntura que levou à sua construção. Dessa maneira, a análise da construção da avenida Faria Lima, fundamentada na produção simbólica da paisagem da São Paulo que se pretende global, faz-se importante.

Antes disso, a avaliação da cidade de São Paulo de acordo com o conceito de cidade global, cunhado por Saskia Sassen realiza-se de forma lúcida por João Ferreira (2003, p. 8):

A observação de dados empíricos da cidade mostra que ela não apresenta nenhum dos atributos típicos da “cidade-global”: ela não se situa na rota dos grandes fluxos da economia global, não sofre de um processo de desindustrialização estrutural nas mesmas proporções do que as cidades desenvolvidas, não vê o “terciário avançado” se sobrepor aos outros setores da economia, etc. Entretanto, o discurso dominante do pensamento único neoliberal, que tem como paralelos urbanos as teorias da “Cidade-Global”, do “Planejamento Estratégico” e do “Marketing de cidades”, impõe um discurso ideológico pelo qual esses modelos seriam as únicas opções de urbanização aceitáveis para São Paulo.

Dada essa análise, os projetos idealizados para a capital brasileira dos negócios pauta-se na criação de uma imagem que pudesse aproximá-la paisagística e economicamente de Nova Iorque, Londres e Paris. A construção dessa paisagem, no caráter de imagens espaciais, participa de um amplo processo dinamizado pela produção simbólica das cidades. Sharon Zukin (1995) explica que, simultaneamente, desde a década de 1970, ocorreram transformações estruturais no urbano no que diz respeito à sua gestão e manutenção. A passagem do urbano industrial para as práticas de especulação financeira de produção do espaço nortearam-se pela produção de símbolos nas paisagens das cidades.

Nessa ocasião, as *commodities* assumem um novo papel: a sua aparência supera a importância do produto em si. As mídias, as novas estratégias de *marketing* e a ampla promoção da cultura de consumo moldam as transformações verificadas no espaço e também o comportamento social. A produção e a reprodução do espaço engendram a criação de lugares por vezes aclamados por sua criatividade e inovação, por vezes pelo seu caráter público, que convidam à apropriação e às manifestações políticas, como as verificadas mundialmente desde o início do século 20.

A dinâmica simbólica também sucede na criação de centralidades urbanas a partir da década de 1970, ou a competição intra-lugares. David Harvey (1996) fundamenta essa constatação no fato que de a atração de investimentos para a produção do espaço também demanda a atração de consumidores afluentes, que anseiam *amenities* como paisagens convidativas e espaços culturais. Ou seja:

O investimento em espetáculos de consumo, a venda de imagens de lugares, a competição pela definição de capital cultural e simbólico, o renascimento das tradições vernáculas associadas aos lugares como atração de consumo, tudo se confunde na competição entre lugares⁴⁰ (Harvey, 1996 p. 298, tradução nossa).

Dessa maneira, a cultura de consumo responsabiliza-se pela venda dos lugares como parte de uma dinâmica mais ampla. No entanto, muitas vezes, a tentativa de diferenciação pode falhar e tudo se torna semelhante. O estudo da paisagem configura uma metodologia importante nesse encadeamento. Maria Angela Faggin (2021, p. 20) esclarece que as paisagens podem ser apreendidas como “[...] representações ativas do universo cultural de uma sociedade e, mais do que simples registros da realidade ou das ideias que engendram sua própria construção, são expressões cumulativas das ações sociais e dos processos materiais de um lugar”.

No espaço onde as imagens manifestam o caráter sociocultural e econômico da sociedade, o mapeamento da sua paisagem simbólica conta a história da sua consolidação. A produção simbólica, mesmo que respaldada pela criação de imagens, também diz respeito à manifestação de representações do espaço. Celina Lemos (2007) explica que esse fenômeno permite que a carga valorativa altere-se mesmo sem a reprodução do espaço efetiva. Portanto, compactua-se com o predomínio da eficácia simbólica no urbano. Detalharemos exemplos na avenida Faria Lima ao longo da seção.

A abertura da avenida Faria Lima, desde o início, posicionava-se como uma tentativa de criação de uma nova centralidade através da produção simbólica. A construção de uma referência, como um *shopping center* em uma localidade privilegiada da cidade, caracteriza uma tentativa de atualização dos serviços de comércio e consumo, nas palavras de Celina Lemos (2010). Em consonância com as análises da autora, o próprio Shopping Iguatemi (Fotografias 4 e 5) pode configurar uma centralidade, com a sua carga valorativa dinamizada pela imponência plástica da sua arquitetura associada às palmeiras imperiais - para além da sua importância na conexão entre centralização e descentralização intrínsecas ao processo de transformação urbana. Nesse caso, o consumo guiou a construção da avenida e teve como

⁴⁰ *Investment in consumption spectacles, the selling of images of places, competition over the definition of cultural and symbolic capital, the revival of vernacular traditions associated with places as a consumer attraction, all become conflated in inter-place competition*

objetivo a consolidação do capital simbólico coletivo – ou uma imagem presente no imaginário dos usuários e possíveis frequentadores desse espaço.

David Harvey (2005), em consonância com a pesquisadora, aborda as indústrias imobiliárias e os serviços da economia criativa como estimuladores das modificações que ocorrem nas malhas urbanas. Ele completa: “O capital passa a ser representado na forma de uma paisagem física, criada à sua própria imagem, criada com valor de uso, acentuando a acumulação progressiva do capital numa escala expansível” (Harvey, 2005, p. 51). Em vista disso, a abertura da avenida Faria Lima, como resultado da implementação do Shopping Iguatemi, confirma a realização de uma forma urbana dotada de especificidades da sociedade de consumo moderna.

Fotografias 4 e 5 - Fachadas frontal e lateral do Shopping Iguatemi, na avenida Faria Lima



Fonte: Da autora, 2024.

Apesar do novo símbolo do consumo, o projeto da avenida abrange construções originais da formação da cidade. É o caso do Solar Fábio Prado (Fotografia 6), sede do Museu da Casa

Brasileira até 2023⁴¹, localizado próximo do encontro da avenida Faria Lima com a avenida Cidade Jardim e a rua Iguatemi, marco da primeira construção da avenida. Ele conforma uma tentativa de aproximação dos símbolos fundadores do país à nova centralidade financeira. A abertura do Museu ocorreu no mesmo ano da inauguração da avenida, em 1970. Construído entre 1942 e 1945, a edificação consiste em um solar neoclássico, que se assemelha ao Palácio Imperial de Petrópolis/RJ, construído para ser a residência oficial do então prefeito da cidade.

Fotografia 6 - Solar Fábio Prado, antigo Museu da Casa Brasileira



Fonte: Acervo Fundação Crespi-Prado, s/d.

Até 2023, o imóvel funcionava como um museu que destacava as questões da morada brasileira através da arquitetura e do design (Museu da Casa Brasileira, [1970] /2023). A eficácia simbólica verificada nesse edifício e na sua manutenção, em vista à destruição de cem outros para a construção da avenida, reforça o caráter mercadológico atribuído à construção.

⁴¹ Em abril de 2023, a Fundação Padre Anchieta findou o contrato de concessão do seu espaço para o Museu da Casa Brasileira sediado no local há 50 anos. Cerca de um terço da reserva técnica ficará no Solar Fábio Prado, que continuará a funcionar como espaço cultural para visitas, eventos e outros. O Museu será transferido para outro ícone arquitetônico paulistano: a Casa Modernista (1928) de Gregori Warchavchik, na Vila Mariana. A Casa está degradada devido à falta de manutenção e efeitos das intempéries. Estima-se que o custo para a renovação da Casa para receber o Museu custe R\$ 25 milhões (Quirino, 2023).

Marshall Berman (1993, p. 136) explica: “As velhas formas de honra e dignidade não morrem; são, antes, incorporadas ao mercado, ganham etiquetas de preço, ganham nova vida, enfim, como mercadorias”. O Museu oferece, para além da visita paga, um restaurante que valoriza a culinária e os ingredientes brasileiros, o aluguel de 8 mil metros quadrados de área externa para eventos privados, e o Prêmio Design que, de 1986 a 2022, cobrou taxa de participação. A mercantilização da culinária brasileira, a título de exemplo, configura uma apropriação da cultura pelo mercado. A matriz simbólica criada em torno do Museu produz a especulação imobiliária no seu entorno em razão do capital cultural inserido no espaço (Zukin, 1995).

O arquiteto paulistano Júlio Neves também desempenhou um papel central na criação das novas paisagens e símbolos pois, além do desenho para o traçado original da avenida, ele assinou o projeto do próprio Shopping Iguatemi (1970) e mais cinco edifícios comerciais na extensão original da avenida: o Centro Empresarial Faria Lima (1973) da Brasilinvest, e os edifícios Itaquera (1993), Park Plaza (1993), Pedra Grande (1994.) e Regent’s Park (1994) (Fotografias 7 e 8). Ele projetou para a extensão da avenida o edifício L’Arche Faria Lima (1989) e o conjunto International Plaza (1995), que demarca a junção da avenida com a Jucelino Kubitschek (Arquitetura Júlio Neves, [1996?]).

Atualmente, o cruzamento das duas avenidas por si só configura o símbolo da centralidade financeira brasileira, uma vez que nas suas quatro esquinas estão: o conjunto International Plaza, edifício corporativo ocupado, principalmente, pelo banco Bradesco e escritórios de advocacia; na segunda esquina está uma agência deste mesmo banco, no primeiro andar do edifício Pedro Mariz desenvolvido pela incorporadora Birmann; e duas edificações diminutas que abrigam agências do Santander voltadas para públicos diferenciados.

Fotografias 7 e 8 - Edifícios Itaquera e Park Plaza, de Júlio Neves, na avenida Faria Lima



Fonte: Da autora, 2024.

Os primeiros projetos desenvolvidos por Júlio Neves, ainda no período quando as práticas de caminhar pela cidade faziam parte do cotidiano paulistano, dispõem de fachadas ativas ocupadas por serviços essenciais à população que transita nas proximidades do *shopping*. A arquitetura modernista possibilita que a modelagem plástica dos edifícios converse com o longo horizonte que faz parte dessa seção da avenida Faria Lima, assim como remetem à produção verdadeiramente brasileira na paisagem paulistana. A tectônica que valoriza os materiais nacionais e o desenho que compõe a topografia da avenida resultam na percepção de que esses edifícios ultrapassam determinações temporais.

Com o passar dos anos, os projetos do arquiteto adquiriram caráter internacional e misturam-se à produção de outros edifícios na avenida que assumem o uso do vidro e da estrutura metálica. O desenvolvimento tecnológico responsabiliza-se, em parte, pelas alterações na tectônica, mas a reprodução do estilo internacional destaca-se como motivo principal. O arquiteto Júlio Neves integra a cultura mundial que preza pelos *starchitects*. Esse híbrido de arquiteto e celebridade dominou a produção arquitetônica empresarial no desenvolvimento

das cidades com base na consolidação do mercado financeiro (Sorkin, 2018). A plástica arquitetônica soma-se à forma urbana, também modificada pelo arquiteto; juntas, elas consolidam uma referência simbólica que se desdobraria em outros projetos ao longo dos anos.

Júlio Neves nasceu em uma tradicional família paulistana e construiu uma amizade duradoura com ex-prefeito Paulo Maluf. Ele presidiu o Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) (1966-1968) e o MASP (1994-2008), dada a sua influência política. Ao descrever as duas últimas décadas do século 20 e a primeira do século 21, o jornalista Fernando Serapião (2008) relata:

Nas últimas três décadas, é difícil pensar em algum empreendimento de vulto em São Paulo — principalmente quando articulado entre poder público e iniciativa privada — que não tenha, de alguma maneira, a participação de Júlio Neves. Para ele, não há política nem ideologia, nem arquitetura, nem urbanismo em jogo. Trabalhou sem constrangimento para o PT, seja na gestão de Luiza Erundina, seja na de Marta Suplicy. Mas o amigo de infância é o grande parceiro: se Paulo Maluf fosse JK, Julio Neves seria seu Niemeyer.⁴²

Além dos projetos de Júlio Neves, diferenciados outros compuseram a paisagem da avenida Faria Lima. Inicialmente, quando a avenida se limitava à altura do bairro Jardim Paulistano e ocorria a transferência de escritórios que buscavam espaços prestigiados de menor valor do que os da avenida Paulista, os edifícios construídos na Faria Lima mantinham alturas medianas e características do modernismo brasileiro. O emprego de materiais locais também constitui uma das estratégias. Um grande número priorizou a presença de serviços urbanos, em sua maioria popular, localizados no primeiro andar, que convidavam os transeuntes a usar o espaço que transitavam entre o caráter público e privado (Fotografias 9,10, 11, 12).

⁴²Manteve-se a grafia original da reportagem: o autor não colocou acento no nome do arquiteto.

Fotografias 9, 10, 11, 12 - Edifícios ao longo da avenida Faria Lima com fachadas ativas



Fonte: Da autora, 2024.

Esse cenário permaneceu sem muitas modificações até hoje, quando se verifica que apenas um edifício passou por um processo de retrofit (Fotografia 13). O Shopping Iguatemi, apesar das reformas, manteve fachadas e circulações internas similares ao longo das últimas décadas, o que significa a manutenção da carga valorativa simbólica pertencente à sua imagem tradicional (Fotografia 14).

Figura 13 - Edifício que modernizou a sua fachada por meio de um retrofit



Fonte: Da autora, 2024.

Fotografia 14 - A fachada original do Shopping Iguatemi



Fonte: Neves, Roberto, [198-].

Quinze anos depois da construção da primeira parte da avenida, o prolongamento da Faria Lima em direção aos bairros Itaim Bibi e Vila Olímpia, ao sul, e Pinheiros, ao norte, deu origem a duas paisagens distintas. Enquanto o Vila Olímpia e o Itaim Bibi têm a sua paisagem dinamizada por investimentos do setor bancário, em especial; em Pinheiros, as transformações ocorrem de forma mais tímida - ou mesmo, menos violenta. Na dimensão simbólica, ambos os lados buscaram consolidar paisagens que remetem à imagem do urbano contemporâneo ultramoderno auxiliado pela contratação de *starchitects* agora de renome internacional, como Perkins&Will, de Chicago, os nova-iorquinos Pei Architects (autores do Hudson Yards, em Nova Iorque e Roppongi Hills, em Tóquio), Kohn Pedersen Fox Associates, e o francês Carbondale, responsável pela modernização da fachada do Shopping Iguatemi em 2016. Para citar alguns.

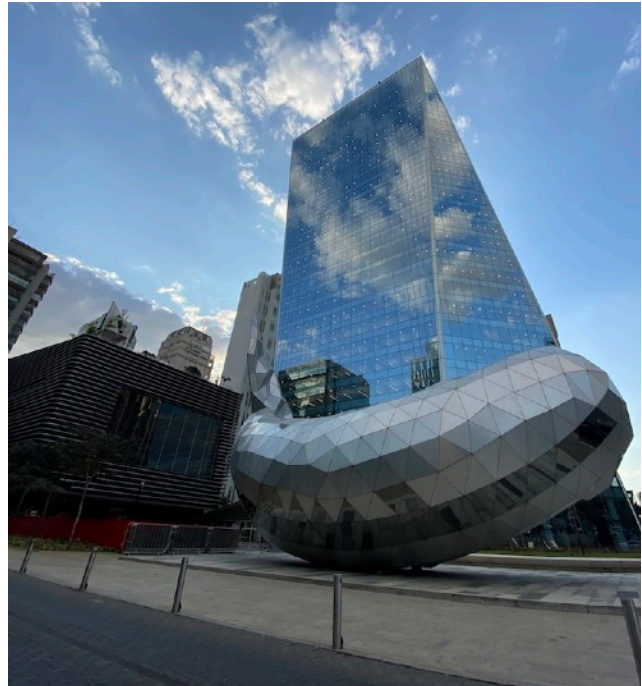
Desde 1985, a avenida Faria Lima tenta instituir a imagem da capital financeira do país, em especial, devido ao desenvolvimento tectônico e plástico em relação às centralidades anteriores à região composta por ela, a avenida Berrini e a Marginal Pinheiros. Nessa região, ocorre o predomínio dos investimentos ligados ao setor bancário e às empresas de tecnologia. Nesse quadro, os edifícios tornaram-se conhecidos pelos seus usos - ou locatários - como o “prédio da Google”, o “do Itaú”, e mais recentemente, o B32, mais conhecido como o “prédio da baleia” pelos transeuntes da área (Fotografias 15, 16, 17). O último inspira-se na praça Bryant Park, em Nova Iorque⁴³. As referências simbólicas constituintes das arquiteturas presentes na Faria Lima, na altura dos bairros Itaim Bibi e Vila Olímpia, responsabilizam-se por sua carga valorativa e o aumento do valor do solo na região.

Para além das arquiteturas, os símbolos presentes na paisagem atestam a relevância do espaço: em campo, verificam-se ao menos vinte agências bancárias, entre elas Bradesco, Banco do Brasil, Itaú e Caixa Econômica Federal ao longo dos quase 5 quilômetros da avenida. Para além das sedes oficiais dos bancos Bradesco e Itaú, a presença dos bancos de investimentos XP e BTG, e algumas sedes de bancos internacionais, como o *Bank Of America* e *Credit Suisse*.

Os distritos financeiros, como o *Financial District*, em Nova Iorque, e o *La Défense*, em Paris, carregam pretensões de representar a economia global em uma imagem espacial. Esta sobreposta a realidades locais de vivências cotidianas dos que habitam e transitam nessas regiões. No caso novaiorquino, construiu-se o primeiro *shopping* da ilha de *Manhattan* dentro da estação *Oculus*, projetada pelo arquiteto Santiago Calatrava, em seu distrito financeiro. Em Paris, a mesma rede de *shoppings*, a *Westfield*, compõe o leque de serviços urbanos oferecidos no centro financeiro francês.

⁴³ O Bryant Park é um parque nova-iorquino gerido por um BID, onde violências simbólicas segregam os seus visitantes. Para mais detalhes, ver Zukin (1995).

Fotografias 15, 16, 17- Edifícios “da Google”, “da baleia”, e “do Itaú”, respectivamente



Fonte: Da autora, 2024.

No caso paulistano, para além das inspirações plásticas e convites para *starchitects* internacionais desenvolverem os projetos das torres ocupadas por corporações, a tentativa de reprodução de distritos financeiros acaba por descaracterizar a experiência do espaço e desvalorizar as especificidades da cultura brasileira. É o caso do recém-finalizado edifício *Bosco Corporate*, de visível inspiração no edifício *Edise*, sede da Petrobras, no Rio de Janeiro, e o *The Spiral*, no complexo Hudson Yards, em Nova Iorque (Fotografias 18, 19 ,20).

Fotografias 18, 19, 20 - Os edifícios *Bosco Corporate* (SP), *Edise* (RJ) e *The Spiral* (NY)



Fontes: Da autora, 2024; Inaugurado..., 2021; The Spiral, 2018, respectivamente.

O edifício Pátio Victor Malzoni, sede da Google, expressa a sua carga valorativa simbólica de duas maneiras: a partir da sua plástica e tectônica que ressaltam o seu projeto ultramoderno e também a inserção na sua composição da Casa Bandeirista do Itaim pertencente ao terreno (Fotografias 21, 22, 23). A casa, construção mais antiga existente na cidade, foi considerada patrimônio nacional em 1980, o único tombamento que consta na área delimitada pela OUCFL. A somatória de todos os símbolos presentes no Pátio Victor Malzoni resulta, muitas vezes, na desvalorização da Casa Bandeirista, em especial porque o convite para a sua visitação e o entendimento da sua história são encobertos pela combinação complexa da fachada do edifício em vidro azul, o hall composto por elementos que remetem ao neoclássico paulistano⁴⁴ e o enorme vão central que tem uma escala desproporcional à Casa existente.

⁴⁴ O neoclássico paulistano abrange as características plásticas e tectônicas da arquitetura na cidade de São Paulo que faz referência ao neoclássico europeu. A versão brasileira, contudo, não se trata de uma revisão da sua própria história arquitetônica, uma vez que nunca experienciamos o período clássico. Acreditamos que essa denominação utilizada pelo mercado imobiliário, em especial, atua como uma tentativa de produção simbólica com o intuito de valorização das construções intrínsecas às paisagens da cidade.

Fotografias 21, 22, 23 - Detalhes do Pátio Victor Malzoni e da Casa Bandeirante do Itaim



Fonte: Da autora, 2024.

Em visitas a campo, percebemos que o gramado abaixo do vão em diferenciadas ocasiões funciona como lugar de encontro efêmero, seja para ver jogos olímpicos ou futebol. Contudo, no cotidiano, a presença de seguranças e a grama milimetricamente cortada desincentivam o transeunte de permanecer no espaço. Sharon Zukin (1995) chama essa dinâmica de violência simbólica.

Na mesma paisagem, alguns espaços da avenida expectam a sua transformação e configuram vazios urbanos que deixam de exercer a sua função social. Essas brechas, ao contrário dos lugares, tornam-se espaços degradados devido às intempéries, e recentemente passaram a receber pixos e lambe-lambes referentes a eventos culturais e campanhas de moda - maneira bastante comum de trabalhar os tapumes de construção nos bairros *Soho* e *Meatpacking* em Nova Iorque (Fotografias 24, 25). Essa seção da avenida Faria Lima representa o território engendrado pela produção capitalista do espaço de supervalorização de suas paisagens para a sua venda e seu consumo no mercado global. Poucos lugares de fato existem ali, conforme será detalhado no capítulo 4.

Fotografias 24, 25 - Vazios urbanos na avenida Faria Lima



Fonte: Da autora, 2024.

Ao norte, no bairro Pinheiros, a imagem criada pela abertura da Faria Lima gera paisagens diferenciadas das descritas até aqui. A construção de torres no *internacional style* ocorreu em espaço-temporalidades mais espaçadas do que ao sul da avenida. Nestas paisagens ainda figuram várias arquiteturas remanescentes dos primeiros anos da transformação, em sua maioria, horizontalizadas e sem afastamentos laterais - possivelmente anteriores à Lei de Zoneamento de 1972 ou fora do seu alcance territorial.

Parte das edificações abriga comércios populares e atrai a população que circula na região devido à proximidade à estação de metrô Faria Lima - a única em toda a extensão da área compreendida pela OUCFL. A presença da estação garante uma dinâmica única que se perde em muitas referências contrastantes presentes na sua paisagem. A estação está no quarteirão em frente ao Largo da Batata, espaço de uso coletivo público por excelência e referência simbólica na região. Como o seu próprio nome enuncia o espaço aberto de passagem teve origem no início do século passado, quando ele sediava a venda das batatas produzidas na várzea do rio Pinheiros e no interior paulista.

Ao longo dos anos, a população que frequentava o largo apropriava do território de diferenciadas maneiras: manifestações políticas, passeios em família, exposições artísticas, festas de carnaval e feiras de alimentos. No início dos anos 2000, iniciou-se a reforma desse espaço com a verba arrecadada pela OUCFL, que durou mais de uma década. O resultado desagradou os seus frequentadores devido à qualidade plástica e ambiental do espaço, uma vez que o extenso piso de concreto estava desprovido de sombras e espaços para descanso e permanência (Fotografia 26). Depois de manifestações públicas de descontentamento, houve a inclusão de mobiliário urbano e árvores no largo em 2017 - a maioria já retirada desde então (Mengue, 2017). Todavia, conforme relatado em diferenciadas reportagens sobre o assunto, os usuários desse espaço sempre se esforçaram para construir o verdadeiro sentimento de lugar de permanência, de trocas e de pertencimento, dada a importância dele na conjuntura da construção social de São Paulo (Calliari, 2016).

Fotografia 26 - O Largo da Batata



Fonte: Da autora, 2024.

O seu entorno condiz com a realidade degradada do espaço público: a falta de limpeza e os moradores de rua responsabilizam-se pela fama de “lugar perigoso”. Ao mesmo tempo, o trânsito intenso de pedestres incentiva o comércio local, composto por camelôs, barracas de alimentos, lojas populares, bancas de jornal e outros serviços voltados para os usuários do metrô. Essa imagem, hoje, contrasta com o recém-inaugurado Faria Lima Plaza (Fotografia 27), edifício comercial de arquitetura ultramoderna, posicionado atrás da estação de metrô Faria Lima, em um amplo espaço aberto que poderia configurar uma extensão do Largo da Batata, mas que, em diferenciados dias e horários da semana, está ocupado apenas pelos transeuntes que aguardam o seu ônibus chegar.

Fotografia 27 - O Faria Lima Plaza em meio à estação, tapumes e fios

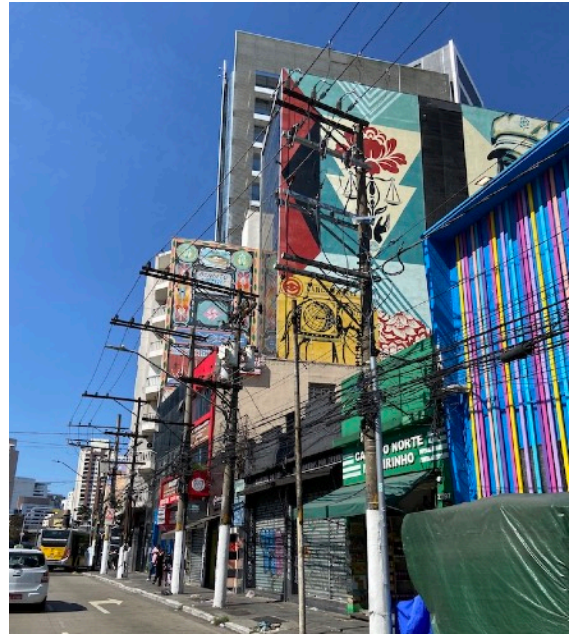


Fonte: Da autora, 2024.

O edifício separa-se da praça árida por grades que segregam mais um possível local de encontro e trocas. O Faria Lima Plaza está deslocado na paisagem do Largo da Batata, composta por arquiteturas remanescentes, ocupadas por serviços de comércio populares

(Fotografias 28, 29). Essas imagens resumem, de certa maneira, a dinâmica e a complexidade da urbanização brasileira em meio às tentativas de inserção no ambiente global da produção do espaço e de capital.

Fotografias 28, 29 - Tipologia predominante nos arredores do Largo do Batata



Fonte: Da autora, 2024.

A apropriação da cidade pela economia simbólica, nesse caso, reproduz a relação íntima que o indivíduo tem para com o capital. A sedução visual dos espaços torna-se consequência da produção simbólica que se responsabiliza pela especulação imobiliária e pelas transformações das cidades contemporâneas (Zukin, 1995). A extensão da avenida Faria Lima também diz respeito à atração de público para consumir os símbolos criados através da arquitetura. A busca por uma maior atratividade de investimentos e frequência gera competitividade em torno desses edifícios. Afinal: “Sempre haverá algum prédio mais moderno do que o outro” (Ferreira, 2003, 116).

A visita almejada, em adição ao marco financeiro, cria uma urbanidade que se assemelha a do turismo. Altamiro Bessa e Lúcia Álvares (2014, p 29) explicam: “O turismo não cria lugares. Ou ele se apropria deles ou constrói novos territórios”. Essa realidade justifica-se pela necessidade de o mercado se atualizar constantemente - caráter intrínseco ao processo de reprodução do espaço capitalista. As diferenciadas experiências do espaço na avenida Faria

Lima também decorrem da formação original dos bairros que compõem essa área. Em vista disso, analisaremos a seguir a formação sócio-espacial dos bairros contíguos à avenida que são essenciais para os processos urbanos em andamento.

2.4 Singularidades e complementariedades dos bairros contíguos à avenida

A formação do urbano no entorno da avenida Faria Lima ocorre em espaço-temporalidades diferenciados, apesar da ligação física e simbólica entre os bairros Pinheiros, Jardim Paulistano, Itaim Bibi e Vila Olímpia. A proximidade possibilita similaridades nos âmbitos paisagístico e socioeconômico, mas as dessemelhanças na forma urbana e na cultura cotidiana ressaltam as particularidades de cada um deles. Essa dinâmica está potencializada pelo projeto urbano que sob as mesmas premissas urbanísticas reúne territórios, ao mesmo tempo, singulares e complementares. As práticas tecnicistas e modernizadoras de planejamento urbano adotadas no Brasil desenvolvem projetos que desconsideram a vivência local e a fricção cotidiana no espaço, em especial, no caso de legislações locais sobrepostas às imposições federais.

As experiências locais, entretanto, provam que os processos diminutos independem do sistema federal. A exceção abrange as transformações que demandam muito investimento, situação em que o aporte de recursos governamentais faz-se importante. O Estatuto da Cidade (EC), por exemplo, regulamenta a função social da propriedade e tem consequências diretas em projetos amparados por desapropriações (Marques, 2018). As determinações legislativas alteram estruturalmente os territórios, os lugares e as suas paisagens. Esse debate tem relação direta com a área de estudo.

A primeira porção construída da avenida Faria Lima localiza-se na transição entre os bairros Jardim Paulistano e Jardim Europa. A formação desses bairros, no início do século 20, resulta da implantação do Jardim América pela Companhia *City*⁴⁵. Nas palavras de Odette Seabra (1999), o bairro configurava a maior reserva de valor da companhia. Após o sucesso do primeiro bairro-jardim da cidade, em uma época pautada pela rápida urbanização e

⁴⁵ Ver seção 2.2 do capítulo 2.

industrialização da cidade, formou-se a Sociedade Anônima Jardim Europa, comandada pelas tradicionais famílias paulistanas Garcia, Klabin e Lafer, com o intuito da construção de uma continuação do desenho urbano, doravante, por mãos de investimento brasileiro.

A associação do bairro, por meio da sua legislação referente ao uso e ocupação do solo, pretendia criar áreas residenciais exclusivas, uma vez que essa tentativa falhou nos bairros Campos Elísios e Higienópolis. Sarah Feldman (2019) relata que a *City* estabeleceu que o conjunto de regras definido pela associação do bairro fizesse parte do produto ofertado: as definições técnicas e os projetos complementares associavam-se aos terrenos. Além disso, a companhia participou ativamente da abertura de vias, da implementação da iluminação urbana e da arborização, dentre outros, nos moldes do que hoje veio a ser uma parceria público-privada.

A primeira lei de zoneamento extraoficial da cidade de São Paulo surgiu a partir dessas regras restritas da *City* com o apoio da administração municipal. Em 1941, o então prefeito Prestes Maia reforçou o controle sobre o uso e ocupação do solo e ampliou a área sob-regulamentação, com base nos parâmetros estabelecidos pela companhia conhecidos como *zoning* oficial à época. Ele justificou o fato com a possibilidade dos recém-chegados à cidade tentarem alterar a tradição arquitetônica característica do bairro. Até 1954, apenas o Jardim América compunha a zona residencial na legislação de São Paulo. Naquele ano, o prefeito Jânio Quadros (1953-1955) estendeu a Lei de Uso e Ocupação para Jardim Paulistano, Jardim Europa, Vila Primavera e Vila Paulista, as duas últimas localizadas nas zonas Leste e Sul da cidade, respectivamente.

Em 1979, a gestão urbana criou a categoria de corredor para a zona estritamente residencial, o que resultou na permissão para serviços comerciais em algumas vias principais dos bairros, como a rua Colômbia e a avenida Europa (Feldman, 2019). Ao mesmo tempo, discutia-se a possibilidade de promulgar as Operações Interligadas, instrumentos que possibilitariam a compra de potencial construtivo adicional, o que deixou os moradores dos bairros receosos e os levaram a se organizar para a consolidação do tombamento que ocorreu em 1986

(Feldman, 2019). O tombamento dizia respeito à materialidade do padrão urbanístico e, não, das edificações (Seabra, 1999).

Segundo a Declaração de Amsterdã⁴⁶ de 1975 (Iphan), entende-se a cidade como uma prática social que constantemente presentifica-se com base na apropriação do espaço. Nesse sentido, utiliza-se o tombamento para resguardar características importantes à história urbana das cidades, ao contrário do que chamamos de congelamento de uma paisagem do passado, como ocorre nos Jardins América e Europa. Sarah Feldman (2019, p. 99) justifica:

Esse imbricamento entre patrimônio e zoneamento, ao mesmo tempo em que representou e representa uma possibilidade de incorporação do patrimônio na política urbana, no caso dos bairros-jardim, resultou em um impasse, uma vez que há uma dicotomia entre valores e significados urbanos do patrimônio cultural e do zoneamento.

Na época, a Câmara de Vereadores posicionou-se contrária ao tombamento ao afirmar que o instrumento paralisa também a especulação imobiliária e nega o direito de propriedade e o direito de construir. Os moradores dos bairros lutavam principalmente para a preservação dos bolsões verdes, configurados pelas ruas arborizadas e os jardins particulares aos proprietários. Os Jardins América e Europa apresentam paisagens semelhantes resultantes das regras impostas por seus idealizadores: muros encobrem casas de médio e grande porte de diversos estilos arquitetônicos, casas no estilo palacete por vezes estão desocupadas e em processo de degradação, e vias arborizadas, mas desocupadas, devido ao caráter estritamente residencial (Fotografias 30, 31, 32, 33, 34, 35). Assim como os edifícios-referência na avenida Faria Lima, a população paulistana costuma denominar as casas desse bairro a partir do nome de seus proprietários, quando conhecidos.

A Declaração de Amsterdã resultou do Congresso do Patrimônio Arquitetônico Europeu realizado em 1975, que definiu novos parâmetros de tombamento. O relatório está produzido no site do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (1975).

Fotografias 30, 31, 32, 33, 34, 35 - Casas e vias tradicionais dos bairros Jardim América e Jardim Europa



Fonte: Da autora, 2024.

O histórico legislativo dos Jardins impôs a criação de paisagens e dinâmicas sócio-espaciais que perduram: essa centralidade sempre concentrou os maiores valores imobiliários da cidade, mansões inspiradas na arquitetura européia clássica, investimentos em infraestrutura realizados pelo município, serviços urbanos luxuosos e consumo cultural da moda. Raquel Rolnik (2022) descreve que a topografia elevada que garantia iluminação e ventilação adequadas à população residente dos Jardins também permitia a visão das várzeas pantanosas habitadas pelos trabalhadores, área que se converteria em uma das regiões mais valorizadas da cidade.

Essa conjuntura possibilitou o tombamento da malha urbana dos Jardins quando ainda acreditava-se importante a preservação dessa parte da história urbanística paulistana. No

entanto, os palacetes datados tectônica e plasticamente, muitos em litígios judiciais devido ao falecimento de seus proprietários originais, somado ao desinteresse das gerações mais novas em habitar a região, resultaram em pedidos de revisão da lei de tombamento de 1986 (Feldman, 2019).

A alta vacância do bairro e, por esse motivo, a inexecução da função social da propriedade configuram justificativas para a permissão de uso comercial das edificações e a possibilidade de uso multifamiliar nos terrenos, especialmente, nos Jardins América e Europa. As propostas de mudança estão em trâmite⁴⁷ no Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico do Estado de São Paulo (Condephaat) desde 2023 e sofrem resistências das associações Ame Jardins e Coletividade de Moradores e Vizinhança Solidária dos Jardins (Paes, 2024).

A valorização da região conformada pelos Jardins América e Europa resulta de dinâmicas e processos específicos à área. Primeiramente, a criação de bairros emblemáticos para a burguesia brasileira emergente garante que a originalidade e ineditismo desse projeto atestem a sua eficácia simbólica (Lemos, 2007). Posteriormente, o seu histórico, a tradição estrutural da sua localização e a acessibilidade aos bairros sucedem na demanda da implementação de serviços urbanos em seus principais corredores. A negociação para a atual dinamização realiza-se pelos serviços ofertados na rua: as vias públicas nos Jardins convertem-se em lugares dos serviços de luxo e da cultura, amparados pela paisagem consolidada da região.

A abertura do Museu Brasileiro da Escultura e da Ecologia (MuBE), o Museu da Imagem e do Som (MIS), algumas unidades do Hospital Israelita Albert Einstein, além de diferenciadas opções da alta gastronomia paulistana criam o lugar do consumo lefebvriano por excelência (Feldman, 2019). A paisagem residencial, associada à oferta de serviços de luxo em uma região onde a legislação prevê apenas o uso para moradias, facilita e dinamiza a manutenção da sua qualidade ambiental e os investimentos constantes em infraestrutura e segurança. Estes fatores agenciam a valorização da sua renda urbana. Essa conjuntura respalda-se pela realidade encontrada nos Jardins Paulista e Paulistano.

⁴⁷ Até a data da finalização desse trabalho.

O Jardim Paulista, bairro contíguo à avenida homônima, tem a paisagem mais verticalizada dos quatro deles, dada a sua formação concomitante ao desenvolvimento da centralidade dos negócios em meados do século 20. Por esse motivo, instalaram-se nesse bairro os comerciantes e donos de indústrias pequenas da capital, o que dinamizou o seu uso misto ao longo do tempo. O mais relevante para esse trabalho, o Jardim Paulistano, na porção oeste à avenida Faria Lima, desvinculou-se da malha urbana conformada por cidades-jardins de desenho orgânico e seguiu um padrão linear com algumas interseções reticulares. Nessa área, quatro equipamentos urbanos estão em meio às casas horizontalizadas unifamiliares e edifícios luxuosos: dois clubes esportivos particulares, o Shopping Iguatemi e uma escola, a bilingue *All Together*. Todos eles voltados para a elite que lá habita. A rua Seridó, próxima dos clubes e do *shopping*, abriga os apartamentos com o metro quadrado mais caro do Brasil (Damascena, 2024).

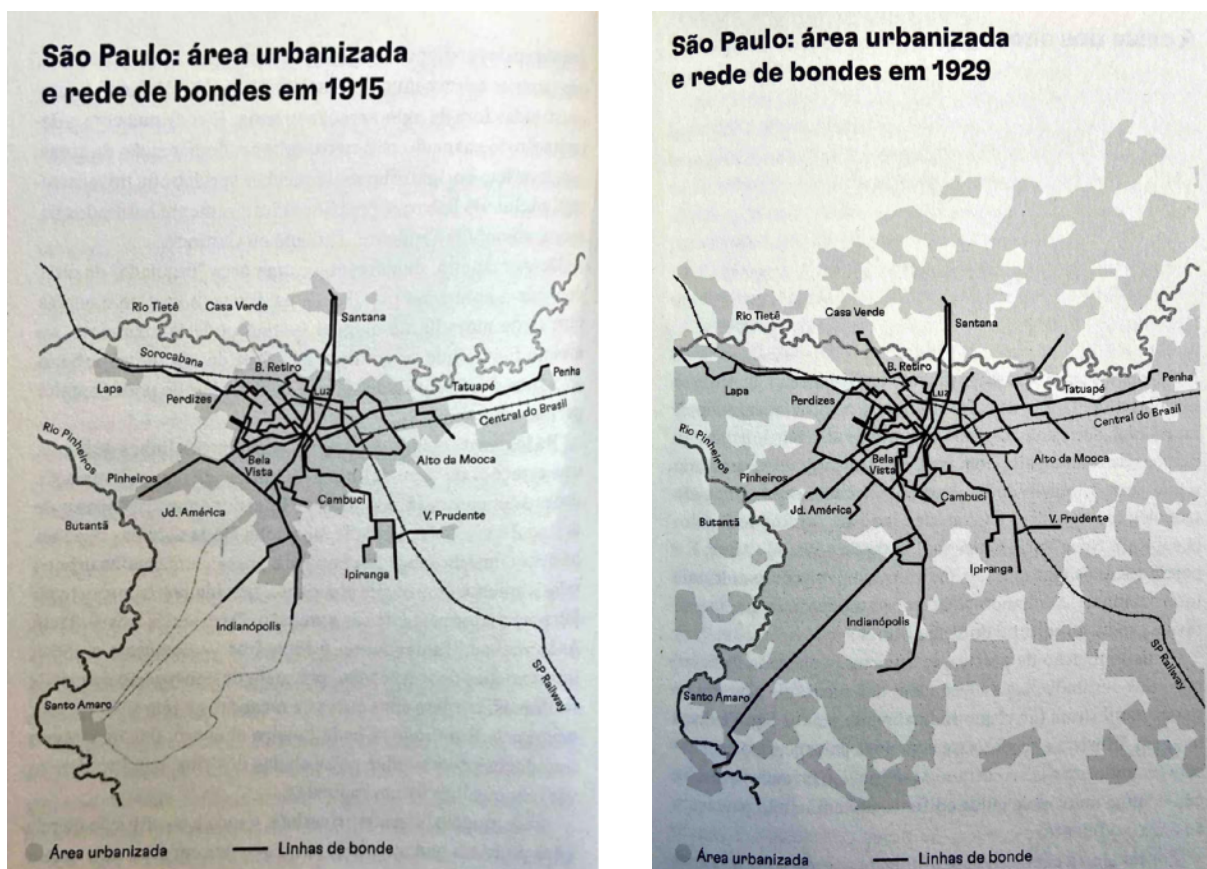
A inauguração do Esporte Clube Pinheiros ocorreu em 1899 antes mesmo de qualquer tipo de urbanização na região. A escala do maior clube da América Latina demanda um plano diretor de desenvolvimento próprio que facilita a manutenção do espaço e dos bolsões verdes para os seus frequentadores (Esporte Clube Pinheiros, 2024). Já o Clube Hebraica SP, como o nome sugere, consiste em um espaço destinado ao encontro da sociedade judaica de alta renda em São Paulo. Aberto em 1957, o clube surgiu de uma iniciativa privada e promove eventos culturais e religiosos, para além das atividades físicas (Hebraica, 2024). A paisagem também se diferencia na rua Hungria - via paralela à marginal Pinheiros: edifícios comerciais emolduram a vista de quem se posiciona do outro lado do rio, como no Jockey Clube. Dessa maneira, a paisagem do Jardim Paulistano concentra a vida cotidiana e os costumes da nova camada privilegiada de São Paulo: a do setor financeiro.

Os três outros bairros que a avenida Faria Lima atravessa formaram-se, originalmente, como bairros de classe média. No caso de Pinheiros, povos originários habitavam a área até meados do século 19, quando surgiu um povoamento caipira que reunia também afrodescendentes e brancos. A sua proximidade do rio resultou no seu uso como uma das entradas da cidade e a utilização do seu espaço por bandeiristas, o que inaugurou o caráter de serviços da região (São Paulo - Município -, 2020).

A sua topografia mais alta possibilitou o seu isolamento inicial, mas a construção de vilas ao sul e a travessia pelo rio conectaram essa parte da cidade com a região mais central. “A primeira padaria foi inaugurada em 1890 e a segunda em 1900. Havia um pouso para tropeiros e a economia era baseada em agricultura, carvoarias e, devido à excelente argila, olarias” (São Paulo - Município -, 2023, *online*). A agricultura configurava a principal atividade exercida, auxiliada por tração animal para o transporte das mercadorias para o centro de cidade. Nesse período, os japoneses que moravam em Cotia dirigiam-se até o Largo de Pinheiros (nomenclatura anterior ao Largo da Batata) para comercializar o principal produto da sua cidade: a batata.

A posterior centralidade que se conformou no Largo da Batata concentrava casas e uma malha urbana diminuta. Dessas, apenas o desenho do espaço permanece até os dias atuais. A consolidação do caráter comercial sucedeu da construção de uma linha de bonde que alcançava o Largo de Pinheiros. A malha urbanizada e o seu acesso facilitado pelo transporte público responsabilizam-se pelo novo desenho (Mapa 5), verificado na região sudoeste de São Paulo entre os anos de 1915 e 1929, conforme mostra Raquel Rolnik (2022):

Mapa 5 - Área urbanizada e rede de bonde em 1915 e 1929



Fonte: Raquel Rolnik, 2022, p. 38-39.

Ademais, a abertura da rua Teodoro Sampaio e do atual Mercado Municipal de Pinheiros, conhecido como Entreposto em 1907, também dinamizou a vida urbana do bairro (São Paulo - Município -, 2020, *online*). Em pouco tempo, essa realidade foi rapidamente substituída pela urbanização do local, em consonância com os mapas apresentados:

Em fins da década de 1930, a parte mais central de Pinheiros começou a adquirir uma fisionomia mais urbana, beneficiada pelos primeiros serviços públicos, além dos bondes. Esse processo inicia-se em 1915, quando foi inaugurado o primeiro serviço de iluminação pública. Em 1929, uma parte do casario passou a beneficiar-se com o serviço de água encanada. Também nesse período, alguns logradouros começaram a ser pavimentados com paralelepípedos. Na década de 40 Pinheiros apresentava-se densamente edificado, ocasião em que já era difícil determinar onde findava seu núcleo e começava Cerqueira César. A canalização do Rio Pinheiros, em 1943, permitiu que novas áreas fossem acrescentadas ao antigo núcleo (São Paulo - Município -, 2004, p. 15).

A força simbólica da paisagem atacadista perdurou e esses espaços ainda geram nichos de serviços comerciais especializados. A rua Cunha Gago concentra diferenciadas lojas para o

mercado de construção, a Teodoro Sampaio desfruta de lojas da indústria de móveis, a Rua dos Pinheiros caracteriza-se pela presença de serviços gastronômicos, assim como várias das vias transversais a ela dispõem dos transeuntes para oferecer serviços ainda mais especializados, como lojas que vendem apenas variedades de croissant e outra, só de balas.

A cultura boêmia e gastronômica do bairro tem origem espontânea e representa a população que habitou Pinheiros em meados do século 20: artistas, intelectuais e estudantes criaram uma dinâmica única que se estende até a Vila Madalena (com algumas diferenças espaçotemporais e econômicas). A proximidade do campus da USP, as antigas olarias, os estúdios de artistas, o Instituto Tomie Ohtake, a célebre feira de antiguidades da praça Benedito Calixto, as muitas obras de arte a céu aberto - o Beco do Batman está na divisa entre Pinheiros e Vila Madalena - e a troca dinamizada pelo espaço que convida ao encontro e à permanência conferem à Pinheiros o status do bairro *cool* de São Paulo (Fotografias 36, 37, 38). Esses aspectos são facilitados pela presença, em princípio, do bonde; mais recentemente, das linhas de metrô; além da cultura de consumo. Essas características fundamentam, em muitos casos, a existência de lugares nesse bairro. Voltaremos nesse assunto.

No âmbito arquitetônico, o bairro reúne diferenciadas tipologias e estilos concebidos e edificados ao longo dos anos. Chamam atenção as vilas e os edifícios modernistas que estão em meio a renovação paisagística verticalizada em andamento. Alguns dos novos projetos foram idealizados pelo escritório de arquitetura de Chicago Perkins&Will com uma sede no bairro: “Nosso estúdio em São Paulo está localizado em Pinheiros, o bairro mais antigo da cidade, fundado em 1584. Hoje em dia, Pinheiros é um dos lugares imperdíveis de São Paulo, atraindo visitantes por seus marcos arquitetônicos e animada cena gastronômica” (Perkins&Will, 2024, *online*).

Fotografias 36, 37, 38 - A arte urbana em Pinheiros



Fonte: Da autora, 2024.

Em uma região onde se preza a experiência do espaço e muitos valorizam o histórico do bairro, movimentos de resistência para a manutenção dessas brechas urbanísticas ocorrem concomitantemente à tentativa do poder público de aprovar a substituição delas por meio de processos cada vez mais ágeis e intrincados. Priscila Mengue (2023b) relata que, nos moldes do que ocorreu nos Jardins, entre 2021 e 2023 quatro pedidos de tombamento foram avaliados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp). Dentre outras, a Vilas do Sol e um conjunto de casas na rua Irmão Lucas estão na condição de tombamento provisório até que estudos mais aprofundados decidam por definitivo o seu futuro. Em Vilas do Sol (Fotografia 39), duas ruas internas restritas aos moradores permitem o acesso às casas, enquanto nas fachadas viradas para a rua as edificações recebem uso comercial. Isso garante e dinamiza a diversidade de usos nesse espaço.

Fotografia 39 - Tipologia característica do Vilas do Sol



Fonte: Da autora, 2023.

Esses conjuntos de casas e outras características urbanas da região foram mapeados por um grupo de especialistas. Afinal, o tomamento dos Jardins incentiva esse tipo de prática em Pinheiros, onde existe a tradição familiar e o sentimento de pertencimento que são experienciados também por muitos moradores dos Jardins. A autora narra:

Os especialistas da Prefeitura destacaram que o estudo não envolve apenas edificações em si, mas a ambiência (como traçado da rua, tamanho de lotes etc) e o registro de diferentes modos de ocupação e vivência da trajetória de Pinheiros. Citaram também, por exemplo, que algumas ruas e travessas têm um arruamento que remete ao loteamento do século 19, mas adaptado ao século 20 (Mengue, 2023b, *online*).

O motivo para o requerimento consiste no receio referente às últimas alterações no PDE da cidade: a permissão e o incentivo do adensamento próximo das vias beneficiadas por transporte público de amplo acesso. Essas mudanças facilitam, em especial, a construção de edifícios verticalizados com apartamentos mínimos, poucas vagas de garagem e que atendem a um público muito específico: estudantes, jovens ou solteiros que estão em moradia

provisória na cidade. A carga valorativa imposta nesse tipo de construção - afinal, acessibilidade em áreas com infraestrutura da cidade tem alta demanda no mercado - impede que essas moradias sejam ocupadas por indivíduos que, de fato, usam o transporte público e beneficiariam-se da baixa metragem para morar perto do trabalho.

Alguns desses lofts ultrapassam o preço de um R\$ 1 milhão. Brooklyn, Butantã, Sumaré e Pinheiros compõem o conjunto de bairros que mais apresentam mudanças nas suas paisagens desde a alteração legislativa (Mengue, 2023b) (Fotografia 40). Portanto, a paisagem de Pinheiros tem alterado de forma bastante dinâmica nos últimos anos, potencializada pelo “paredão” de edifícios comerciais construída na avenida Rebouças - do lado de Pinheiros, uma vez que a legislação impede a construção de prédios nos Jardins. A barreira física cria uma paisagem em que as escalas construtivas ressaltam a produção imobiliária voltada para o mercado e, não, para a construção de uma cidade harmônica, a exemplo de muitas capitais européias.

Fotografia 40 - A rua dos Pinheiros, principal via do bairro, repleta de novas construções



Fonte: Da autora, 2024.

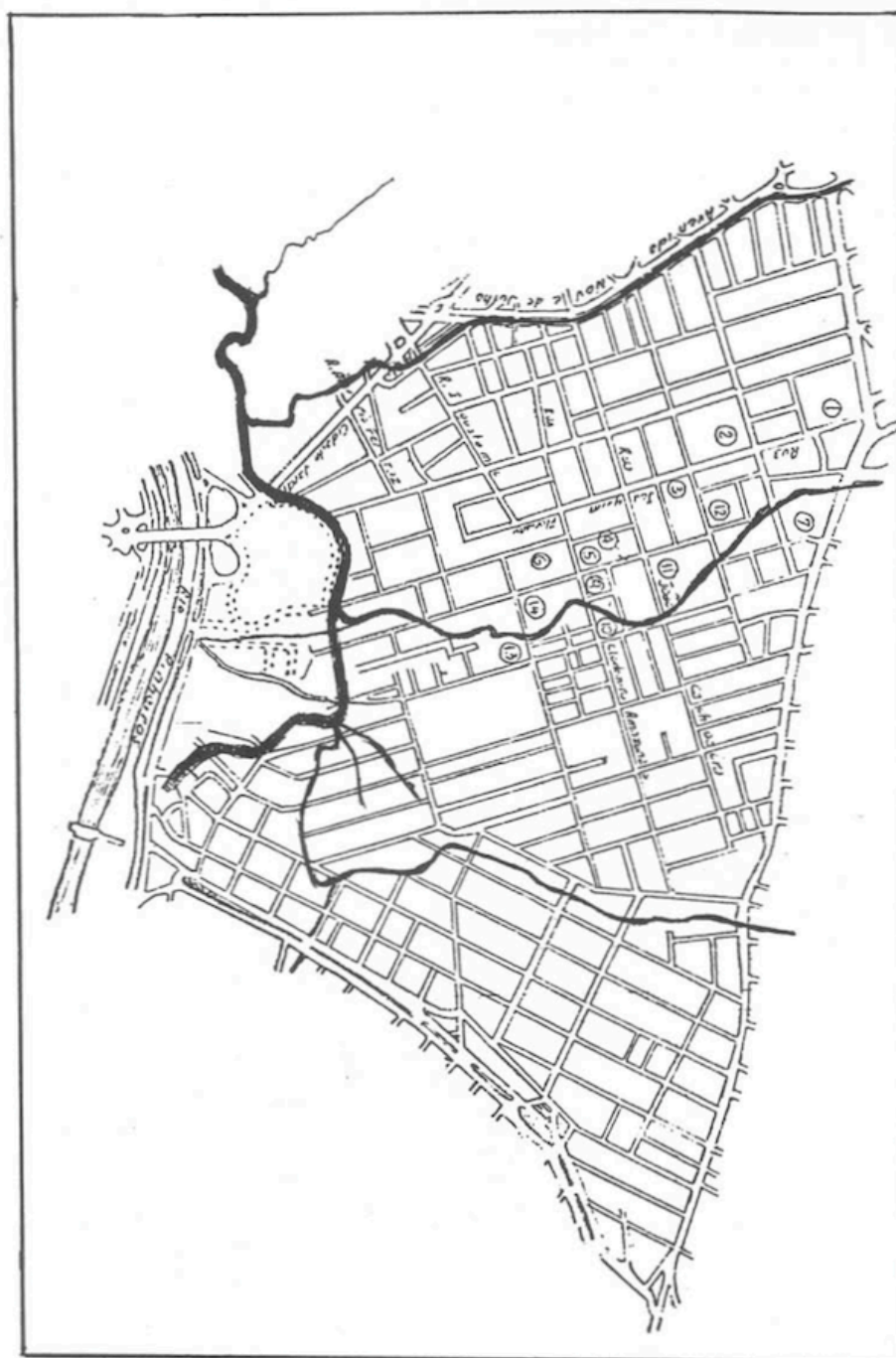
Para além da materialidade arquitetônica, em especial num bairro como Pinheiros, onde a população tem consciência da sua importância, a manutenção atesta o que a Declaração de Amsterdã prega: preservar o patrimônio que se presentifica com o passar do tempo (Iphan, 1975). Nesse contexto, o bairro apresenta diferentes exemplos de reusos adaptativos e esforços em conjunto para que o espaço urbano e sua paisagem façam parte do cotidiano dos seus frequentadores.

Muitos desses espaços apresentam-se como lugares: existe um convite ativo para a permanência, a troca e o uso do espaço de uso coletivo público - além da possibilidade de debate em torno do urbano e das atuais práticas de planejamento e gestão das cidades. Para tanto, o caráter político da população que habita e frequenta Pinheiros faz-se importante no histórico da construção do bairro. Dado a sua proximidade do campus da USP, a sua constituição social fundamenta-se nos âmbitos do artístico, do sentimental, de pertencimento e de relações sócio-espaciais, que garantem a manutenção de brechas importantes à preservação de uma paisagem plural e às mobilizações sociais em seu território, em especial, no Largo da Batata.

Todo o contexto dinâmico e vivo de Pinheiros contrasta com a realidade verificada no Itaim Bibi e em Vila Olímpia que, devido ao caráter empresarial de ambos, engendram uma realidade de muito movimento durante a semana e de calma nos finais de semana. A construção de dois bairros em um enquadramento espaçotemporal similar sucede na dificuldade - inclusive da Empresa Brasileira de Correios - de traçar limites entre eles. A área compreendida ao sul da avenida Cidade Jardim e sua continuação como avenida Nove de Julho constituiu-se entre as décadas de 1920 e 1930, quando Pinheiros e Jardins já haviam consolidado malhas urbanas e paisagens específicas de cada um. A região abrangia a várzea ocupada por capinzal dos dois lados do rio Pinheiros. As três principais atividades exercidas consistiam na retirada de areia do rio, no armazenamento dela e nas olarias que produziam telhas e tijolos para as novas construções em São Paulo. Essa dinâmica foi interrompida pela enchente de 1929, que teve como consequência a retificação do rio Pinheiros pela companhia *Light* (Lopes; Toledo, 1988).

As terras inundáveis que pertenciam ao General José Vieira de Couto Magalhães, um mineiro de Diamantina, foram compradas pelo seu irmão, Leopoldo Couto de Magalhães, o Bibi, e herdadas por seus filhos, dentre eles, Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, também conhecido como Bibi. O último morou na Casa Bandeirista do Itaim até meados da década de 1920, quando se iniciou o loteamento da região para a venda de sítios para os italianos que decidiram sair do bairro Bixiga, no Centro, e portugueses vindos da Europa (São Paulo - Município -, 2023). O loteamento atraiu uma população modesta de classe média, principalmente na área mais próxima da urbanização existente no Jardim Europa e Paulistano. O traçado das chácaras guiou o desenho encontrado na malha urbana atual (Mapa 6). Nesse caso, foram os proprietários locais e, não, o município que definiram o loteamento - sem nenhum plano urbanístico.

Mapa 6 - Localização das primeiras chácaras do Itaim Bibi/Vila Olímpia antes da retificação do Rio Pinheiros e sobre o traçado atual



Fonte: Lopes; Toledo, 1988, p. 18.

A partir da década de 1920, os herdeiros de Bibi resolveram delimitar terrenos que fossem acessíveis a todos, sem restrições na forma de pagamento, e destinados a pequenos comerciantes. Com a vinda de muitos imigrantes europeus, em consequência da Primeira Guerra Mundial, muitos se instalaram na região, o que resultou na inaugural valorização dos

terrenos. O crescimento industrial brasileiro incentivava essa conjuntura. A mancha que hoje abrange o Vila Olímpia desenvolveu-se de forma mais lenta, em decorrência da sua posição geográfica, pois ele está mais distante da avenida Santo Amaro⁴⁸, portanto, do Centro (São Paulo - Município -, 2020, *online*).

Os moradores da região, na sua maioria, eram proprietários de terras. A importância social e o orgulho pessoal dos imigrantes facilitaram o uso das suas terras para a atividade semi-rural, além de serviços domésticos prestados aos bairros de elite próximos, como os Jardins. A arquitetura seguia os preceitos de vida adotados pelos europeus na região: por vezes, as casas tinham apenas quarto e cozinha, além de um espaço destinado ao estoque de carroças e outros materiais de trabalho. As próprias casas poderiam funcionar como vendas, nas fachadas frontais, dos produtos cultivados pela família.

O bairro caracterizava-se por uma paisagem homogênea, com pouco requinte - com exceção dos herdeiros de Bibi. Até a década de 1960, inexistia água encanada e a companhia *Light* responsabilizou-se por muitas remoções da população próxima do rio em condições de falta de urbanização. Os moradores dos bairros apoiavam-se nos grupos formados de acordo com os interesses em comum, em especial, os esportivos e os religiosos. Organizavam-se bailes e piqueniques, montavam-se circos e outras festividades como atividade de lazer para os moradores do Itaim Bibi e Vila Olímpia (Lopes; Toledo, 1988). Estas vivências, marcadas por fortes laços de vizinhança, atestam o sentido de comunidade ou de vida comunitária.

Durante a primeira gestão de Prestes Maia (1938-1945), ocorreu a abertura de avenidas importantes na região, como a Cidade Jardim e Nove de Julho, o que substituiu o transporte por bondes e facilitou o acesso do bairro ao Centro. A facilidade de acesso promoveu os terrenos que ainda tinham preços baixos em relação ao restante da cidade e os especuladores imobiliários começaram a comprar as casas dos imigrantes. “Em 1970, [o bairro] continuava com muitas áreas vazias, e os preços dos terrenos ainda eram bons” (Lopes; Toledo, 1988, p. 68). Helena Lopes e Vera Lúcia Toledo (1988) descrevem as vantagens que havia na época: o uso comercial previsto para o Itaim Bibi diversificaria os já estabelecidos na cidade - Barra

⁴⁸ Ver Mapa 3 na página 62.

Funda, para a classe média, e rua Augusta, para a elite - além da falta de restrições impostas pelo zoneamento. O mercado imobiliário considerou essa conjuntura ideal para novos investimentos.

A esses fatores, na década de 1970, somam-se novas melhorias viárias incentivaram a verticalização dos bairros. A consolidação das avenidas Faria Lima e Berrini, na condição de centralidades financeiras da cidade, colocou o Itaim Bibi e a Vila Olímpia no mapa de bairros adjacentes ao crescimento e ao desenvolvimento da economia brasileira⁴⁹. O prolongamento da avenida Faria Lima até os bairros também garantiu a extensão do seu valor simbólico. Desde aquele período, a seção da avenida compreendida pelos dois bairros ficou conhecida como “a nova Faria Lima”.

Em 1976 também ocorreu a inauguração da avenida Jucelino Kubitschek (JK), projeto visto na imprensa como um desperdício de capital municipal devido à falta de moradores e ao volume de trânsito na região à época. A ligação entre o Morumbi e o Parque Ibirapuera, porém, ocorreu concomitante ao início da verticalização dos bairros que ainda abrigavam as casas modestas dos imigrantes, oficinas mecânicas e favelas (Pane, 2017). O projeto urbano objetivou a valorização dos terrenos da região a partir do investimento em infraestrutura e a atração de novas construções para a área ainda ocupada por muitas residências simples ou ilegais. As modificações na paisagem e o desenvolvimento urbano funcionam como discurso para a remoção das favelas⁵⁰.

A dinâmica imobiliária desencadeada desde então tem aproximado o bairro à paisagem que faz parte do imaginário popular na atualidade. A calma e a horizontalidade originais foram substituídas pela construção de edifícios residenciais ao norte do Itaim Bibi, no início da década de 1970; mais recentemente, o mercado imobiliário concentra seus investimentos nas áreas contíguas ao cruzamento das avenidas Faria Lima e JK e nas proximidades da avenida Hélio Pellegrino. A transformação sócio-espacial, em um recorte temporal de aproximadamente 50 anos, responsabiliza-se pela descaracterização quase completa dos

⁴⁹ Para mais detalhes, ver Ferreira (2003), Fix (2001) e Frúgoli Júnior (2000).

⁵⁰ Os processos de remoções das ocupações ilegais no Vila Olímpia são temas centrais aos livros de Mariana Fix e importantes na construção sócio-espacial dos bairros em questão. Ver Fix (2001) e Fix (2007).

bairros e a perda de referenciais simbólicas para a sua população original - assunto que detalharemos no capítulo seguinte.

O biólogo Helcias Bernardo de Pádua, morador do Itaim Bibi, acredita que, no lugar de novas avenidas e edifícios espelhados, a memória do bairro compõe-se por sobrados de arquitetura portuguesa e árvores centenárias. Para tanto, ele fundou a Associação Grupo Memórias do Itaim e buscou recuperar as histórias e referências do bairro por meio da divulgação da sua bandeira (Figura 2), criada por uma criança em um concurso promovido pela fábrica de chocolates Kopenhagen (Burgarelli, 2010). Entretanto, a adesão ao projeto foi baixa e poucos moradores conhecem a imagem atualmente. Segundo a descrição dada pela prefeitura, as faixas simbolizam a paisagem do bairro à época. “A azul representa o Rio Pinheiros, que tinha curvas até 1929, quando começou a sua retificação; a branca anuncia a paz, e a verde, os jardins. A interferência branca na parte verde representa os prédios, que começavam a surgir na região” (São Paulo - Município -, 2009).

Figura 2 - Bandeira do Itaim Bibi



Fonte: São Paulo (Município), 2009.

O discurso em torno da preservação, seja ela uma memória ou o espaço construído dos bairros contíguos à avenida Faria Lima, abrange diferentes perspectivas de acordo com o histórico sociocultural de cada realidade específica. Simultaneamente, a formação de Pinheiros, Jardim Paulistano, Itaim Bibi e Vila Olímpia permite a verificação de experiências e vivências muito diferenciadas no cotidiano, ao mesmo tempo que a ligação simbólica do eixo da avenida Faria Lima agencia a construção de similaridades no que diz respeito à produção e à acumulação de capital.

A referência simbólica constituída na avenida garante o alto valor do solo dos bairros e a composição da sua população com base no poder aquisitivo. Essa realidade engendra-se, em especial, após a promulgação da OUCFL, que potencializou a produção capitalista do espaço e a criação de novas referências simbólicas, ancoradas na mundialização das informações e das culturas. Nesse sentido, o próximo capítulo analisa a OUCFL, na qualidade de instrumento urbanístico que prevê renovações urbanas no território em sua totalidade, muitas vezes, sem considerar as particularidades sócio-espaciais, arquitetônicas e paisagísticas dos bairros abrangidos.

3 A REURBANIZAÇÃO E AS NOVAS INCURSÕES NO ESPAÇO DA OUCFL

O crescimento e o desenvolvimento urbanístico em São Paulo pautam-se por frequentes projetos de renovação e de novos instrumentos legislativos que almejam, em uma escala ampliada, propor novas diretrizes, quer sejam voltadas para as expansões, restaurações, quer sejam para solucionar problemas. A associação de diferenciados processos desencadeados por multiplicidades de frentes de transformações na cidade configura uma amostra da urbanização brasileira fundamentada na importação de instrumentos legislativos e na cultura de destruição criativa dos espaços e nos referenciais simbólicos (Maricato, 2013).

No caso específico de São Paulo, a sua expansão territorial, incentivada principalmente pelo Plano de Avenidas Prestes Maia e pela restrição da verticalização nas áreas centrais, resultou em uma cidade multipolar, dinamizada pelas constantes transformações no e do espaço. O vetor sudoeste, em especial a mancha urbana compreendida pela OUCFL, corresponde a uma das áreas que mais recebe investimentos em infraestrutura e abriga edifícios ultramodernos em seu território. A modificação da sua paisagem, ao mesmo tempo em que tem caráter destrutivo, também ressalta as brechas urbanísticas remanescentes em meio à transformação do seu entorno. Essa imagem dialética representa a produção capitalista do espaço paulistano que, em alguns casos, promove e potencializa processos de reurbanização, em grande parte, distantes de atender e ou de contemplar a diversidade e a desigualdade urbana.

Segundo Sharon Zukin (2011), a reurbanização refere-se a um processo caracterizado pela transformação do espaço em conformidade com os trabalhadores do terceiro setor e as suas preferências em relação às práticas sócio-espaciais dos serviços de consumo que resultam em modificações e determinações no espaço na forma da tradicional cidade industrial e os seus modos de vida. O processo atrai novos usuários para esses espaços, promove novos estilos de vida e, simultaneamente, redimensiona a percepção em relação à cidade. Além disso, as consequências da reurbanização compreendem barreiras econômicas e culturais entre os seus antigos e recentes frequentadores. Em alguns casos, as mudanças resultam em segregação social e, neste processo, a perda da alma do lugar. As transformações impostas pela renovação urbana superam a modificação física do espaço.

Essa realidade manifesta-se atualmente em muitas das cidades de grande porte, uma vez que os modelos de reprodução do urbano recorrem à destruição criativa das cidades - para além da expansão geográfica do capital (Brenner, 2018). Por sua vez, Neil Smith e Peter Willians (2007) explicam que a diferenciação do espaço geográfico na escala urbana por meio dos processos de renovação tem como objetivo a especulação imobiliária, porque ao passo que algumas partes do território transformam-se, outras aguardam a valorização e as oportunidades futuras de reprodução do espaço. Esse é o caso explícito da mesorregião delimitada pela OUCFL: a paisagem composta por edifícios da tipologia internacional permeia-se por arquiteturas vernaculares e outros espaços remanescentes que configuram, em muitos casos, os interstícios desse trabalho.

Os processos sócio-espaciais vinculados e dinamizados pela reurbanização alteram as experiências e vivências desses espaços, a depender da relação estabelecida entre usuário e urbano. Essa realidade engendra a produção de novos símbolos e imagens da cidade utilizadas quase sempre para estimular o mercado imobiliário e outros empreendimentos - ou vice-versa. A reurbanização, na qualidade de aumento da carga valorativa simbólica de um espaço, atua na promoção da apropriação da alma das cidades para a sua venda (Zukin, 2011).

Concomitantemente, brechas urbanísticas verificadas em meio à transformação conformam resistências em relação à destruição criativa, assim como simbolizam algum nível de sinceridade perante a reprodução indiscriminada de imagens culturais. Essa dinâmica complexa representa o urbano encontrado na área delimitada pela OUCFL - em escalas, potências e experiências diferenciadas a partir das especificidades de cada localidade desse território extenso. À vista disso, esse capítulo reúne análises críticas referentes à OUCFL, seus condicionantes, algumas consequências e a dinâmica estabelecida pelo processo de reurbanização em curso - para que possamos adentrar na busca por interstícios no próximo capítulo.

3.1 A Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A construção da avenida Faria Lima responsabiliza-se pelo desencadeamento de diferenciados processos que ocorrem desde 1970 nas várzeas do rio Pinheiros. O seu projeto inicial resulta da promulgação do Plano de Melhoramentos nos 45º, 20º, 28º e 30º subdistritos - Pinheiros, Jardim América, Jardim Paulista e Ibirapuera, respectivamente, em 1968. O projeto previa a construção da primeira extensão da avenida Faria Lima entre a rua dos Pinheiros e a rua Jorge Coelho, em sua maioria no bairro Jardim Paulistano (São Paulo - Município -, 1968). A sua construção ágil, em virtude de a inauguração ter ocorrido em menos de dois anos, facilitou a desmobilização da resistência dos proprietários das cem edificações desocupadas.

Na década de 1990, durante o projeto de prolongamento da avenida em direção aos bairros Itaim Bibi e Vila Olímpia, ao sul; e Pinheiros, ao norte; o poder público utilizaria a mesma estratégia. Para além da constituição da avenida, os planos urbanísticos promulgados desde então abrangeram em seu escopo intervenções no entorno da Faria Lima e projetos mais amplos de infraestrutura. As novas legislações trouxeram atualizações nos âmbitos socioeconômicos e políticos, com a presença de instrumentos que transformaram a forma de financiamento das modificações em andamento, assim como colocaram em pauta questões sociais importantes. Dessa maneira, considera-se importante analisar, nesse momento, a dinâmica político-urbana que resultou na atual OUCFL.

Anterior às Operações Urbanas, a Lei de Zoneamento tentou guiar as construções em São Paulo a partir de 1972. Entretanto, o tardar da sua promulgação ocorreu quando uma área extensa da metrópole multipolar já havia sido consolidada. Além da demora, tornaram-se um motivo de crítica à legislação a falta de referência à infraestrutura existente e a geomorfologia de São Paulo, e o fato dela se pautar pela rede octogonal de vias expressas propostas por Prestes Maia que nunca saiu do papel. A limitação do coeficiente de aproveitamento⁵¹ resultou em uma reação do mercado imobiliário que sucedeu na aprovação da Lei de Desfavelamento.

⁵¹ Somente 10% da cidade poderia utilizar o coeficiente de aproveitamento 4, ao passo que 90% restringia-se a 2. Para mais detalhes, ver Somekh (1992).

Esse novo instrumento permitia alterações do coeficiente de aproveitamento previstos na Lei de Zoneamento - em contrapartida haveria a edificação de habitações populares pelas construtoras. Nadia Somekh (1992) argumenta que essa tentativa de reinvestir a valorização imobiliária em obras sociais, até então inédita, deu origem às premissas das Operações Interligadas. Esse contexto faz parte de um amplo processo no qual cada legislação tenta transcender a última. Maria Lucia Martins (2003, p. 185) confirma: “O propósito de socializar a valorização imobiliária advinda do investimento público ou da coletividade é antigo”.

Os instrumentos de renovação urbana vinculam-se à produção do excedente fundiário, dado que a disputa por terra urbana configura uma condição central às regras urbanísticas, conforme atestam Stefano Pagin e Betina Sarue (2018). A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) permite a exploração de uma localidade de acordo com os parâmetros por ela exigidos. Dessa maneira, o fator localização torna-se central ao debate (Deák, 2016). Apesar de o mercado privado ter influência sobre os novos investimentos que ocorrem nas cidades, o poder público tem o poder da decisão final. A depender do instrumento, o Estado submete-se ao interesse dos entes privados ou desenvolve projetos que tenham a adesão deles. Esse contexto consolida a renovação urbana ao associar a infraestrutura implementada pelo Estado e a alteração das LPUOS, o que possibilita um maior adensamento em localizações valorizadas. Por consequência, entende-se que a valorização imobiliária figura uma forma de financiamento de melhorias para a coletividade em contrapartida ao seu investimento inicial. A partir disso, tem-se a criação das Operações Urbanas (OU), atualizadas em um momento posterior para Operação Urbana Consorciada (OUC) (Sarue; Pagin, 2018).

As OU em São Paulo surgem na década de 1980, respaldadas pelo Plano Diretor de 1985 a 2000. Apesar de apresentado pela gestão de Mário Covas (1983-1985), o instrumento só foi promulgado na administração de Luiza Erundina (1989-1993) em 1990. A sua consolidação, contudo, de fato ocorreu no governo de Paulo Maluf (1993-1996) (Sarue; Pagin, 2018). Dentre as principais OU, ou as de maior arrecadação, destaca-se a Faria Lima (OUFL) e a Água Espriada (OUAE)⁵², ambas no vetor sudoeste. Na década de 1990, acreditava-se no

⁵² Sobre a OUCAE, ver Ferreira (2003), Fix (2016) e Frúgoli Júnior (2000).

caráter concorrencial entre elas devido à sua proximidade geográfica. Em virtude de que a construção da avenida Faria Lima responsabilizou-se pelo acréscimo da carga valorativa simbólica e, conseqüentemente, do preço do solo na região, decidiu-se pela preferência à OUFL (Fix, 2001).

A despeito da prioridade dada, o desenho de ambas as OU auxiliou na delimitação do eixo de negócios da cidade em conjunto com o desenvolvimento de ambas as marginais do Rio Pinheiros (Oliveira Filho, 2007). No período entre 1992 e 1995, a valorização imobiliária em edifícios comerciais atingiu 57,5%, na região da Marginal Pinheiros-Berrini; 24,3%, na avenida Paulista; e 13,1%, na avenida Faria Lima; o que comprovava a criação de um novo vetor de investimentos. A forma urbana corporativa e a velocidade do seu engrandecimento estampavam as paisagens de São Paulo (Fix, 2001).

Em relação ao projeto técnico para a construção da avenida que deu origem à OUFL, durante o mandato de Jânio Quadros (1985-1988), o arquiteto Júlio Neves desenvolveu o desenho do prolongamento da avenida Faria Lima, que havia permanecido o mesmo desde a inauguração da sua segunda pista em 1970. Segundo o arquiteto, para além de uma nova centralidade da elite paulistana, a nova Faria Lima conformaria a retomada do crescimento ordenado da cidade. A ideologia desenvolvimentista do urbanismo moderno ainda fazia parte das articulações em relação à produção do espaço em São Paulo. Esse projeto ocorreu sem a participação e a aprovação da Empresa Municipal de Urbanização (EMURB), que avaliou o trabalho como um desenho de renovação urbana, ao invés de um “plano diretor de bairro” ou um “método de planejamento urbano”. Como veremos adiante, o conceito de renovação urbana alinha-se mais com um projeto mercadológico do que social. Além disso, a população também se mostrou contrária ao prolongamento, dado o número de desapropriações necessárias para a consolidação do setor terciário no local. A situação permaneceu intocada durante a gestão seguinte, a de Luiza Erundina (Fix, 2001).

Com a eleição de Paulo Maluf (1993-1996) para prefeito, enviou-se o projeto de prolongamento para a Câmara Municipal de São Paulo. Esse era considerado o marco mais importante da sua gestão, uma vez que os políticos também tentam eternizar a sua

administração por meio de símbolos nas paisagens das cidades. A influência política e a conexão entre os principais interessados na sua execução facilitaram o trâmite, não sem intercorrências. Utilizou-se o discurso tecnicista e a ideologia desenvolvimentista para justificar a necessidade do prolongamento em diferenciadas situações. O apoio a Paulo Maluf foi declarado em entrevista ao jornal *Folha de São Paulo*, em 1994:

Ao sul, a nova avenida servirá uma região densamente ocupada, sem nenhum critério urbanístico, sob o olhar complacente de sucessivas administrações. O Itaim e a Vila Olímpia não possuem uma via coletora, uma praça sequer! É um labirinto de ruazinhas desconexas tendo como único escoamento a marginal e a comprometida av. Santo Amaro. Do lado norte, a avenida atual desemboca suas quatro pistas sobre a rua Miguel Isasa de 14 metros de largura. É como tentar desaguar o rio Paraná no Tietê! Entretanto, à curta distância está a av. Pedroso de Moraes, que poderá estendê-la ampla e diretamente até o Jaguaré e mais além. Nenhuma outra rua da cidade tem essa condição e essa chance. Já pensou o leitor poder ir do shopping Morumbi ao Ceasa, ou vice-versa, sem arriscar sua vida no tráfego pesado da marginal? Como, perguntamos, poderíamos ser contra esta obra? (Juliano, 1994, p.10).

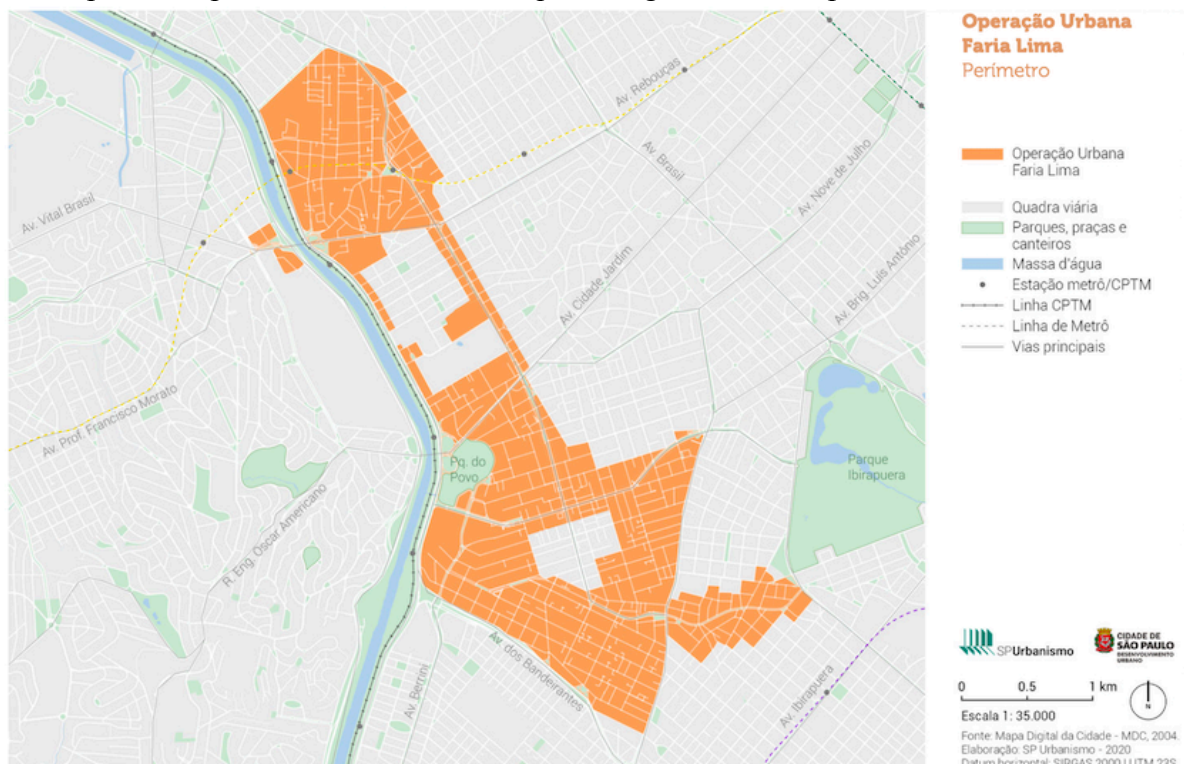
O caráter dramático da citação anterior chama a atenção para o ideário modernizador que caracterizou a urbanização de São Paulo e que se manteve presente no imaginário popular ao longo das décadas, assim como exemplos de cidades planejadas que se beneficiaram do marketing urbano em torno das teorias da gestão empresarial. João Ferreira (2003, p. 168) explica: “O ‘marketing urbano’ da cidade [que] funciona sem parar, parecendo um elemento a mais na difusão da imagem - ideológica - da ‘cidade global’, e da repentina ‘inserção’ da metrópole no circuito do consumo capitalista de elite”.

A imagem das cidades desempenha um papel central na difusão dos projetos de empresariamento que podem adquirir o formato de instrumento urbanístico com o intuito da sua implementação. Assim sendo, o projeto data do período quando as cidades brasileiras começaram a adotar políticas favoráveis à atração de novos visitantes ou a criação de destinos turísticos por meio de investimentos em infraestrutura financiados pelas parcerias público-privadas, como atestam Altamiro Bessa e Lúcia Álvares (2014). A ideia de se ordenar a cidade por meio de vias e de orientar o uso de São Paulo através dos automóveis, de certa forma, atualiza o discurso do Plano de Avenidas de Prestes Maia de 1930 para a cidade de São Paulo do final do século 20. Não coincidentemente, a década de 1990 marcou a entrada de diversas montadoras automobilísticas no Brasil (Ferreira, 2003).

Nesse contexto, como o auxílio da Secretaria Municipal do Planejamento (SEMPA) e da EMURB, modificou-se o traçado da via de acordo com as negociações entre a prefeitura e os proprietários de terras no local. Mesmo com diálogo, a delonga das resoluções frustravam os moradores e usuários do espaço. Quando, enfim, aprovou-se o projeto, a apreensão tornou-se predominante entre moradores e o mercado imobiliário devido à falta de um projeto definitivo, segundo Mariana Fix (2001), que acompanhou de perto as transformações à época.

O prolongamento da avenida fazia parte de um instrumento legislativo que ultrapassava o simples desenho da sua extensão: a OUCFL, promulgada em 1995, previa melhorias para toda a região de influência da avenida Brigadeiro Faria Lima, que se estende às avenidas Pedroso de Moraes, Cidade Jardim, Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes e Luís Carlos Berrini. O perímetro urbano está contido em grande parte na subprefeitura de Pinheiros, na região sudoeste da capital paulista, com exceção da extensão da avenida Hélio Pellegrino, entre as avenidas Santo Amaro e República do Líbano e o seu entorno imediato, pertencentes à subprefeitura de Vila Mariana (Mapa 7) (São Paulo - Município -, 2004).

Mapa 7 - Mapa da OUCFL com destaque de algumas vias importantes e o rio Pinheiros



Fonte: São Paulo - Município -, 2020, p. 6.

As novas intervenções demandavam desapropriações e modificações no cotidiano local. A Lei de 1968 previa que: “Os imóveis atingidos pelo plano ora aprovado serão declarados de utilidade pública, oportunamente, para efeito de desapropriação” (São Paulo - Município -, 1968). Nessa época, a construção da avenida afetou em especial os comerciantes que atuavam na faixa delimitada para a construção das pistas. Os trabalhadores desapropriados concordaram com a importância do progresso, mas protestaram contra a maneira pela qual a prefeitura lidou com as desapropriações (Fix, 2001).

Em 1995, a OUCFL propôs formas de assistir à população residente da área ao definir que as prefeituras responsabilizariam-se pela coordenação das OUCs e a participação dos “proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados” por meio de um grupo de gestão composto por integrantes da EMURB, representantes da sociedade civil e órgãos públicos municipais (São Paulo - Município -, 1995). Além disso:

- XI - Construção de Habitação de Interesse Social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da Operação Urbana e na região do seu entorno;
- XII - Atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região do entorno;
- XIII - Atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana (São Paulo - Município -, 1995, art. 5, inc. XI, XII e XIII).

Apesar da previsão em lei, nem sempre essas premissas auxiliaram na remoção da população que habitava a região - em especial devido ao baixo capital financeiro e político dos moradores do primeiro loteamento, conforme discutimos no capítulo anterior. A normalização das remoções apoia-se no discurso de melhoramentos - ou aumento de valor do solo - produzidos por projetos de renovação urbana. O OUCFL facilitou e incentivou a acumulação de capital no espaço ao permitir a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a alteração dos parâmetros urbanísticos referentes ao uso e à ocupação do solo nas áreas passíveis de adensamento delimitadas por ela. Pela primeira vez, mencionava-se a emissão de certificados como contrapartida da outorga em uma legislação na cidade. Desse modo, a SEMPLA tornar-se-ia responsável pela emissão do Certificado de Potencial

Adicional de Construção (CEPAC) e a sua gestão ficaria a cargo do Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) (São Paulo - Município -, 1995).

Todavia, a Constituição Federal (Brasil, 1988) prevê que as políticas de desenvolvimento urbano praticadas pelos municípios devem seguir as diretrizes regulamentadas por legislação específica, e a regulamentação em âmbito federal da OODC e de alteração de uso ocorreu somente em 2001, quando da aprovação do Estatuto da Cidade (EC)⁵³. O EC criou o instrumento OUC que permite o uso dessas diretrizes na produção do espaço (Brasil, 2001). O Plano Diretor Estratégico (PDE)⁵⁴, revisto em 2002, regulou o uso de CEPAC no âmbito municipal. O CEPAC, por ser um certificado que pode ser transformado em potencial construtivo adicional, a partir do momento em que ocorre a transferência do papel em metros quadrados, o solo é valorizado em razão de o CEPAC estar associado ao terreno. Essa dinâmica de captação realizada pelo município e a valorização do solo permite que os valores aferidos sejam utilizados em investimentos em infraestrutura dentro da área delimitada por cada OUC. Dessa maneira, ao facilitar a produção imobiliária, a cidade recebe recursos independentemente da produção do espaço, o que possibilita a realização das obras de infraestrutura e o pagamento de indenizações desde quando da venda dos certificados (Fix, 2001).

⁵³ O EC, promulgado em 2001, estabeleceu a legislação para as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs): uma atualização na proposição de instrumentos urbanos com base nas necessidades contemporâneas de associação do projeto público e do financiamento privado para a realização de projetos. Em um primeiro momento, designou-se o instrumento como Operações Interligadas e, depois, Operações Urbanas (OU). As OUCs refletem a premissa de que regular o uso da propriedade urbana promove o bem coletivo, o bem-estar, a segurança e o equilíbrio ambiental (São Paulo - Município, 2004). O EC define que as OUCs abrangem: “intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental” (Brasil, 2001). Para além do suposto objetivo de incluir a participação social, as OUCs permitem a alteração de índices de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, e a regulação das edificações inadequadas ao regulamento urbano, a título de exemplo.

⁵⁴ De maneira similar, o Plano Diretor de São Paulo de 1991, que herdou ideais da Reforma Urbana da década de 1960, atualizou-se em 2002 com base na introdução de instrumentos redistributivos (Somekh, 2014). Por sua vez, o novo PDE de 2014 promoveu a inclusão social por meio do reinvestimento nos espaços da cidade do valor da venda de produtos imobiliários, como os CEPACs. Em outras palavras, a cidade promove a produção imobiliária com o intuito de receber parte da valorização do solo urbano e investir em infraestrutura na cidade. O PDE ressalta a necessidade de um planejamento estratégico por meio de projetos urbanos concretos. Por conseguinte, a partir da leitura do território, definiram-se Macroáreas de Estruturação Metropolitana (MEM) com o intuito de exercer a política de desenvolvimento e expansão urbana em eixos com potencial de transformação. Essas “passam por processos de mudanças nos padrões de uso e ocupação e conversão econômica, com concentração de oportunidades de trabalho e emprego geradas pela existência de legados industriais herdados do passado, novas atividades produtivas, polos de atividades terciárias” (São Paulo – Município -, 2014). Além disso, elas concentram infraestruturas que contribuem para a mobilidade e o transporte coletivo de massa.

A comercialização dos CEPAC possibilita a mudança de uso e de parâmetros urbanísticos com o intuito de acomodar os metros quadrados adicionais comprados com base na taxa de ocupação adicional, a depender da quantidade de certificados comprados. A análise do material elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano em 2020 possibilita o entendimento de que a Operação controla o padrão de adensamento de acordo com a disponibilidade de CEPACs por subsetor. Verificam-se nas paisagens da região os incentivos e desincentivos da legislação (São Paulo - Município -, 2020).

Os recursos adquiridos e geridos pela SP Urbanismo possibilitam a implementação de intervenções públicas de infraestrutura necessárias ao adensamento da área. A saber, obras como a construção dos túneis jornalista Fernando Vieira de Mello e Max Feffer - ambos cruzam a Faria Lima na altura das avenidas Rebouças e Cidade Jardim, respectivamente - a reconversão urbana do Largo da Batata associada à construção do Terminal de Pinheiros, a ciclovia que liga à Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP) ao parque Ibirapuera e a produção de HIS, como o conjunto do Parque Real (São Paulo - Município -, 1995). Ao longo do tempo, outras intervenções e melhorias urbanas foram incluídas na OUCFL, como a ciclovia da avenida Faria Lima, a requalificação da avenida Santo Amaro, a HIS Coliseu e a implantação do *boulevard* Jucelino Kubitschek - nos moldes da avenida Faria Lima (São Paulo - Município -, 2020). Ademais, a OUCFL responsabiliza-se por reparos, melhorias e ampliação nos espaços públicos na área.

Percebe-se que o reinvestimento do valor captado pela venda da OODC e dos CEPACs resultou em obras importantes à população que usufrui da infraestrutura local, como a construção da primeira estação de metrô na mesorregião. Contudo, as melhorias favorecem os moradores locais, ou os indivíduos que podem pagar para morar em uns dos bairros mais caros de São Paulo. Mesmo que tenham projetos desenvolvidos para os antigos moradores desapropriados, dado que a legislação de 2004 garante a provisão de HIS para os residentes das favelas da rua Coliseu, do Real Parque e a Panorama, os locais definidos pelo município

variam de acordo com o preço e a disponibilidade do solo (São Paulo - Município -, 2004)⁵⁵. Ou no caso da rua Coliseu, no Vila Olímpia, onde os moradores conseguiram permanecer na mesma localização, embora tenham esperado de 1985 a 2024 pela construção dos edifícios pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP).

As obras, que tiveram início em 2019, configuram um assunto sensível para muitos dos seus moradores, uma vez que o Vila Olímpia é parte da história das famílias desde o surgimento da comunidade na década de 1950. Já na década de 1980, com o início das conversas sobre as remoções, essa população que habitava de maneira informal os fundos do Shopping JK e suas torres comerciais começou a experienciar o espaço de suas moradias de forma dialética: na condição de moradia, eles queriam e precisavam de melhorias infraestruturais - isso sem entrar no mérito da construção simbólica do lar -, simultaneamente, o valor de troca desse território aumentava de forma exponencial devido à produção e à reprodução do espaço no seu entorno (Amâncio, 2017). Essa conjuntura apoia-se na suspensão da ideia de moradia e nos sentimentos dicotômicos de pertencimento e falta de controle.

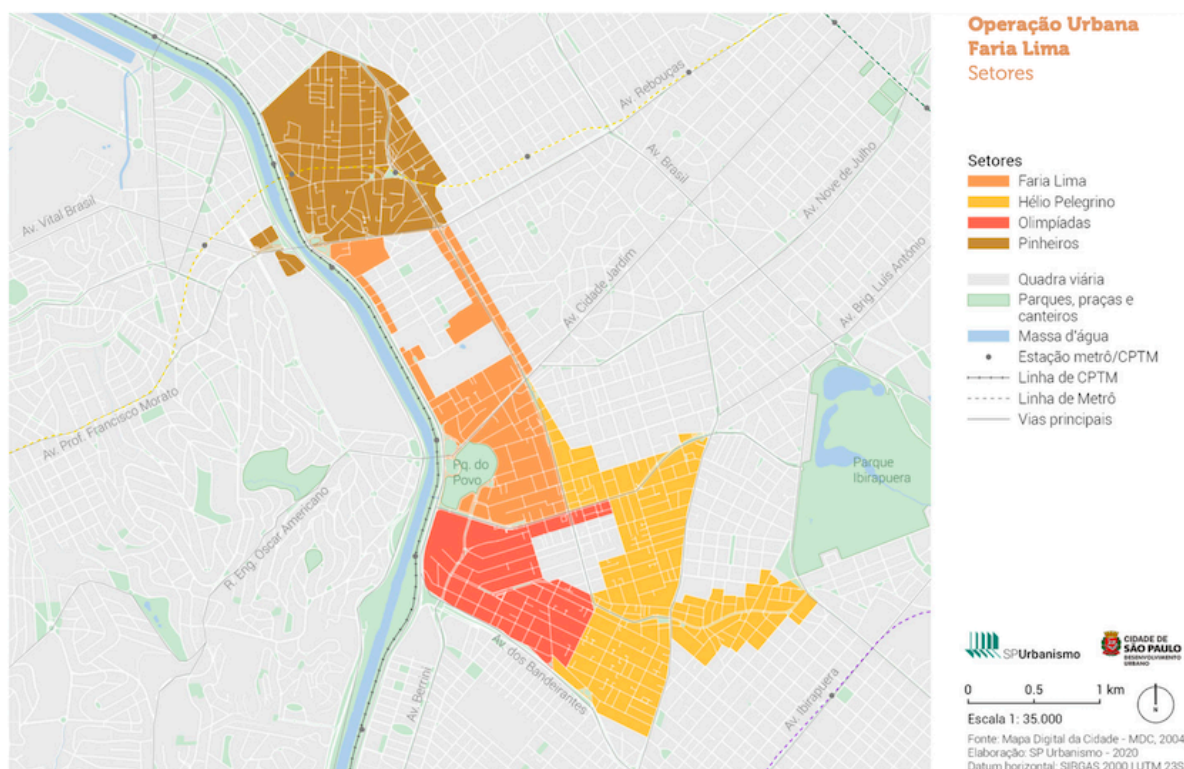
Maria Lucia Martins (2003, p. 180) discute que a atual fase, quando o mercado assume atividades de cunho social do Estado, como no caso das OUCs, os municípios devem descobrir maneiras de assegurar institucionalmente a manutenção global dos serviços à comunidade. Apesar da previsão de auxílio pela legislação, dificilmente existem situações em que a solução encontrada para os desapropriados aproxima-se da realidade anterior, em virtude de que a valorização do solo e o caráter mercadológico da produção do espaço impedem reproduções de conjunturas sócio-espaciais em valores similares. Os duzentos moradores da rua Coliseu, por exemplo, contavam com o auxílio moradia de R\$ 500 por mês durante o processo de construção das HIS, o que inviabilizava o aluguel de residências próximas à área durante o período de obras (Amâncio, 2017).

⁵⁵ Mariana Fix (2001) desenvolveu um trabalho de graduação na FAUUSP que acompanhou e detalhou o processo de remoção dos moradores do Jardim Edith, uma favela contida na área delimitada pela OUCAE. Essa pesquisa mostra a perversidade dos instrumentos públicos em relação à população sem capital político perante às vontades e ideários desenvolvimentistas da produção capitalista do espaço, nesse momento apoiada na especulação imobiliária e nas formas neoliberais de financiamento de projetos públicos.

Por outro lado, o município ofereceu a indenização por meio de pagamento em dinheiro ou CEPACs aos moradores que detinham casas horizontalizadas desapropriadas pela construção da avenida Faria Lima (São Paulo - Município -, 2004). Nesse caso, os certificados resultam na desvinculação entre o Potencial Construtivo e a propriedade privada, o que configura a especulação imobiliária financeirizada (Fix, 2001). Esse contexto explica-se pelo fato de que: “No momento em que se anuncia uma crise industrial, o imobiliário consagra-se como importante espaço para expansão das relações capitalistas, recebendo a partir desse momento importante suporte do Estado” (Rufino, 2018, p. 106). Em especial em uma das regiões de carga valorativa mais elevada da cidade, de “vitalidade imobiliária própria” nas palavras de João Ferreira (2003), a associação entre a sofisticação da produção imobiliária e a infraestrutura implementada pelo município afeta diretamente os seus moradores e frequentadores.

Com o intuito de facilitar a gestão dos CEPACs e de guiar o adensamento do território, criaram-se setores e subsetores ao longo da OUCFL (Mapa 8). A diversidade dos espaços pelos quais a avenida perpassa excede a delimitação simbólica imposta pela divisão formal dos bairros Pinheiros, Jardim Paulista, Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os subsetores têm como intuito facilitar a gerenciamento de regiões desiguais respaldados pela mesma legislação e a definição do saldo limite de metros quadrados de construção para cada um deles. Os quarteirões excluídos do subsetor Faria Lima consistem em usos de Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1) e Clubes Esportivos Social (AC-1) dos bairros Jardim Paulistano e Europa, de acordo com a LPUOS (São Paulo - Município -, 2004). Entre os setores Hélio Pellegrino e Olimpíadas também se verifica uma área desassociada da Operação conhecida como “buraco da Faria Lima” (Leite; Palhares, 2018).

Mapa 8 - Mapa da OUCFL dividida em setores



Fonte: São Paulo - Município -, 2020, p. 7.

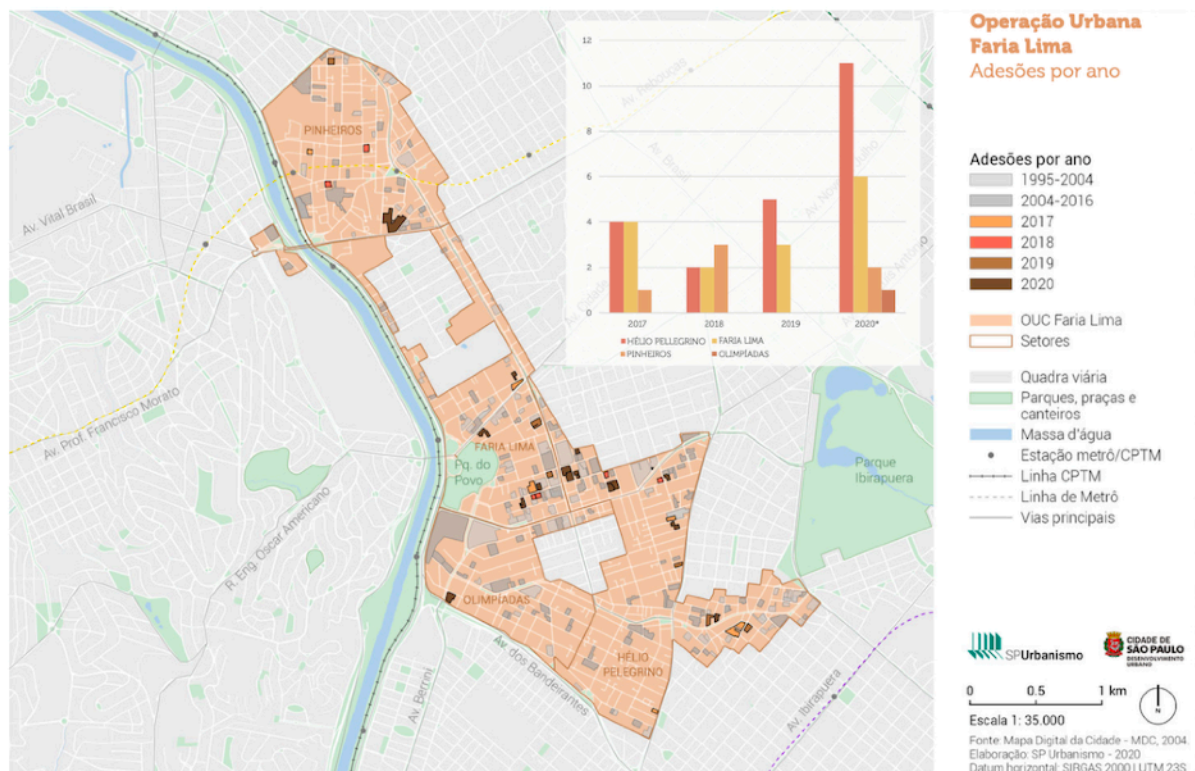
O buraco configura 100 mil metros quadrados de lotes privados em uma localização privilegiada da Faria Lima. Esses não tinham permissão urbanística para adensamento, mesmo que classificados como Zona Mista (ZM), assim como grande parte da OUCFL. Esse território também faz parte da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (São Paulo - Município -, 2004). A preservação do caráter horizontal desses quarteirões representa uma conquista da Associação Vila Olímpia Viva, em contraponto à remoção de diversas comunidades e favelas da região ao longo dos anos.

Na época da proposição da OUCFL, no início da década de 1990, notificavam-se dois grupos de moradores na área desassociada: os que aceitaram as transformações propostas pelo Estado e os que lutaram para resistir. Mariana Fix (2001, p. 53-54) narra: “O segundo bloco era composto daqueles que desejavam conservar a ‘qualidade de vida’ de seus bairros. Para estes, não se tratava de lutar por uma indenização justa, mas de impedir a ‘descharacterização’ da região”. A desassociação da área do escopo de intervenção significou a manutenção da

horizontalidade da paisagem sem que houvesse a preservação da vivência e das experiências cotidianas existentes. Analisaremos melhor esse caso específico nas próximas seções.

Desde a promulgação da OUCFL, as transformações na paisagem dos bairros pelas quais a avenida Faria Lima perpassa certificaram a adesão do mercado imobiliário ao projeto de adensamento. Devido às regulamentações referentes ao uso de OODC e CEPAC só terem sido adicionadas à OUCFL em 2001 e 2004, respectivamente, o mapa de adesões por ano (Mapa 9) permite análises importantes em relação à produção e à reprodução do espaço desde então.

Mapa 9 - Mapa das adesões privadas por ano da OUCFL



Fonte: São Paulo - Município -, 2020, p. 18.

O primeiro dado apreendido pelo levantamento das adesões consiste no fato delas concentrarem-se, em especial, na nova Faria Lima ou na porção da avenida contida no Itaim Bibi e a sua proximidade às principais vias da região (São Paulo - Município -, 2020). Conforme explicamos, a construção da paisagem simbólica nesse setor apoia-se na concepção e edificação de prédios residenciais e comerciais luxuosos, voltados para a divulgação e o consumo da sua imagem no âmbito internacional. Nota-se também a ausência de projetos nos

quarteirões contíguos às áreas desassociadas, com exceção das faces voltadas às vias de trânsito rápido, como a Marginal Pinheiros e a avenida JK. No caso da desassociação no Vila Olímpia, essa constatação é sintomática ao que Ermínia Maricato e João Ferreira (2002) descrevem como a desvalorização do solo próxima à “população de baixa renda” - que se aplica à imagem conformada pela tipologia arquitetônica de residências unifamiliares horizontalizadas presentes na região. Voltaremos nesse assunto.

Entre 1995 e 2004, quando se contava apenas com a OODC, ocorreram por volta de cem adesões ao longo do território de caráter misto, residencial ou não residencial. Tem-se um número muito similar entre 2004 e 2016, o que significa que o mercado imobiliário apostou na produção desse espaço desde o início ou que o uso de CEPACs não necessariamente facilitou a construção acima do zoneamento.

Outro dado importante que o mapa fornece é a localização das edificações no geral: a maioria está nas proximidades das principais avenidas, com algumas exceções em pontos privilegiados no interior dos bairros, o que reforça a carga valorativa das vias de ligação dentro do contexto imobiliário. A partir de 2016, as adesões ocorrem em menor número e sinalizam dois processos simultâneos: a diminuição de estoques disponíveis na OUCFL e a consolidação de novas centralidades na cidade, em especial, a transformação violenta da paisagem na avenida Rebouças atualmente.

Além do objetivo de se tornar a continuação da avenida Faria Lima na provisão de lajes de escritórios, fisicamente, ela conecta as duas principais centralidades de negócios da cidade: as avenidas Faria Lima e Paulista. Essa conjuntura fundamenta-se no PDE de 2014 que incentivou o adensamento em vias dotadas de transporte público (Chiara, 2023). No entanto, o “paredão” de edifícios do lado da avenida em Pinheiros contrasta com o congelamento da paisagem dos Jardins (Fotografia 41). Essa conexão física também representa o vínculo simbólico das centralidades paulistanas que tentam vencer a fragmentação metropolitana e criar uma mancha urbana favorável à reprodução e à perpetuação do capital e suas relações sócio-espaciais em uma das áreas mais ricas de São Paulo. E a OUCFL incentiva e dinamiza essa perpetuação.

Fotografia 41 - Contraste da paisagem na avenida Rebouças entre os bairros Pinheiros e Jardins



Fonte: Da autora, 2024.

O sucesso das OUC entre urbanistas e produtores do espaço ocorreu, em parte, pela premissa de que elas abrangeriam especificidades espaciais, sociais e ambientais, ao contrário das propostas de regulamentação da totalidade do território. As legislações modernistas e funcionalistas, constantemente, imobilizaram a produção do espaço no Brasil, devido à falta do Estado de caráter provedor. Dessa maneira, o EC e as OUC representavam uma possibilidade ao controle centralizado e burocrático do Estado, ao mesmo tempo em que se tornaram uma alternativa para muitos municípios que estavam desprovidos de verba para a manutenção do urbano (Maricato; Ferreira, 2002).

A importação de modelos de parcerias público-privadas evidencia diferenças estruturais entre os países; e no caso brasileiro, as desigualdades entre partes da sociedade beneficiada por projetos de renovação urbana, alavancados pelo poder privado, e as desprovidas de melhoramentos. Nesse sentido, mesmo que respaldados por princípios redistributivos, as

OUC originam-se e submetem-se à troca de contrapartidas com a iniciativa privada. Isso resulta na baixa participação social, na privatização de espaços públicos renovados, na cultura de privilégios e na socialização dos prejuízos. A venda de OODC e a emissão de CEPAC previstas pela OUC potencializam e perpetuam o caráter excludente dessa parceria, uma vez que eles geram especulação imobiliária e privilegiam a rápida arrecadação por meio da transformação da mercadoria espaço urbano em uma renda diferencial em uma localização específica da cidade.

No caráter de um projeto de planejamento urbano técnico que propõe melhorias públicas e que altera estruturalmente as paisagens e os territórios da região, a OUCFL configura um experimento urbano que deu origem a processos de reurbanização que repercutem para além do seu espaço demarcado. A Operação faz parte de um amplo leque de estratégias legislativas com o intuito de ordenar e guiar a produção e a transformação do espaço urbano. No âmago das políticas do urbano, o planejamento urbano diz respeito às estratégias de ordenação do espaço e das atividades desempenhadas nele a partir da concepção e implementação realizados pelo Estado - ao invés do mercado que tem interesses próprios (Deák, 2016). Contudo, na atual conjuntura política e econômica global, em que a falta de recursos públicos condiciona a busca por outras formas de investimento, sucede a necessidade de associação entre setores públicos e privados para a manutenção e a promoção de melhorias nas cidades (Sarue; Pagin, 2018).

Nas últimas décadas do século 20, as práticas empreendedoristas em relação ao espaço tornaram-se notoriamente bem-vistas pelo capitalismo avançado e os seus benefícios para o urbano, aclamados em favor do desenvolvimento econômico (Harvey, 2005). Essa realidade difundida em especial pelos Estados Unidos compactua com os novos modos de produção do espaço fundamentados nas transformações socioeconômicas promovidas pela reestruturação das finanças globais e da tecnologia. No caso paulistano, as estratégias empreendedoristas desde a década de 1980 independem da ideologia política dos gestores da cidade. De Mário Covas (1883-1985) e Paulo Maluf (1993-1996) à Luiza Erundina (1989-1993) e Marta Suplicy (2001-2005), nos contextos próprios de cada gestão, todos eles aproximaram-se de projetos de transformação urbana que, de alguma forma, perpassam as parceiras público-

privadas e auxiliaram na consolidação de instrumentos centrais às transformações experienciadas pela São Paulo contemporânea, sobretudo, a OUCFL (Sarue; Pagin, 2018).

Essas estratégias configuram o que Eduardo Marques denomina como políticas do urbano. O autor as define como: “O conjunto de ações do Estado que agem prioritariamente sobre o tecido urbano - o espaço social das cidades e seus territórios -, mesmo que por vezes incidam principalmente sobre os seus moradores” (Marques, 2018, p. 13-14). O autor evidencia o espaçamento entre os instrumentos urbanos colocados em prática no Brasil e a sociedade brasileira. Ademais, assim como a acumulação de experiências e transformações no espaço, as políticas públicas também se sobrepõem a depender das decisões territoriais verificadas ao longo do tempo. Ressalta-se também o curto período entre a proposição e a efetivação de políticas, visto que a gestão municipal dispõe de intervalos reduzidos para a execução de projetos que, na sua maioria, têm vida útil longa (Marques, 2018). Nesse caso:

A cidade é teatro de um sistema de pressões em que as classes altas e médias buscam ocupar os lugares já consolidados ou em via de consolidação em matéria de serviços e previamente ocupados pelos mais pobres, enquanto estes, sob a pressão do consumo, deixam-se seduzir pela perspectiva de uma melhoria financeira apenas momentânea e abandonam os lugares que ajudaram a valorizar, indo se localizar mais adiante, em frações da cidade onde há menos amenidades. A chegada incessante de novos urbanos tem, também, um papel de pressão, graças à sua demanda de terras suplementar para residência (Santos, 2019, p. 103-104).

O autor refere-se ao “teatro de um sistema de pressões” com o intuito de caracterizar a gênese da metrópole corporativa: um urbano fragmentado e articulado em que coexistem a desvalorização por falta de serviços básicos e a valorização respaldada pela especulação imobiliária. São Paulo retrata essa realidade e auxilia na conformação do contraste entre paisagens visíveis e invisíveis contidas nos mesmos setores da cidade. Esse sistema torna-se possível a partir da expansão da produção capitalista do espaço dentro dos próprios limites da cidade: a construção da avenida Faria Lima contrastava com o desenho urbano realizado décadas antes pelos donos das chácaras onde hoje estão os bairros Itaim Bibi e Vila Olímpia.

Ressalta-se que, para além da construção dos cinco quilômetros iniciais da avenida, a sua extensão ocorreu a partir do prolongamento da infraestrutura e da atração de recentes

moradores; em adição aos novos consumidores, conforme detalhado anteriormente. Milton Santos (2019) explica que a atual conjuntura urbanística demanda uma produção do espaço por parte do Estado que estabelece concentrações e centralizações e consolida, na malha das cidades, as verdadeiras metrópoles corporativas. A realização de melhorias para os serviços empresariais sobressai em relação à população residual, já que essa realidade resulta na especulação dos espaços. Desse modo, faz-se necessário abordar os condicionantes e os desdobramentos dos processos de renovação e ressignificação impostos pela OUCFL no território delimitado para intervenções e a sua influência na relação dialética e dicotômica entre espaços públicos e privados na região.

3.2 Renovação e ressignificação dos espaços públicos e privados na OUCFL

As renovações e ressignificações urbanas fazem parte de um amplo processo no qual as reorganizações espaciais atuam de forma a incorporar novos territórios e anseios do mercado imobiliário com base na produção simbólica do espaço (Zukin 1995). Essa conjuntura tornou-se viável em especial quando do início das parcerias público-privadas, visto que grandes projetos urbanos demandam investimentos para além da arrecadação fiscal do Estado. Por esse motivo, os projetos, frequentemente, se voltam para a produção de espaços que atraem e dinamizam a circulação de capital em novas áreas das cidades (Harvey, 2005).

No caso de uma metrópole segmentada e fragmentada como São Paulo, as renovações e ressignificações ocorrem sobre o tecido caracterizado pela ruptura, isolamento e separação das unidades que compõem o urbano. O distanciamento entre a região delimitada pela OUCFL e as centralidades dos meados do século 20 resultava das suas constituições sócio-espaciais, mesmo que as várzeas do rio Pinheiros tenham concentrado volumosos investimentos pela Cia. *Light* (Seabra, 2015). Afinal, as franjas da capital paulista ou a dispersão do seu território engendraram a forma urbana verificada na atualidade.

O caráter multipolar e centrípeto da cidade resulta na sua densificação, renovação, relocação da infraestrutura e transformação das dinâmicas socioeconômicas de suas respectivas localidades, simultaneamente. Roberto Corrêa (2004, p. 11) defende: “É preciso considerar,

entretanto que, a cada transformação do espaço urbano, este se mantém simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, ainda que as formas espaciais e as suas funções tenham mudando”. A OUCFL, na condição de projeto que prevê a transformação do território e suas paisagens, está segmentada e estruturada no conjunto das dinâmicas da cidade em seus diferenciados âmbitos e escalas, conforme analisaremos a seguir.

O urbano constitui um processo nunca estático. Como consequência, a sua paisagem revela alternâncias entre o tecido tradicional e o novo, renovado. Essa conjuntura, dinamizada pelas vantagens financeiras e simbólicas da produção do espaço, constitui o palco da vida cotidiana e da construção de relações entre sujeito, espaço e os seus signos. As transformações em curso no urbano sejam elas chamadas de renovação⁵⁶, reabilitação, sejam requalificações fazem parte de um conjunto de estratégias. Estas fundamentadas na ação local de enfrentamento dos problemas urbanos como consequência do declínio do controle dos fluxos financeiros pelos municípios. Esses projetos almejam a atratividade do local no contexto global “de modo que o investimento assume cada vez mais a forma de negociação entre o capital financeiro internacional e os poderes locais” (Harvey, 2005, p. 166).

No caso paulistano, a ascensão do urbano empreendedorista associada ao investimento privado - local e internacional - materializa-se de forma explícita na avenida Faria Lima. João Ferreira (2003) relata que a consolidação do vetor sudoeste resulta da hegemonia das classes dominantes ao direcionar o investimento em infraestrutura para as suas regiões de interesse. A renovação urbana dessa área compactua com os ideais empreendedoristas pautados na valorização de área degradadas e na criação de destinos de consumo de ambiência convidativa para o entretenimento. Todas amparadas pela necessidade da atratividade local em vista à facilidade dos transportes (Harvey, 2005). Ela inspira-se em casos de sucesso, como o Modelo

⁵⁶ “O conceito da renovação urbana é marcado pela ideia de demolição do edificado e consequente substituição por construção nova, geralmente com características morfológicas e tipológicas diferentes, e/ou com novas actividades económicas adaptadas ao processo de mudança urbana. Os efeitos sociais que esta política teve onde foi aplicada são conhecidos dos estudos urbanos e, nos casos de cidades norte-americanas e francesas, implicou: a reocupação das zonas centrais pelas actividades económicas de ponta (escritórios de grandes empresas multinacionais, sector financeiro); – e a expulsão de parte da função residencial – dos centros das cidades com a progressiva periferização das classes médias, ou ainda das actividades económicas de fraca capacidade económica para competir no mercado imobiliário com as empresas de elevado estatuto económico e grande prestígio que buscavam no centro uma localização estratégica” (Moura; Guerra; Freitas, 2006, p. 15).

Barcelona⁵⁷. A criação de marcos espaciais de distinção verificados em projetos de renovação acelera e enfatiza a sua divulgação nas mídias.

Os primeiros projetos de renovação urbana datam do início da década de 1970 na Europa e nos Estados Unidos, baseados nos quais, versões semelhantes surgiram no urbanismo brasileiro. Sharon Zukin (2000a, p. 105) esclarece:

Nos últimos anos, as pressões para o ajuste às normas do mercado global têm criado programas de reestruturação urbana surpreendentemente similares. Os centros das cidades fazem brotar arranha-céus em “distritos financeiros” e museus de arte em “distritos culturais”, e os dois distritos normalmente se desenvolvem ao mesmo tempo. As empresas privadas organizam muitos serviços básicos, de transporte a saneamento, que eram anteriormente fornecidos pelo Estado. Os espaços públicos são “domesticados” por *shopping centers* e cafés (Zukin, 2000a, p. 105, grifos da autora).

Apesar de a cena descrita pela autora inspirar-se em Nova Iorque e outras cidades norte-americanas, a sua ressonância em relação ao projeto da avenida Faria Lima e a sua posterior expansão, de acordo com os preceitos da OUCFL, fica evidente. A fórmula da renovação urbana seja ela em cidades na América do Norte, seja na capital paulista, carrega os objetivos de promover uma nova imagem da cidade a partir de parcerias público-privadas na qualidade de suporte financeiro para a gestão do espaço. A construção de novas paisagens e o fetiche em torno do consumo dos espaços urbanos pertencem ao conjunto de estratégias efetivadas em diferenciadas localidades que se beneficiam da criação de destinos de consumo e turismo (Bessa; Álvares, 2014). Para além de projetos de planejamento urbano, a renovação engendra verdadeiros processos espaciais, dado que essas transformações, muitas vezes, extrapolam o seu alcance espaçotemporal com base em modificações territoriais, políticas, sociais e econômicas nos espaços de influência dos respectivos projetos (Moura; Monte-Mór, 2006). A construção da avenida Faria Lima marca o início do processo desencadeado pelas transformações da região sudoeste em São Paulo, com o intuito de edificar uma paisagem caracterizada e simbolizada como a centralidade financeira do país. A sua abertura e a consequente destruição haussmanniana do tecido urbano original do seu entorno representaram, à época, o primeiro passo à consolidação de planos de renovação mais amplo na região.

⁵⁷ Ver Bessa; Álvares (2014), Ferreira (2003) e Harvey (2005).

As primeiras Operações Urbanas paulistas tiveram origem na década de 1980, período quando a crise macroeconômica refletia na redução orçamentária estatal para a manutenção das cidades. Essa realidade incentivou a busca por alternativas financeiras à produção do espaço, para além dos gastos de gestão pública. Em especial, almejava-se associar projetos de infraestrutura com a atração de um contingente de investidores para financiar e consumir esse espaço. A OUCFL, no caráter de primeira Operação Urbana colocada em prática em São Paulo, prevê a reapropriação do excedente produzido pelo mercado imobiliário a partir da venda de potencial construtivo adicional com o intuito de revertê-lo em obras viárias que valorizassem a paisagem da região, além de investimentos no metrô e da construção de habitação de interesse social (São Paulo - Município -, 2014).

A OUCFL inspira-se na fórmula da renovação urbana que parte da premissa de melhorias do espaço público com o objetivo de atrair a movimentação de capital no seu espaço sejam esses os atores o mercado imobiliário, sedes de empresas de grande porte, startups ou serviços urbanos. A combinação desses fatores resulta em uma auto-alimentação de acumulação de valor no espaço que justifica, pelo menos como discurso, os projetos de renovação (Harvey, 2005). Betina Sarue e Stefano Pagin (2018, p. 315) explicam: “[O]s instrumentos de renovação urbana guardam uma estreita relação com a produção do excedente fundiário, uma vez que são ativados pela valorização da terra urbana”. Essa inovação instrumental tornou-se possível em razão da flexibilização das leis de uso e de ocupação do solo e da atração do mercado imobiliário. Apesar dos ganhos, sabe-se que, em especial no caso brasileiro, os projetos de renovação urbana de cunho público-privado sempre resultam em déficit para o Estado. No entanto, o discurso político criado em torno dos projetos e as vantagens financeiras para os parceiros privados assegura a sua realização.

O processo de renovação urbana engloba transformações estruturais no espaço. Ele ocorre sob camadas de urbanização que se acumularam no decorrer do tempo. Nas cidades pós-industriais fragmentadas e segmentadas, as modificações sucedem uma forma urbana específica dotada de particularidades que envolvem, entre outros fatores, os marcos espaciais de distinção que atraem novos fluxos de capital ou referências e pertencem ao capital simbólico coletivo (Harvey, 2005).

A destruição e a construção dos espaços abrangem localidades e memórias que contam a história de tempos passados em seus respectivos âmbitos socioeconômicos. Por esse motivo, David Harvey (1996) defende a reconstrução de determinados espaços, já que essa ação pode revelar memórias encobertas pela sua produção capitalista. Contudo, a principal consequência de alguns projetos de renovação - e no caso descrito pelo autor, de apropriação de algum símbolo - constituem processos de reurbanização que sucedem nas áreas de influência do projeto. Ou seja, ao reconstruir parte da história urbana de uma localidade ou valorizá-la por meio de símbolos culturais, faz-se possível que a estratégia resulte no enobrecimento e na venda da sua imagem para consumo. Essa realidade ocorre sob a égide dos desejos e resultados pretendidos pelos investidores dos projetos que, nas cidades contemporâneas, muitas vezes abrangem o poder privado.

Ao contrário de Nova Iorque, cidade analisada por Zukin (2011), a reurbanização em São Paulo ocorre de forma mais tímida, em função da desarticulação do mercado imobiliário e do menor volume de capital disponível para as renovações. Dessa maneira, a mancha de transformação resulta em pedaços ou em segmentos de áreas reproduzidas em meio a interstícios originais. A paisagem da OUCFL deixa muito nítido esse mosaico urbano (Fotografia 42). Essa dinâmica responsabiliza-se por alterações nas relações sócio-espaciais, únicas na capital paulista, as quais promovem transformações no que diz respeito às identidades e às trocas simbólicas existentes.

Fotografia 42 - Mosaico das áreas transformadas em meio aos interstícios originais



Fonte: Da autora, 2023.

A reurbanização ocorre conjuntamente com a modificação estrutural da percepção dos usuários em relação ao urbano. Sharon Zukin (2000a) argumenta que, nas últimas décadas, a aceleração do tempo e a abstração da lógica da produção industrial em função do consumo alteraram a organização mental no que se refere à percepção do espaço. Para a autora, essa recente realidade responsabiliza-se pela dissolução das identidades espaciais tradicionais e a mudança do significado social por meio da apropriação cultural da sua paisagem. Essa dinâmica engendra percepções diferenciadas do urbano, muitas vezes, influenciadas pelas

mídias, ao mesmo tempo em que as transformações do espaço podem significar a sua transformação simbólica. A manipulação dos símbolos no espaço ocorre de forma a segmentar ainda mais a experiência do urbano com base na determinação dos interesses do capital financeiro, bem como nas representações do capital cultural de seus frequentadores.

A partir do momento em que o Estado incentiva a criação de uma paisagem que representa o lócus do capital no contexto da principal metrópole brasileira, como ocorre setorialmente nos bairros Itaim Bibi e Vila Olímpia, observa-se uma tentativa de estabelecer uma nova identidade por meio do poder imagético e estético da arquitetura e seus atuais princípios de implantação na morfologia urbana. Em vista disso, para além da renovação espacial, esta peculiar paisagem configura uma ressignificação. Zukin (1995) afirma que essa relação baseia-se, em última instância, numa “fetichização” paisagística que tem por fim a comercialização da sua imagem. Esta, por sinal, alcança escala e significação global. A produção desses peculiares símbolos no espaço consiste em uma estratégia para reciclar, ou seja, ressemantizar o mercado imobiliário como base da indústria dos serviços urbanos. Nesse caso, a paisagem gera outras *commodities* a serem consumidas. E a sua valorização ocorre como consequência da sua localização, atributo impossível de ser reproduzido pelo mercado (Deák, 2016).

Os bairros Itaim Bibi e Vila Olímpia, antes ocupados por trabalhadores das indústrias paulistanas, hoje concentram um grande número de empresas financeiras, tecnológicas e sedes de multinacionais, e a sua respectiva força de trabalho. O capital cultural elevado dos novos usuários do espaço atrai serviços urbanos requintados, que coexistem com corredores de estabelecimentos populares tradicionais que atendem aos prestadores de serviço da área. Estes, por sinal, sócio-espacialmente separados e segregados em relação às inovações e ao enobrecimento lá implementados. Ao norte da OUCFL, em Pinheiros, a apropriação cultural do estilo de vida boêmio transformou os seus espaços em imagens consumidas por novos frequentadores, constantemente, efêmeros. Essa dinâmica causa o engrandecimento da sua imagem e atrai novos investimentos imobiliários para a região, experienciados apenas pelos moradores, porque os visitantes percebem somente pequenas alterações nos valores dos serviços de gastronomia e lazer.

Ambos os casos configuram processos de reurbanização distintos. Enquanto isso, o Jardim Paulistano, localizado entre os bairros supracitados, mantém-se estático arquitetonicamente; ao mesmo tempo, o uso de suas residências tradicionais recebem pedidos de alteração, fator insuficiente para gerar um processo de reurbanização. Nesse caso, as vivências, as práticas de consumo e a ampliação ilimitada dos serviços urbanos ultramodernos invadem e ocupam até mesmo o patrimônio tombado, assim como são as lojinhas de *souvenirs* em diversas localidades turísticas pelo mundo.

No contexto das práticas sociais e dos encontros, como consequência da redução de espaços públicos atratores imbuídos de carga simbólica gerada pela frequência e identificação dos seus usuários, o urbano caracteriza-se pela força da sua urbanidade (Castello, 2006). Essa atração verificada em determinadas urbanidades resulta da paisagem e das imagens da arquitetura ultramoderna que reproduzem tipologias consagradas em outras localidades (Zukin, 1995). No entanto, as urbanidades mais recentes, verificadas em interstícios urbanos similares aos contemplados neste estudo, podem estar condicionadas às simulações ou às reciclagens de códigos simbólicos já conhecidos, com a finalidade de conceber paisagens culturais voltadas às práticas de consumo (Boyer, 1992).

Essa dinâmica caracteriza-se pela apropriação de imagens originais ou consideradas autênticas, por vezes associadas a outros serviços, como lojas de artesanatos locais, a escolha de prestadores de serviços de acordo com etnia dos estabelecimentos gastronômicos e a valorização de artistas locais. As possibilidades são infinitas (Zukin, 2011). Configura-se, então, um “teatro arquitetônico”, no qual o prazer resultante do espetáculo criado inibe a sua análise crítica e detalhada. Essa realidade configura a inversão da narrativa da cidade moderna em um nexos fictício, por meio do uso da arquitetura como capital do simbolismo, ou um “um panorama onírico de consumo visual” (Zukin, 2000a, p. 81). Esse consumo no e do espaço facilita a reconformação das identidades, com base nas abstrações características do urbano sob a égide da fragmentação e da espoliação metropolitana. Afinal, a Tese 34 de Guy Debord (1997, p. 28, grifos nossos) já nos dizia na década de 1960: “O espetáculo é o *capital* em tal grau de acumulação que se torna imagem”.

As imagens criadas pela ressignificação urbana também geram fragmentos, segmentações, rupturas, assim como os projetos de renovação. A composição ou a justaposição dos interstícios remanescentes e imagens criadas, ou urbanidades construídas pelo mercado, colocam em pauta a relação entre as próprias imagens espaciais na qualidade de fragmentos e o que ocorre entre essas imagens. Sharon Zukin (2000a) cunhou o termo “espaço liminar” para explicar esse fenômeno. Segundo a autora, determinadas localidades criam imagens falsas, ou confusões ontológicas, em relações dialéticas entre as dicotomias presentes no urbano, como o público e o privado, o global e o local, a natureza e o produzido pelo homem. O que dificulta a construção de identidades espaciais, em especial, quando a liminaridade evidencia a separação entre as localidades valorizadas e as menos valorizadas ou a justaposição de arquiteturas vernaculares e reproduções das tipologias internacionais. Um ótimo exemplo constitui o edifício que atua como sede da empresa Google, o Pátio Victor Malzoni, ao longo da avenida Faria Lima, onde o vão criado pela plástica do edifício para facilitar a visita à Casa Bandeirante, quase sempre, acaba por segmentar e segregar a experiência por meio da simbologia contida nesse espaço.

A liminaridade presente na relação distinta entre espaço público e privado expõe a questão da possibilidade de acesso a projetos verificados nas centralidades urbanas. Conceitos como público, espaço público e esfera pública compõem o que Setha Low e Neil Smith (2006) determinam como uma “multiplicidade de significados divergentes”. Eles explicam:

O “espaço público” envolve a tensão palpável entre o lugar, experienciado em todas as escalas da vida cotidiana, e a aparente falta de espaço da Internet, da opinião popular e das instituições e economia globais. Ele também não é uma arena homogênea: as dimensões e a extensão da sua qualidade pública diferenciam-se de caso para caso. Legal e culturalmente, o shopping suburbano é um lugar muito diferente do parque nacional ou do interior de um avião transcontinental. Claramente, então, o termo tem uma definição ampla. Remontando à antiguidade grega em diante, o espaço público é quase por definição espaço urbano e, em muitos tratamentos atuais do espaço público, o urbano continua a ser a escala privilegiada de análise e as cidades o local privilegiado (Low; Smith, 2006, p. 10-11, tradução nossa)⁵⁸.

⁵⁸ “Public space” envelops the palpable tension between place, experienced at all scales in daily life, and the seeming spacelessness of the Internet, popular opinion, and global institutions and economy. It is also not a homogenous arena: The dimensions and extent of its publicness are highly differentiated from instance to instance. Legally as well as culturally, the suburban mall is a very different place from the national park or the interior of a transcontinental airliner. Clearly then, the term has a broad definition. Stretching back to Greek antiquity onward, public space is almost by definition urban space, and in many current treatments of public space the urban remains the privileged scale of analysis and cities the privileged site.

A despeito da sua origem, o espaço público contemporâneo representa, em muitas sociedades, a relação dialética entre o público e o privado - e as suas derivações como os espaços privados de uso público, os espaços semipúblicos e semiprivados (Hepner, 2007). Os espaços privados concebidos pela sociedade capitalista moderna ultrapassaram a privacidade na esfera do lar e expandiram-se para os âmbitos externos a ela, sejam eles a internet, praças ou *shoppings centers* (Sennett, 1976). A falta de delimitação concreta faz parte de um amplo contexto da dialética do urbano contemporâneo que, ao produzir o espaço, também produz territórios geridos pela ordem econômica. As metrópoles segmentadas, segregadas e espoliadas deixam clara a relação de poder que é fundamentada em capital cultural e garante acessibilidade aos espaços da cidade, esses dinamizados pela produção simbólica. Sérgio Abrahão (2008) defende o fortalecimento do sentido de espaço público através das práticas reivindicatórias das apropriações e manifestações. Essas iniciativas criariam suporte para os diversos usos e funções do urbano, como ocorreu no Largo da Batata, antes das suas renovações idealizadas e financiadas pela OUCFL.

Além de criar locais de identidade, o espaço público torna-se uma referência urbanística dotada de simbologia para os seus usuários. Essa conjuntura contrasta com a produção setorializada do espaço a partir das parcerias público-privadas que fortalecem a dissolução do espaço público por excelência. Essas análises auxiliam na compreensão do espaço produzido desde a década de 1960 na avenida Faria Lima, nos seus territórios contíguos e na conversão simbólica de alguns de seus interstícios ao transformarem-se em lugares, como veremos no próximo capítulo. Para isso, traçaremos uma retrospectiva da construção de edifícios corporativos, fundamentados na renovação e na resignificação do urbano que participam - ou deveriam participar - da vida pública.

No âmbito da produção arquitetônica, na década de 1960, a construção de torres corporativas e bancárias na avenida Paulista inaugurou os primeiros edifícios construídos no meio de amplos terrenos. Esse *layout* exigido pela legislação da época permitiu a criação de espaços livres, frequentemente, segmentados e segregados da vida urbana pública. Com a construção da avenida Faria Lima no final da mesma década, uma nova tipologia surgiu: a Lei de Zoneamento de 1972; depois, o PDE. Ambos determinaram a restrição da taxa de ocupação e

o coeficiente de aproveitamento do solo e a criação de espaços para a fruição dos transeuntes nos terrenos de grande porte, respectivamente (Hepner, 2007).

Os primeiros edifícios da Faria Lima no bairro Jardim Paulistano adotaram fachadas ativas e amplas calçadas que permitem a transição entre os espaços públicos e privados. A segunda fase, edificada ao sul da avenida, deixou clara a mudança da tipologia construtiva: os novos projetos garantiam a existência de espaços livres para os transeuntes. Alexandre Hepner (2007, p. 114) explica:

A partir do final de década de 1980, acentuou-se a chegada ao Brasil de muitas das maiores empresas multinacionais, que demandavam para sua instalação empreendimentos de grande porte. As grandes torres corporativas passaram a ser implantadas em lotes de amplas dimensões, cujos espaços livres recebiam tratamentos paisagísticos cada vez mais sofisticados, como forma de valorizar a imagem das empresas ali instaladas. A expressão máxima desta tendência são as praças corporativas [...].

Muitos dos edifícios comerciais da avenida Faria Lima contidos no bairro Vila Olímpia, em um segundo momento, seguem esses preceitos ao afastar as edificações da via de trânsito rápido e criar praças abertas ou espaços livres aos transeuntes (Fotografia 43). Em alguns casos, essas áreas dividem espaço com a entrada de carros dos edifícios. Apesar da qualificação ambiental, dificilmente existem espaços para a permanência, como bancos. Em campo, percebemos que essas praças ficam desocupadas em diferenciados dias e horários da semana, com exceção de poucos funcionários locais sozinhos. Apesar da materialização das premissas do PDE e da manutenção desses espaços, eles atuam mais como cartão de visitas aos frequentadores dos edifícios - executivos, advogados e profissionais de tecnologia - do que como espaço de uso coletivo público.

Fotografia 43 - Exemplos de edifícios com espaços livres em seus terrenos



Fonte: Da autora, 2024.

Na parte da avenida compreendida pelo bairro Itaim Bibi, tem crescido o número de torres comerciais que adotam pilotis modernistas atualizados para a imagem do que os estudiosos contemporâneos chamam de *privately owned public spaces*, ou POPS. Nesse caso, praças, jardins e parques, materializados a partir de uma imagem remetente a um espaço público, resultam de incentivos fiscais do Estado para a produção imobiliária - e o consequente retorno financeiro por meio de impostos.

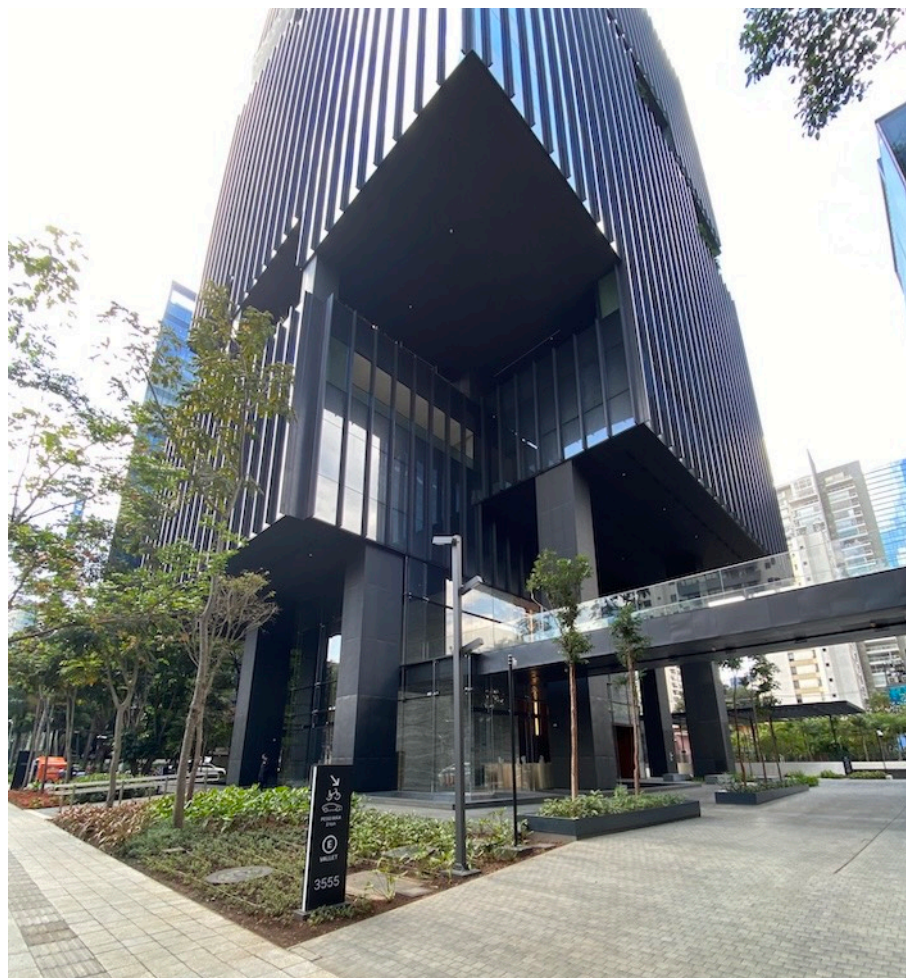
Em um primeiro momento, os POPS norte-americanos designavam espaços como os *shoppings centers*, onde o livre acesso associava-se às regras de postura e comportamento. Com o desenvolvimento do urbano pós-industrial e a consolidação do espaço voltado às

corporações nos centros financeiros das principais metrópoles do mundo, a arquitetura modernista buscou a qualificação do espaço com o intuito de incentivar a permanência no ambiente de trabalho, como ocorre no *Seagram Building* de Mies van der Rohe, no *Financial District* de Nova Iorque, em frente a um dos espaços públicos de caráter político mais emblemático na cidade hoje, o *Zucotti Park*⁵⁹. Na cidade norte-americana, onde os POPS fazem parte de um amplo discurso desenvolvimentista, a realidade verificada hoje consiste na má conservação e até mesmo fechamento de muitos desses espaços por meio de grades. Na cidade, existem 598 POPS em 392 edifícios, o que resultou em mais de US\$ 10 bilhões de ganhos privados. Os benefícios em metragem adicional passível de ser construída superam em muito o das áreas públicas construídas. Os seus donos consideram financeiramente mais vantajoso pagar multas do que realizar a sua manutenção, visto que, nos últimos anos, metade deles infringira alguma regra (Uberoy; Collins, 2023).

Recentemente, na avenida Faria Lima ocorreu a edificação de espaços térreos com alto nível de permeabilidade por meio de caminhos, vidros e abertura aos transeuntes, o que concebe, visualmente, a transição entre o público e o privado (Fotografia 44). A imagem assemelha-se a dos POPS nova iorquinos. Porém, a resignificação da inserção dos edifícios corporativos no urbano paulistano adequa-se à realidade brasileira em que a divisão entre os espaços público e privado acentua-se devido à questão estrutural de segurança. Além disso, o mais novo lançamento da Lindenberg, tradicional construtora de alto padrão no contexto paulistano, idealizou as premissas de transição do espaço privado para o público em duas torres residenciais. Uma praça central e completamente livre aos transeuntes convida à permeabilidade que existe em Nova Iorque. Inclusive o seu projeto espelha-se na experiência da cidade adaptada ao contexto paulistano (Fotografias 45 e 46).

⁵⁹ O *Zucotti Park* centralizou o movimento *Occupy Wall Street* em um movimento de ocupação do espaço público como não visto há anos - e com ressonâncias mundiais. Para mais detalhes, ver Alves (2012).

Fotografia 44 - Térreo de planta livre do Edifício Bosco Corporate



Fonte: Da autora, 2024.

Até o momento da entrega desse trabalho, a construtora finalizava os últimos detalhes da edificação, o que impossibilitou o estudo da empiria em seu uso cotidiano. Mas ao levar em consideração o que se encontra nos edifícios ao seu redor, as chances de presença de outras formas de segurança são enormes. Eles fazem parte da lógica da violência simbólica, termo cunhado por Zukin (1995), em que a imagem do espaço bem cuidado e livre aos transeuntes engendra-se por regras de conduta e seguranças armados que vigiam os que pensam em adentrar nesses espaços. Essa conjuntura resultou do PDE e foi a primeira tentativa de socialização da produção do espaço na cidade de São Paulo a partir da qualificação de vida urbana nos bairros e a previsão de fruição nos empreendimentos privados (São Paulo - Município -, 2016). A atratividade desses destinos e a sua reprodução incessante também colocam em evidência a tentativa de homogeneização do espaço de experiência da vida cotidiana nas cidades.

Fotografias 45 e 46 - Complexo de torres residenciais da construtora Lindenberg e o seu folheto de publicidade



Fonte: Da autora, 2024.

No Brasil, a realidade difere no sentido de que os espaços livres construídos pelos empreendedores imobiliários definem-se como espaço de “fruição pública” ou de “áreas para o uso público” pelo PDE (São Paulo - Município -, 2016). Essa conceituação abre brechas para a criação de espaços que não necessariamente têm equipamentos urbanos que convidam à permanência, como bancos, áreas verdes passíveis de ocupação e sombra. No caso da regulamentação dos POPS nova iorquinos, fica explícito que esses espaços devem prover diferenciadas oportunidades para relaxar, ver pessoas, sentar, comer e encontrar outros transeuntes em espaços abertos ou fechados. A administração municipal atesta que esses espaços significam para os seus usuários o fazer parte da vida urbana, além de regulamentar a sua idealização, edificação e manutenção (NYC Planning, c2024).

Em ambos os casos, entretanto, ocorrem tentativas de ressignificação do espaço público livre a partir da sua idealização e manutenção pelo setor privado. Essas parcerias resultam em espaços públicos privatizados e as simbologias contidas neles ressaltam em características de

segmentação e fragmentação do espaço, muitas vezes, na sua inutilização pelos transeuntes. A produção e a gestão empreendedorista do espaço justificam a privatização das cidades em virtude de que os investimentos têm que se provarem benéficos dentro do quadro de interesse dos seus investidores (Harvey, 2005). Na conjuntura atual, faz-se difícil pensar em alternativas de cunho social enquanto o setor privado dividir funções com o Estado.

Além dos POPS nos Estados Unidos e em outros países, como o Canadá, também existem legislações que permitem a criação e a manutenção de amplos territórios públicos: é o caso dos *Business Improvement Districts* (BID), com algumas variações no nome a depender do país. Os BIDs consistem em parcerias público-privadas baseadas na criação de um grupo de gestores do espaço, composto por proprietários de serviços e residências da mancha delimitada por eles. Essas delimitações quase sempre estão associadas às áreas comerciais (Zukin, 1995). Esse instrumento urbanístico surgiu na década de 1980, concomitante à falência generalizada dos municípios. Ele atua a partir da autotaxação de impostos e do uso da verba captada para a realização de serviços, como segurança, limpeza, coleta de lixo, reformas urbanas, pontuais e a possível regulamentação de seus espaços públicos, como praças e parques.

Existem 75 BIDs em Nova Iorque que cuidam de cerca de 200 espaços públicos e 25 mil fachadas de lojas (NYC Planning, c2024). A concessão da gestão do espaço possibilita que o setor privado monitore e controle os espaços públicos, o que resulta, nas palavras de Zukin (1995), na definição de imagens da cidade para um público específico ou na criação de uma cultura urbana por uma parte específica da sociedade. Ela também relaciona os BIDs à disneyficação do urbano e uma estratificação ainda maior dos seus espaços, já que nem todas as regiões das cidades conseguem recolher impostos extras para funções que deveriam ser desempenhadas pelo Estado.

Esse fato também ressalta a economia fiscal do município em relação à gestão da cidade. De certa forma, apesar do caráter exclusivista e economicista dos BIDs, eles criam oportunidades de diálogo entre os moradores de determinadas regiões sobre as suas transformações com uma frequência maior do que no caso das OUC brasileiras, em que o recolhimento e o

reinvestimento dos CEPACs oferecem poucas oportunidades de participação popular por se tratar de um instrumento financeiro por excelência de caráter excludente. E no caso do Brasil, país historicamente desigual, políticas como os BIDs acentuariam as diferenças sócio-espaciais em escalas muito mais amplas do que nos Estados Unidos (Ferreira, 2003).

No Brasil, a gestão do espaço urbano envolve investimentos em obras que resultam na maior concentração de renda e no agravamento da desigualdade. A cidadania e os direitos universais distanciam-se da produção do espaço no Brasil, uma vez que o Estado carece de capital para governar (Maricato, 2000). Em um país onde a sociedade privilegiada cada vez mais se espelha na ideologia, no cotidiano e nas práticas do mundo globalizado, os investimentos públicos reproduzem o desejo de construção - ainda inalcançado - de uma cidade global (Ferreira, 2003).

Neil Brenner (2018) analisa o papel do Estado nesse contexto, ao explicar que o Estado Glocal refere-se a uma forma polivalente que se volta tanto para o seu interior quanto para o seu entorno, no sentido de se colocar à disposição da competitividade global e, coexistentemente, preocupar-se com a sua regulação e o controle do espaço. Dessa forma, “esse processo de ‘glocalização’ do Estado rearticula as geografias políticas herdadas, de maneira a desprivilegiar sistematicamente as organizações institucionais estruturadas nacionalmente e formas regulamentares” (Brenner, 2018, p. 80). Ou processos simultâneos de globalização e localização, nas palavras de Marcelo Oliveira (2000). Assim como a “busca de glamourização do espaço” sob as premissas do capital financeiro (Silva; Costa, 2021). Na metrópole fragmentada e articulada paulistana, essa realidade resulta na integração e na sobreposição do local com o global; o último participa efetivamente na vida cotidiana local por meio da economia simbólica.

O consumo de símbolos no urbano fundamenta-se na sobreposição de práticas culturais. Sharon Zukin (1995, p. 270, tradução nossa) reitera: “[...] as estratégias culturais de reconstrução do significado dos espaços urbanos dão a aparência de uma cultura pública comum. A cultura também tem um valor político. Ela oferece uma linguagem aparentemente

neutra para manter a hierarquia social em uma sociedade polarizada”⁶⁰. O conceito de cultura, muitas vezes, perde o seu sentido no âmbito público contemporâneo, porque os interesses privados dominam a cultura, por meio dos processos de globalização e privatização do espaço. A cidade torna-se um destino cultural que compactua com as regras do mercado. Essa realidade condiz com a evolução da ideia de parques temáticos adaptados ao urbano segmentado, segregado, fragmentado e fragmentário.

Maria Lucia Martins (2003, p. 179-180) acrescenta: “A cidade, com seus serviços, é avidamente procurada como uma alternativa à ‘exclusão social’ e, conseqüentemente, percebida por grandes parcelas da população mais como forma de inserção social do que como mero objeto físico”. A proximidade entre as duas realidades distintas carrega simbolismos que se misturam e confundem-se. A disputa por espaço social - o espaço público - tem um papel central na dinâmica urbana brasileira, em razão de que os proprietários de terra estão no centro dos processos econômicos (Somekh, 2014). Este fenômeno ocorre em especial na cidade de São Paulo, onde a concentração de renda e a dinâmica comercial atingem patamares não verificados em outras localidades do Brasil.

Os projetos de renovação, sejam eles propostos pelo setor público, sejam privados, sistematicamente resultam de uma primeira transformação no urbano que atraiu investimentos por interesses culturais e econômicos. Esses desenvolvem-se em processos mais generalizados e estruturais de reurbanização. No caso de centralidades financeiras, a simbologia pertencente à paisagem dominada pela arquitetura do tardio *international style* e as suas conseqüentes práticas espaciais dotadas de identidade fundamentam uma experiência dominada pelo consumo do espaço, bem como dos espaços de consumo (Lefebvre, 2006). No caso de cidades emblemáticas, como a Barcelona Olímpica e a idealização da reforma dos *Docklands*, em Londres, as transformações adquirem importância global. Amparados pelo Estado, elas conformam também novo sentido para a ideia de espaços culturais. A ressignificação da paisagem também diz respeito à formulação de novas culturas públicas e novas relações entre o usuário e o espaço.

⁶⁰ [...] *cultural strategies of reconstructing the meaning of urban spaces give the appearance of a common public culture. Culture also has a political value. It offers a seemingly neutral language to maintain social hierarchy in a polarized society.*

A reestruturação da economia também resultou em mudanças sociais. A convergência de trabalhadores altamente especializados demanda por serviços urbanos. As urbanidades resultantes dos processos de renovação e ressignificação atribuem ao urbano o caráter de passagem destinado ao consumo funcional, fluxos rápidos entre os serviços, o ir e vir cotidiano. Nesses casos, a atual paisagem da metrópole fragmentada “mapeia também a oposição entre *mercado* - as forças econômicas que desvinculam as pessoas de instituições sociais estabelecidas - e *lugar* - as formas espaciais que as ancoram no mundo social, proporcionando a base para uma identidade estável” (Zukin, 2000a, p. 83). Analisaremos os dois casos no próximo capítulo.

A renovação da área delimitada pela OUCFL coloca em pauta a transformação da paisagem arquitetônica de um espaço que agrupa tipologias de diferenciados estilos construídos desde meados do século 20. Essa conjuntura participa de um processo de tentativa do apagamento do espaço público das cidades ou das suas almas (Zukin, 2011). Os espaços renovados e ressignificados e suas articulações com as práticas de consumo desempenham um papel determinante nas novas formas e usos dessas parcelas urbanas.

Ao se observar essas práticas no e do espaço constata-se que, muitas vezes, elas deixam em evidência a dissolução das tradicionais identidades nelas constituídas ao longo da história devido a esses espaços não gerarem a fruição peculiar e característica no processo de constituição de práticas locais. A renovação e a ressignificação do espaço também fazem parte do processo de especulação imobiliária, ou da espera para a transformação. A busca pelo equilíbrio entre preservar o valor acumulado em determinado espaço por investimentos anteriores e a necessidade de novas oportunidades de acumulação compõe o jogo do mercado em busca da expansão geográfica do capitalismo (Harvey, 2005). Essa teoria esclarece a realidade verificada no buraco da Faria Lima - caso que detalharemos a seguir.

3.3 Manutenção, obsolescência e substituição: o buraco da Faria Lima

A produção capitalista do espaço constitui um processo cíclico engendrado por crises periódicas com o intuito de “expandir a capacidade produtiva e de renovar as condições de

acumulação adicional” (Harvey, 2005, p. 45). Isso significa que o urbano está em um permanente processo de destruição criativa dos seus espaços edificados em diferenciados espaços-temporalidades (Brenner, 2018). Em especial nas regiões das cidades que recebem amplos investimentos públicos e privados, forma-se uma tensão entre os três estados da arte da paisagem edificada: a sua manutenção, por meio de preservação ou congelamento; a sua obsolescência, caracterizada pela falta de manutenção da tipologia arquitetônica; e a sua substituição, quando o mercado percebe a vantagem financeira em demolir e reconstruir em um determinado espaço.

A renovação urbana compreende os três estados e as suas diferenciadas nuances ao longo do processo de transformação. Ao contrário de cidades como Nova Iorque, onde as parcerias público-privadas proveem quantidades agigantadas de capital, em São Paulo as modificações ocorrem em etapas, conforme discutimos no capítulo 2, em razão da falta de entendimento, por parte dos setores público e privados, da necessidade de uma coerência paisagística, a provisão de serviços urbanos e da preservação de símbolos que fazem parte da memória das localidades das cidades.

Na OUCFL, essa conjuntura engendra a criação de uma paisagem que combina - ou destoa - diferentes representações espaçotemporais que estão presentes nesse território desde o início da sua urbanização nos meados do século 20. Chamamos esse resultado de uma construção destrutiva da paisagem que, em determinados momentos, parece coerente, mas em outros explicita o caráter dialético da segmentação estruturante da urbanização das grandes cidades brasileiras. Essa realidade resulta em interstícios nas brechas das transformações.

Durante o processo de decisão do desenho do prolongamento da avenida Faria Lima, na década de 1980, experiências cotidianas estavam estabelecidas nos seus dois extremos: Pinheiros, ao norte; Itaim Bibi e Vila Olímpia, ao sul. Além disso, lares, comércios locais, a identificação para com o espaço e laços de vizinhança faziam parte das vivências dos bairros que ainda representavam resquícios de uma vida diminuta, mesmo com a proximidade da paisagem que se pretendia global da Marginal Pinheiros e da avenida Faria Lima (Lopes; Toledo, 1988). Os moradores dos seus extremos sabiam o que a simbologia contida na nova

paisagem representava: conhecidas políticas e iniciativas de exclusão socioeconômica, além de novos valores sociais e financeiros e recentes oportunidades de acumulação do capital no espaço.

Para os moradores locais, isso significaria abandonar o seu território e os seus espaços de identidade. Em vista disso, constituíram-se movimentos de resistência em relação à expansão e à criação de uma nova dinâmica do setor terciário nos dois extremos. A luta pela manutenção da conjuntura dos bairros dizia respeito à desvalorização dos seus imóveis e, principalmente, à permanência dos moradores originais em seus locais de moradia, à rede de contatos e confiança construída durante décadas, além do sentimento de pertencimento em relação às vivências naquelas tradicionais paisagens (Fix, 2001). Analisaremos esse movimento social de resistência a seguir.

O bairro Vila Olímpia consolidou-se em terras deixadas pelo Dr. Leopoldo Couto de Magalhães Júnior aos seus herdeiros. As primeiras ruas surgiram entre 1910 e 1920, ao passo que a primeira divisão dos terrenos entre eles data de 1916. Utilizava-se a região para lazer e passagem, além do seu solo fértil produzir frutas e verduras para o consumo local. A região pantanosa desfavorecia o seu adensamento: a lama constante e a falta de salubridade resultaram em um desenvolvimento mais lento, em especial, quando comparado ao bairro vizinho, Itaim Bibi. Vera Lúcia Toledo e Helena Lopes (1988, p, 19) relatam: “O filho do General, José Couto de Magalhães, o Mameluco, apreciava muito o Itaim e tratou de embelezá-lo, construindo benfeitorias; sua morte prematura o impediu de realizar mais”. Posteriormente, a família loteou a área e vendeu partes dela para imigrantes. A ocupação do restante dos terrenos loteados no Vila Olímpia ocorreu por operários, pequenos comerciantes, homens de ofício e empregados do comércio. Eles moravam em empreendimentos populares construídos com o auxílio da Caixa Econômica Federal (Lopes; Toledo, 1988).

Na década de 1930, surgiram as primeiras fábricas no bairro, com destaque para a Phebo e o seu cheiro inconfundível, e a Gelado, fabricante de sorvetes hoje extinta, ambas conhecidas por todos os moradores do Vila Olímpia. Entre 1950 e 1960, lojistas da área de confecção instalaram-se perto da avenida Juscelino Kubitschek, esta finalizada na década de 1970.

Algumas permanecem até hoje. Também foram construídos alguns sobrados e pequenas vilas em terrenos que continuaram desvalorizados por algumas décadas. O caráter local e bairrista caracterizava o Vila Olímpia, mesmo com a sua proximidade dos Jardins e outras centralidades da cidade.

Essa conjuntura começou a se alterar com os boatos do prolongamento da avenida Faria Lima até o bairro (Farina, 2018). A paisagem composta por residências unifamiliares horizontalizadas e a ambiência tranquila corriam o risco de transformar-se em uma nova porção da centralidade de negócios e consumo da capital paulista. A sua materialização, no entanto, não se deu sem conflitos. O principal movimento de resistência em torno da demolição prevista pela OUCFL das casas no Vila Olímpia resultou na criação da Associação Vila Olímpia Viva (Leite; Palhares, 2018).

Siegbert Zanettini, seu presidente e professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), atuava em conjunto com Horácio Galvanezzi, que trabalhava na prefeitura e coordenava a Associação correspondente no bairro Pinheiros. Ambos contavam com a ajuda de donas de casa, advogados, arquitetos, professores e outros profissionais que acreditavam na manutenção dos espaços comuns à sua vida cotidiana (Fix, 2001). Do outro lado do conflito, a prefeitura de São Paulo e os entes privados com interesses econômicos na região também utilizaram o seu capital político para a concretização das suas demandas. Em reportagem publicada pela *Folha de S. Paulo*, percebe-se o caos provocado e a disputa de opiniões sobre a execução da avenida e as transformações que decorreriam:

Para o arquiteto Siegbert Zanettini, desapropriado e um dos líderes do movimento Vila Olímpia Viva, a Faria Lima está repetindo um erro. "Desde 1930 se desenvolve um urbanismo onde se acredita que, ao resolver o viário, está resolvida a cidade. O fim é o homem, não o carro. É preciso investir em transporte público, em metrô, trens", afirma Zanettini. "Todos sabem que o metrô sozinho não resolve o problema do transporte em parte nenhuma do mundo. É preciso, sim, haver integração com sistema viário para o ônibus acessar o metrô. Para isso, são necessárias as avenidas", diz Júlio Neves⁶¹ (Agostinho, 1994, p. 4).

⁶¹ O arquiteto Júlio Neves desenvolveu o projeto do Shopping Iguatemi, cinco torres comerciais ao longo da avenida Faria Lima e seu projeto de extensão.

A mobilidade por meio do transporte público é tema importante para a região, visto que até 2024 havia apenas uma estação de metrô na área da OUCFL. Entretanto, a mobilidade apenas não configura os motivos pela disputa. A assimilação da cidade condiciona-se pelos símbolos dispostos nela, e estes representam as formas de comunicação e de diferenciação social (Baudrillard, 1981). E os moradores do Vila Olímpia sabiam disso. Os membros da Associação aproveitaram da vantagem do alcance da mídia para reivindicar e até mesmo pausar em um determinado momento a construção da avenida Faria Lima. A presença de membros de diferenciadas profissões auxiliou na luta, já que advogados tentavam encontrar furos jurídicos (Figura 3) e urbanistas levantavam questões técnicas sobre o projeto em relação ao espaço urbano (Figura 4), como apresentado pelo jornal *O Estado de São Paulo* em 1994.

Figura 3 - Notícia de jornal sobre possível ilegalidade do projeto da avenida Faria Lima



Figura 4 - Reportagem de jornal sobre questões de mobilidade na avenida Faria Lima

Audiência discute a Faria Lima

Cerca de 100 pessoas participaram ontem à noite da terceira audiência pública promovida pela Comissão de Política Humana e Meio Ambiente da Câmara Municipal para discutir o projeto de prolongamento da Avenida Faria Lima. O representante da Associação Vila Olímpia Viva, Leopoldo Masarti, disse que a Faria Lima prolongada "já vai nascer saturada". "Ela vai receber um acréscimo de 5 mil veículos e exigirá 100 mil novas vagas em garagens", afirmou Masarti.

Com o aumento de veículos, segundo Masarti, a avenida deveria ter dez faixas em cada sentido para manter o fluxo de tráfego atual.

Ele defendeu o incentivo ao metrô e a criação de linhas de ônibus em lugar da obra, que considera desnecessária e não-prioritária.

A defesa do projeto coube a José Eduardo Lefevre, representante da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb). "Mesmo em grandes cidades como Londres, Tóquio e Paris, onde há sistemas de metrô sofisticados, existem grandes avenidas para atender o transporte particular", afirmou. Lefevre disse que o investimento no metrô precisa ser feito pelo governo do Estado e lembrou que pela Faria Lima passam dezenas de linhas de ônibus, cujos passageiros também serão beneficiados.

Fonte: Audiência..., 1994, p. c4.

Mariana Fix (2001) relata que os principais nomes tornaram-se conhecidos pelos leitores frequentes de jornais. Ressalta-se, contudo, que essa alta exposição resulta do poder de contestação de uma camada média da população organizada e articulada em torno de uma demanda comum. Ao longo do processo, o desenho da via modificou-se em decorrência das negociações entre a prefeitura e os moradores. Mesmo com o diálogo, a delonga das resoluções frustravam tanto os que teriam suas casas destruídas quanto os que permaneceriam e lidariam com as consequências da transformação urbana no seu entorno.

As discussões tornaram-se calorosas. Por alguns meses, os membros das Associações argumentaram contra o traçado e o projeto de caráter desenvolvimentista e empreendedorista. Afinal, experienciava-se um contexto no qual os debates urbanos em torno da produção e da gestão do espaço sugeriam a maior atenção para a questão social e distributiva das transformações nas cidades - que cunhou na promulgação do EC em 2001. Esse conflito, no entanto, explicita a continuação de um processo e de mentalidades que tiveram início na década de 1960. Somado a isso, a constituição recente do bairro Vila Olímpia, composto por casas habitadas pelas camadas médias e desprovida de muita infraestrutura pública, dada a sua

origem do loteamento pelos antigos donos de terra, representou para os proponentes do projeto uma vitória fácil. O inesperado consistiu na articulação social e política, mais provável de ter acontecido em Pinheiros do que no Vila Olímpia.

Ao final, os moradores do bairro Pinheiros tiveram suas casas demolidas antes mesmo da notificação da prefeitura, em uma tentativa do poder público de evitar a resistência; já o Vila Olímpia alcançou a desassociação de determinados quarteirões da área de influência da Operação, conforme verificado no Mapa 10. “Chamada de ‘buraco da Faria Lima’ pelo mercado imobiliário, área de 270 mil metros quadrados foi excluída de operação urbana em 2004 por pressão dos moradores. Hoje, ele abriga pequenos comércios, algumas casas e grandes terrenos” (Leite; Palhares, 2018, p. A2).

Mapa 10 - Mapa da área desassociada da OUCFL no bairro Vila Olímpia



Fonte: São Paulo - Município -, 2018, p. 17.

Nos arquivos produzidos pela SP Urbanismo, não há qualquer menção sobre essa área (São Paulo - Município -, 2020). Isso comprova a insatisfação da desassociação por parte do poder público, afinal, terrenos nobres em relação à avenida deixariam de se valorizar e aumentar a captação de impostos referentes às construções. Coloca-se em evidência a importância do conflito e dessa luta quando da demolição quase completa das edificações previstas em Pinheiros, ao norte - e a falta de pretexto para continuar a reivindicar -, e a manutenção das casas em Vila Olímpia, ao sul, que motivavam outras negociações. De um lado, a luta havia terminado; de outro, realizaram-se esforços na constituição de um “Plano Diretor de Bairros” em que a população propunha a conciliação com a ajuda do urbanista Cândido Malta Campos Filho.

Por meio do Plano, investiria-se o excedente da receita imobiliária no espaço de uso coletivo público, de acordo com as demandas dos moradores e usuários da região. O que não ocorreu (Fix, 2001). Os ciclos de expulsão social, como o experienciado na área, criam uma realidade na qual:

conflito pode potencializar a participação, a coesão social e a inovação em nível das relações sociais e espaciais, dos comportamentos e das práticas. Favorece, portanto, a afirmação de valores e de legitimidades, ingredientes fundamentais para a construção da cidadania (Bizzotto; Nascimento; Gonçalves, 2014, p. 142).

A cidadania, nesse caso, diz respeito aos espaços públicos para práticas da vida cotidiana pelos quais a população desenvolve relações simbólicas e afetivas.

A desassociação significou que o zoneamento não poderia ser alterado por meio da compra de potencial adicional construtivo. De acordo com o zoneamento vigente, os terrenos com alguma das suas faces voltadas para a avenida poderiam receber edifícios de até 28 metros de altura, cerca de nove a dez pavimentos. Os outros, devido à presença de vilas, 15 metros (São Paulo - Município -, 2016). O mercado imobiliário manifestou o seu desinteresse ao realizar obras apenas nas margens da avenida Faria Lima - e, mesmo nesse caso, alguns terrenos ainda apresentam edificações horizontalizadas de tectônica antiga. A imagem horizontalizada permaneceu quase intocada por algum tempo devido à conquista da Associação Vila Olímpia Viva. Entretanto, nos últimos anos, a paisagem tem se transformado lentamente (Fotografias

47, 48, 49 e 50), visto que os espaços da Vila Olímpia ainda não concorriam com os do Itaim Bibi de início.

Fotografias 47, 48, 49 e 50 - Transformação lenta da paisagem no buraco da Faria Lima

2010



2011



2015



2022



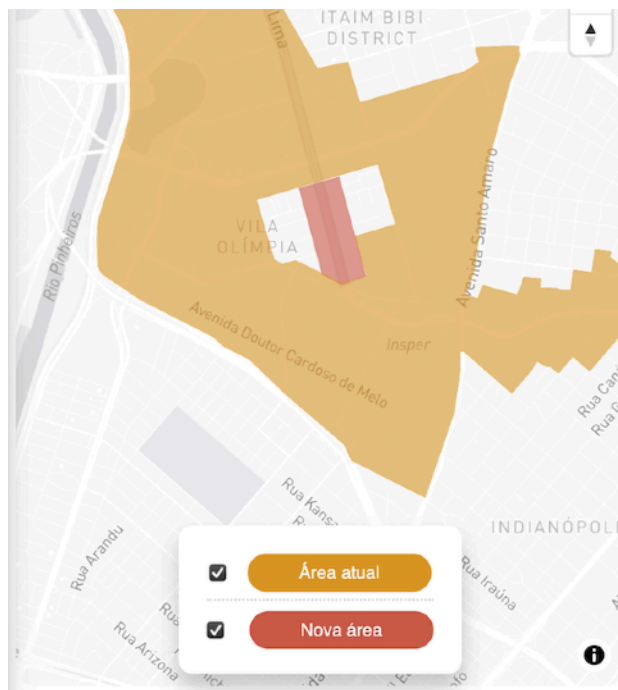
Fontes: Avenida..., Google Street View, 2010, 2011, 2015, 2022.

Essas imagens provam que o mercado demorou a se interessar por essa área, mas secretamente ele preparava-se para a especulação imobiliária ao comprar a maioria dos terrenos do buraco da Faria Lima (Leite; Palhares, 2018). Por isso, tentativas de mudança do seu zoneamento ocorreram em dois momentos recentemente: em 2018 houve uma Manifestação de Interesse Privado (MIP) que resultou no Projeto de Intervenção Urbana Vila Olímpia (PIU VO) (São Paulo - Município -, 2018). Nesse, os seus propositores argumentaram que a manutenção das tipologias e dos usos do buraco da Faria Lima

contradizia com o crescimento da região e impedia a consolidação de mais empreendimentos em uma área dotada de infraestrutura. O PIU ficou algum tempo em trâmite na Câmara Municipal até ser suspenso sem justificativas. O período da suspensão coincide com a pandemia da Covid-19, quando muitas incertezas pairavam sobre o mercado. Entretanto, ao final do período de isolamento, o aquecimento do mercado imobiliário refletiu no aumento exponencial de unidades de apartamentos e lajes de escritório na região associados aos serviços urbanos que eles demandam, como saúde e alimentação.

Essa realidade sucedeu na proposição da inclusão dos 90 metros lindeiros à avenida à OUCFL e o seu adensamento em 2024 (Mapa 11). A velocidade do trâmite dessa nova resolução associada a outras “minirrevisões” no PDE de São Paulo garantiu a sua aprovação em menos de três meses, em julho deste mesmo ano. A imagem capturada do nono andar de um dos prédios comerciais da avenida mostra a rugosidade miltoniana, interstícios de outro tempo, em contraste com as torres envidraçadas ao seu redor (Fotografia 51). Nas semanas seguintes à inclusão desses terrenos na OUCFL muitos dos comércios dos edifícios horizontalizados fecharam, conforme verificamos em campo. Sabemos que o mercado imobiliário já tem planos de transformação para essa área.

Mapa 11 - Mapa interativo das mudanças no PDE e a nova área incluída na OUCFL



Fonte: NOVA LEI..., 2024.

Fotografia 51 - Terrenos em preparação para o adensamento no bairro Vila Olímpia



Fonte: Da autora, 2024.

A realidade de disputa territorial tornou-se permanente na área compreendida pelo buraco da Faria Lima e o seu entorno imediato. As grandes alterações experienciadas nas últimas três décadas eliminaram a ambiência de segurança e tranquilidade de parte dos moradores do bairro, conforme se relata em reportagem de jornal:

Depois de 30 anos no mesmo endereço, a aposentada Lídia Leite, de 80 anos, está de mudança. Não resistiu ao assédio do mercado imobiliário e vendeu no mês passado o sobrado onde vive com o irmão e três sobrinhos para uma construtora, deixando a Rua Chilon, na Vila Olímpia, bairro nobre da zona sul de São Paulo, órfã de moradores. "Sempre adorei morar aqui, mas chegou o momento de ir embora. Estamos isolados aqui", conta Lídia, cuja casa, que já foi rodeada de residências, está cercada de estacionamentos. "Quando mudamos para cá era muito tranquilo, conhecíamos todos os vizinhos. Agora, não tem mais ninguém. É triste, não dá para continuar." (Leite; Palhares, 2018p. A2).

A senhora Lídia, assim como diversos outros moradores do bairro Vila Olímpia vivenciam o temor da expulsão da região desde o surgimento dos boatos da construção da avenida Faria Lima. Muitos passaram pela desapropriação desde então e outros não resistiram à valorização imobiliária da área. A desassociação dos quarteirões supracitados coloca em debate público a transformação dos espaços por forças municipais e capitalistas ao privar a opinião popular. Devido ao urbano configurar um processo social dotado de potencialidade, as demandas e os conflitos devem pautar o planejamento urbano (Harvey, 2005). A manutenção das tipologias arquitetônicas ou a impossibilidade de adensamento da área não significou a manutenção das vivências e experiências cotidianas diminutas desejadas pela Associação Vila Olímpia Viva. Em campo, nota-se que essa realidade resulta da não preservação das práticas sociais nos espaços públicos e suas respectivas identidades, dos valores imobiliários e dos serviços prestados no bairro.

Em geral, as casas horizontalizadas estão vazias ou foram adaptadas em espaços comerciais provisórios a partir da construção de fachadas que encobrem a sua plástica original - possível de ser avistada dos edifícios altos do seu entorno. Algumas permanecem originais, mas percebe-se a deteriorização e a falta de cuidado para com a sua tectônica. As conservadas, em sua maioria, parecem desabitadas. Os serviços existentes nessa área restringem-se a serviços populares, como agência dos Correios, gráficas, restaurantes do padrão *self-service*, lanchonetes, chaveiros e muitas casas fechadas, mesmo que conservadas fisicamente (Fotografias 52, 53 e 54). Identificam-se essas modificações, em especial, nas habitações que têm acesso direto às vias.

A falta de manutenção das calçadas e a presença de cabeamentos suspensos de eletricidade e outros serviços enfatizam o caráter de desinteresse para com o espaço. Nesse caso, a simples conotação negativa de “buraco” opõe-se por completo à ideia da experiência do espaço que convida à sua apropriação e uso. Destaca-se que os quarteirões contidos entre as ruas Clodomiro Amazonas, Comendador Miguel Calfat, João Cachoeira, Dr. Alceu de Campos Rodrigues, Bandeira Paulista e avenida JK também apresentam essa configuração horizontalizada e original, como identificado por fotografia aérea de um dos edifícios

verticalizados no seu entorno (Fotografia 55). A principal diferença consiste na conservação das arquiteturas e da arborização das vias. Retornaremos nesse assunto no próximo capítulo.

Fotografias 52, 53 e 54 - Tipologias e serviços encontrados no buraco da Faria Lima



Fonte: Da autora, 2024.

O discurso em torno da manutenção do patamar horizontal das tipologias arquitetônicas deixa de lado, entre outros fatores, um elemento basilar à vida nas cidades: o espaço público. A simples demanda pela conservação das residências unifamiliares horizontalizadas não significou a manutenção dos seus moradores e das práticas sociais no espaço. O seu entorno, na qualidade espaço público, foi completamente destruído e reconstruído com base nos ideais da metrópole voltada para os carros (Fix, 2001). Ou deteriorado, como resultado da falta de investimentos públicos no espaço, o que impossibilita a captação do excedente imobiliário.

O objetivo da conservação de vivências e experiências passadas por meio da manutenção da tipologia no Vila Olímpia resultou em um contexto de especulação imobiliária através do assédio do mercado imobiliário, do aumento dos preços dos serviços urbanos como consequência dos recém-chegados moradores da região de capital financeiro elevado e da expulsão de muitos dos moradores originais que lutaram para permanecer em sua localidade - entendida como espaço que convida à permanência, espaço político de debate público e o sentimento de pertencimento.

Fotografia 55 - Manutenção da horizontalidade ao lado do buraco da Faria Lima



Fonte: Da autora, 2023.

Doreen Massey (2001) advertiu sobre o assédio em torno desses espaços: faz-se impossível fechá-los em uma entidade enclausurada, posto que eles estejam em meio ao processo urbano de permanente mutação. A autora percebeu a impossibilidade de evitar-se a transformação do espaço e propôs a sua evolução junto à dinâmica da cidade. A luta, no caráter de salvaguarda de um modo de vida específico da região, poderia ter se beneficiado se o lugar como espaço público de práticas cotidianas, dotadas de identidade, tivesse feito parte da consolidação das demandas sociais. Detalharemos o conceito de lugar na próxima seção.

Os projetos de renovação urbana objetivam o aumento do valor do solo para o retorno do investimento público, em especial, no caso de uma Operação Urbana que depende do capital

privado (Oliveira Filho, 2007). A transformação da paisagem original do bairro Vila Olímpia atesta o atropelamento do desenvolvimento urbano da região em favor da velocidade do automóvel, das transações financeiras e das práticas de consumo de luxo - imagem presente no imaginário popular contemporâneo, quando se menciona a cidade de São Paulo - em contrapartida ao seu histórico, pouco conhecido e importante à trajetória urbana da cidade (Fix, 2001). Nesse contexto plural, ainda permanecem características de todas as fases de constituição e de seus complexos arranjos sócio-espaciais, materializados em interstícios dotados de peculiaridades únicas. O buraco da Faria Lima, inserido em um cenário de constantes reconstruções e reacomodações do espaço, resulta no questionamento e no debate de seus usuários sobre o porvir.

A insegurança perante o processo urbano, contudo, afeta somente os indivíduos que correm o risco de serem expulsos pelo mercado imobiliário. Os sentimentos em relação ao espaço, as suas identidades e funções sociais fizeram parte do cotidiano dos seus moradores até que as suas referências simbólicas e vivências dotadas de significados fossem apagadas uma a uma. Por isso, julgamos importante entender as categorias que estudam e engendram o cotidiano e as experiências dos frequentadores no espaço urbano, principalmente, no atual contexto de gestão empreendedorista e concessão dos deveres estatais ao setor privado, como ocorre na área delimitada pela OUCFL.

3.4 Relações sócio-espaciais em meio à OUCFL: território, paisagem e lugar

O conjunto espacialmente estabelecido dos processos sociais, que denomino urbanização, produz diversos artefatos: formas construídas, espaços produzidos e sistemas de recursos de qualidades específicas, todos organizados numa configuração espacial distintiva. A ação social subsequente deve levar em consideração esses artefatos, pois muitos processos sociais (como viajar diariamente para o trabalho) se tornaram fisicamente canalizados por esses artefatos. A urbanização também estabelece determinados arranjos institucionais, formas legais, sistemas políticos e administrativos, hierarquias de poder etc. Isso também concede qualidades objetivadas à “cidade”, que talvez dominem as práticas cotidianas, restringindo cursos posteriores de ação. Finalmente, a consciência dos moradores urbanos influencia-se pelo ambiente da experiência, do qual nascem as percepções, as leituras simbólicas e as aspirações. Em todos esses aspectos, uma tensão permanente entre forma e processo, entre objeto e sujeito, entre atividade e coisa (Harvey, 2005, p. 168).

A construção de artefatos por meio de processos sociais engendra a produção de novos espaços urbanos e experiências peculiares das cidades. O urbano resultante das forças transformadoras da OUCFL direciona a ação social para o consumo das cidades com base em preceitos da renovação urbana, assim como gera processos de exclusão estruturais. A percepção desse espaço apoia-se na leitura dos símbolos constituintes das imagens espaciais ou da paisagem, sediadas em territórios reconstituídos com base em novas relações de poder e em tensões espaciais resultantes da produção capitalista do espaço (Zukin, 1995). O urbano no entorno da Faria Lima materializa a destruição criativa das cidades e atualiza o discurso da segmentação, segregação, fragmentação e espoliação urbana ao reunir espaços renovados e interstícios remanescentes que se colocam ao urbano na qualidade de lugares ou rugosidades.

A assimilação dessas duas realidades possibilita análises desse urbano contraditório e, sincronicamente, representa a acumulação das transformações espaciais peculiares de maneira explícita. Em razão de que esse processo baseia-se nas ações do mercado imobiliário, dada às premissas das OUCs, a produção do espaço estruturado em projetos pontuais - e sem nenhuma coordenação conjunta - gera brechas territoriais que podem atuar como ativo de especulação imobiliária ou paisagens que resistem junto aos seus usuários à transformação e à descaracterização permanente. Desse modo, os conceitos referentes à experiência do urbano possibilitam a análise e a discussão das relações sócio-espaciais estabelecidas e verificadas em localidades como a delimitada pela OUCFL.

O território, a paisagem e o lugar configuram categorias relativas à vivência e às experiências do usuário no espaço. As suas dimensões e os seus fatores, de forma coletiva e individualizada, estão em um contexto de relação com o seu entorno e remetem às experiências e identidades dos seus frequentadores no espaço, para além do seu aspecto físico-temporal. A busca pelas experiências cotidianas na atualidade demanda o entendimento dos fatores espaçotemporais do território, da estrutura da paisagem e do entrelaçamento entre lugar e identidade (Silva; Costa, 2021). Angelo Serpa (2019, p. 63) argumenta que a maneira como se reage no espaço modifica de acordo com o seus frequentadores, posto que existam “momentos e princípios existenciais didaticamente relacionados, mas distintos enquanto

manifestações do ser no mundo”. Apesar do caráter fenomenológico⁶² empregado pelo autor, nesse trabalho entendemos a dimensão filosófica como experiência do espaço com base em seu contexto.

As experiências do território, da paisagem e do lugar também abrangem essas relações com base na especificidade espaçotemporal e nas dinâmicas urbanas de construção histórica desses espaços. O território, a paisagem e o lugar fazem parte da vida cotidiana dos usuários regida por contradições, representações e abstrações, sediada em espaços de poder, onde ocorrem as práticas sociais associadas à identidade permeadas por símbolos em relações dialéticas (Serpa, 2019). Alguns autores⁶³ tentaram aproximações teóricas entre os três conceitos a tríade lefebvriana do espaço vivido, concebido e percebido. Apesar de válida a tentativa, adotamos que o território, a paisagem e o lugar carecem de substrato teórico para a sua discussão específica, mesmo que demasiadamente amparadas pelos estudos lefebvrianos.

O urbano, os seus territórios, as paisagens e os lugares misturam-se em camadas de experiência do espaço e criam relações sócio-espaciais diferenciadas. Enquanto o território diz respeito às relações de poder sediadas no espaço, entre outros fatores, a paisagem e o lugar fazem parte da consolidação de vínculos emocionais relativos ao urbano (Silva; Costa, 2021). As três categorias tornaram-se objetos de interesse que ultrapassam a qualificação de seus ambientes; recentemente, estabeleceram-se como uma estratégia mais claramente relevante para o mercado. Esse fato justifica-se pela sua apropriação cultural em suas mais diversas facetas. Como o território constitui-se na condição de experiência do espaço com base nas relações de poder, as disputas por ele tornaram-se central à produção do espaço no entorno da avenida Faria Lima. O projeto de planejamento urbano promulgado como a OUCFL responsabiliza-se pela consolidação de conflitos territoriais na nova região.

⁶² Muitos autores que estudam a teoria do lugar imprimem a sua leitura sobre a relação da fenomenologia com o espaço. Ver Cresswell (1996; 2015); Massey (2001, 2008); Relph (1976). Porém, Angelo Serpa (2011) afirma que essa visão está ultrapassada, pois a vertente fenomenológica não considera o contexto em torno do lugar. Lefebvre (2016, p. 63) justifica: “É preciso passar da fenomenologia à análise, bem como da lógica à ideia”.

⁶³ Ver Serpa (2019) e Souza, M. (2022).

Angelo Serpa (2019, p. 83) afirma: “[A] região é um recorte no espaço geográfico que manifesta sua diferenciação na condição de um território apropriado/controlado de uma maneira, simultaneamente, concreta e simbólica, através da consolidação de uma identidade territorial”. Essa conjuntura engendra-se pelas hierarquias contidas nos territórios - e com referência a um território, dado o seu caráter espacial. Elas apresentam-se de forma explícita ou não, a depender das contradições intrínsecas ao processo urbano. Esse processo também abrange as reterritorializações e desterritorializações dos fluxos de capital, pessoas e símbolos que permitem a inserção das cidades nos “circuitos claramente hierarquizados da economia global”. Esse é o caso da avenida Paulista, a centralidade financeira precedente à região sudoeste paulistana (Oliveira, 2000). E das OUCFL e OUCAE alguns anos depois (Fix, 2001).

Em certa medida, a paisagem abrange as imagens do lugar - ou componentes ativos da paisagem - que podem ser manipuladas ou dinamizadas pelo seu valor adquirido de troca, ou consumo no e do espaço. A assimilação da paisagem acontece em partes, nas ruas, ao se transitar pela cidade. Os espaços de uso coletivo público configuram o local da prática de apreensão da cidade, da vida cotidiana e da imposição dos valores sociais capitalistas. Por esse motivo, Jean-Marc Besse (2014, p. 33) sugere que as categorias e os adjetivos necessários a um posicionamento crítico em relação à paisagem precisam ser revistos, em virtude de que ela não corresponde a uma unidade de “espaços organizados coletivamente” pelos produtores das cidades.

Sharon Zukin (2000a) avança nessa discussão ao propor que a leitura da paisagem inclua a distinção entre o que ela chama de vernacular, a imagem dos “sem poder”, e a “paisagem dos poderosos”, em consequência de que existe uma assimetria entre cultura e mercado, respectivamente. Nas cidades modernas, como São Paulo, a centralidade do poder traduz-se em uma realidade multipolar dispersa pela malha urbana segmentada e segregada, o que resulta em um conjunto irregular composto por edificações vernaculares e instituições. A falta de uma paisagem simbólica definida possibilita a construção de vários núcleos de poder -

sejam esses governamentais ou financeiros - e permite a absorção do vernacular⁶⁴ pela construção desses novos espaços.

A área compreendida pela OUCFL configura um desses casos. Mas ao contrário da inversão das identidades sócio-espaciais entre a paisagem e a vernacular que se deu, em especial, no período pós-moderno a partir do reinvestimento nos centros das cidades⁶⁵, em São Paulo, o vernacular está nas brechas urbanas da metrópole em transformação e segmentação. Essa imagem característica da urbanização brasileira retrata o que Milton Santos⁶⁶ chama de rugosidades.

Chamemos *rugosidade* ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares. As rugosidades se apresentam como formas isoladas ou como arranjos. É dessa forma que elas são uma parte desse espaço-fator. Ainda que sem tradução imediata, as rugosidades nos trazem os textos de divisões do trabalho já passadas (todas as escalas da divisão do trabalho), os restos dos tipos de capital utilizados e suas combinações técnicas e sociais com o trabalho (Santos, 2020a, p. 140, grifos nossos).

A paisagem compõe-se de rugosidades produzidas socialmente no decorrer do tempo. As divisões anteriores do trabalho permitem a revisitação de formas urbanas herdadas por meio da recomposição do período da sua construção. As rugosidades, nesse sentido, auxiliam na percepção de combinações possíveis apenas em um determinado espaço e tempo; e essa configuração expecta pela sua nova função dentro dos contextos vigentes, mesmo que restrita à sua configuração original (Santos, 2020a). O autor completa: “O modo de produção que, por intermédio de suas determinações (em um mesmo lugar pode-se ter, paralelamente, determinações diferentes), cria formas espaciais fixas pode desaparecer - e isto é frequente - sem que tais formas fixas desapareçam” (Santos, 2021, p. 173).

⁶⁴ Aqui o vernacular significa tanto as arquiteturas de outro tempo quanto à paisagem dos “sem poder”, conforme analisado por Zukin (2000a).

⁶⁵ Cidades como Nova Iorque, Londres, Paris e Chicago estão, na leitura de Sharon Zukin (2000a), na categoria de antigas cidades modernas e perpassam processos urbanos distintos. Nessas, os centros tradicionais constituíram-se com base no valor simbólico das instituições e a sua manutenção se deu em meio a processos de desvalorização e revalorização desse centros. Muitos autores consideram esses processos com a gentrificação dos centros das cidades. Ver Zukin (1995), Smith; Williams (2007) e Gottdiener (1993).

⁶⁶ Ver Santos (2008, 2020, 2021).

Mesmo que a forma e a experiência do urbano transformem-se, as memórias e as marcas de um passado outro fazem parte da sua constituição. “A rugosidade é vinco, conjunto de rugas, marcas, memórias. Sem ela, não existiriam sobrevivências que particularizassem e singularizassem as formações sociais e, especialmente, os lugares”⁶⁷ (Santos; Lodd; Zanin, 2017, p. 123). Portanto, as rugosidades podem configurar os espaços ou lugares de outrora, além de auxiliar no método de análise dos condicionantes para a sua formação por meio da paisagem. No caso de renovações urbanas e ressignificações dos espaços, as novas construções simbólicas encobrem as rugosidades e anunciam um novo período de reacomodação do espaço perante o processo urbano. Felipe Magalhães (2015, p. 15) explica:

O espaço dos fluxos acelerados não mais vai na direção do aplainamento das rugosidades por parte do espaço abstrato tal qual operado no período fordista, e nisso concilia-se com a monumentalidade da centralidade e do valor de uso – apropriado pela renda da terra e pelos novos setores imateriais e cognitivos que se tornam protagonistas das economias urbanas.

O ato de aplainar, retirar apenas as irregularidades, adaptar para um novo contexto, reflete uma mentalidade voltada para as rugas, o envelhecimento natural das cidades. Ana Clara Ribeiro (2012, p. 64) afirma: “O território usado aproxima-se teoricamente do espaço banal, o espaço que é de todos e de todas as práticas, incluindo as solidariedades e o agir comunicativo”. Essa definição caracteriza os bairros Pinheiros e Vila Olímpia, antes da extensão da avenida Faria Lima, assim como o Largo da Batata, na qualidade de gerador de significado, práticas e identidades. Todavia, em algumas das remanescências ou rugas urbanas, a articulação de símbolos e sentimentos de pertencimento constitui espaços - ainda que ordinários - que manifestam a sua força como “narrativas históricas e do valor atribuído aos monumentos e outras edificações” (Silva; Costa, 2021). Ao gerar valor simbólico, estabelecem-se relações sócio-espaciais.

Em relação à acumulação de distintas representações dos períodos históricos e sociais no espaço, evidenciam-se nas cidades contemporâneas as modificações causadas no tecido parcial ou totalmente urbanizado, onde repercutem a convergência de uma camada original e

⁶⁷ Apesar das reflexões valiosas para essa tese, ressalta-se que não anuímos com o conceito de lugar utilizado pelos autores desse trabalho. Para eles: “[...] o lugar não é o suporte para o projeto de arquitetura e urbanismo. O lugar é o próprio projeto requisitando partilhas sensíveis nas esferas estética e política” (Santos; Loddianin ; Zanin, 2017, p. 116). Acreditamos que o lugar como projeto se resume à criação de urbanidades, lugares mercadológicos.

uma realidade nova. Assim sendo, Altamiro Bessa (2021, p. 32) propõe a: “reflexão crítica visual sobre como as temporaneidades estranhas ao lugar podem violentar profundamente a sua temporalidade”. Essa análise diz respeito ao entendimento da paisagem com uma temporalidade dentro de uma temporaneidade, ou a paisagem como uma imagem do tempo: a temporalidade garante que o passado seja levado ao futuro através da proteção da paisagem; a temporaneidade, por ser limitada ao presente, prova que o congelamento de uma imagem está suscetível às mudanças intrínsecas à paisagem real (Assunto, 2013).

Em muitos casos, a reacomodação das transformações do espaço pode compor uma paisagem estranha aos seus observadores, como ocorre na justaposição de edifícios ultramodernos e os interstícios em meio às transformações nos extremos da avenida Faria Lima. Esse fato justifica-se pela conjuntura da sociedade estruturada pelo consumo no e do urbano e a criação de paisagens que revelam o caráter mercadológico e fragmentário das cidades.

Maria Angela Faggin Leite (2021, p. 22) explica: “As paisagens permanecem, assim, como construções e concepções de mundo feitas não apenas para serem admiradas, mas para fazer ver aquilo que indicam: o sentido ou a perda de sentido das relações que se estabelecem entre a natureza, a sociedade e a arte”. A constituição de sentido, seja do espaço, seja do território, seja da paisagem, garante que os seus usuários e consumidores entendam os processos presentes neles e permite a sua ação perante o que tem significado.

No contexto do urbano em transformação, realizam-se processos de construção e destruição que determinam como a temporalidade comporta-se em meio à temporalidade que perpassa a região. A temporalidade, assim como as rugas, diz respeito à conservação do passado no presente ou “tece a dinâmica dos lugares”, nas palavras de Altamiro Bessa (2021, p. 29). Os vestígios ou as formas passadas expressas nas paisagens atualizam-se pela adição das temporaneidades que podem perpetuar ou romper com o passado.

As paisagens da mesorregião retratam as múltiplas origens do urbano, assim como as modificações experienciadas por seus moradores como consequência da reurbanização imposta pela OUCFL. A sua imagem contemporânea apresenta aspectos da reacomodação de

todas as fases desse território e cria uma matriz paisagística única de vivência cotidiana para os seus frequentadores produzidas e dinamizadas pela economia simbólica (Zukin, 1995). Nelas, os vestígios ou interstícios estão dispostos em meio às diversas experiências do urbano, que, em alguns casos, adotou novas fachadas para os novos usos do espaço, no contexto da centralidade financeira.

Essa conjuntura abrange o que David Harvey (1996) chama de palimpsesto. Nas palavras do autor, o palimpsesto conforma: “uma paisagem complexa, composta por diferentes formas construtivas sobrepostas nelas mesmas, com a passagem do tempo”⁶⁸ (Harvey, 1996, p. 49, tradução nossa). As camadas que compõem o palimpsesto independem do tempo de formação dos espaços urbanos na medida em que, mesmo os mais recentes, acumulam formas e funções do urbano de agora e de outrora. Essa conjuntura favorece a transformação das paisagens e do lugar e incentiva a criação de um “panorama onírico de consumo visual” (Zukin, 2000a). A análise da paisagem também engendra novas possibilidades de estudos do urbano. “Longe de ser uma mera reorganização cognitiva, [...] o mapeamento da paisagem é um processo *estrutural*, que tem ressonância tanto no ambiente construído como em sua representação coletiva” (Zukin, 2000a, p. 83, grifo nosso). Não somente da paisagem, mas também o mapeamento dos territórios e dos lugares permite o detalhamento dos processos experienciados nas metrópoles.

O lugar nos estudos urbanos integra a esfera do cotidiano e nasce das práticas exercidas no espaço, mesmo territorializado em interstícios de áreas resultantes de processos de renovação ultramodernos do urbano contemporâneo. Como parte do urbano, ele participa de um processo nunca estático e se reconstitui com base nas suas transformações intrínsecas, suas múltiplas combinações, encontros e representações do espaçotemporalidade (Massey, 2008). O lugar reúne diferenciadas identidades e configura-se em uma delimitação flexível. Essa complexidade garante que, ao contrário de outras áreas do urbano, o lugar extrapole a sua condição intangível por depender também das suas características arquitetônicas e urbanísticas.

⁶⁸ [...] a composite landscape made up of different built forms super-imposed upon each other with the passing of time.

Nesse sentido, mais do que um produto das relações sociais, o lugar “se reconstrói permanentemente em sua indissociável vinculação ao igualmente complexo mundo dos homens” (Haesbaert, 2008, p. 12). Ao escrever sobre a busca pelo lugar e o seu sentido, Doreen Massey (2001)⁶⁹ aborda a ideia de que o processo urbano se encerra para além da crítica à produção capitalista do espaço e oferece alternativas de análise desse urbano a partir do conceito de lugar.

David Harvey (1996) contribui para a discussão ao caracterizar o lugar como “o lócus de imaginários”, “institucionalizações”, “configurações de relações sociais”, “práticas materiais”, “formas de poder”, e “elementos de um discurso”. O autor propõe que essa conjuntura seja componente do conceito de lugar: um microterritório “internamente heterogêneo, [dotado de] configurações dialéticas e dinâmicas de permanências relativas dentro da dinâmica espaçotemporal global dos processos socioecológicos”⁷⁰ (Harvey, 1996, p. 294). Os urbanistas críticos como Harvey ocuparam-se na década de 1970 da relação entre o local e o global em localidades específicas (Zukin, 2000b, p. 105). Dinâmica, essa, influenciada pela produção simbólica que abrange a ressignificação de lugares e a criação de imagens a partir da acumulação de distintas representações da urbanização respaldadas por símbolos.

Sharon Zukin (2000b) argumenta que o mercado desempenha forças no âmbito da mudança e, simultaneamente, o lugar atua em defesa da manutenção da sua homogeneidade, mesmo que ele demande variações e variabilidade. “O lugar representa a pressão para produzir uma homogeneidade entre os grupos sociais (uma ‘comunidade local’ ou uma ‘cultura local’, constituída pela noção de espaço) e cria uma estabilidade da comunidade local ao longo do tempo” (Zukin, 2000b, p. 107). A reflexão demonstra a preocupação da autora que estudou em detalhes a gentrificação em Nova Iorque. Em nosso estudo, argumentamos que os lugares paulistanos resultam da pressão relativa à construção de paisagens homogêneas.

O lugar configura, para além de um pedaço do urbano, um microcosmo em si, composto por símbolos, vivências, permanências e imagens espaciais que coloca em evidência a sua

⁶⁹ Ver Massey (2001; 2008).

⁷⁰ [...] internally heterogeneous, dialectical and dynamic configurations of relative “permanences” within the overall spatio-temporal dynamics of socio-ecological processes.

importância no contexto da teoria urbana. O estudo sobre o lugar, na sua dimensão cultural-simbólica, ocorre a partir dos seus significados: deles faz-se possível extrair os seus sentidos (Souza, M., 2022). O sentido do lugar, ou os sentimentos subjetivos relativos ao lugar, conformam uma interpretação individual do espaço, na sua dimensão sociocultural. A distinção dos lugares da cidade responsabiliza-se pelas experiências do lugar passíveis de ocorrerem no espaço. Massey (2001) defende que o processo urbano - a apropriação cultural, o enobrecimento das áreas da cidade e a segregação sócio-espacial resultante - não se encerra na crítica à produção capitalista do espaço, mas, sim, oferece alternativas de leituras e análises do espaço. A busca pelo sentido dos interstícios - sejam eles lugares, sejam rugosidades - e a ênfase nas relações sócio-espaciais auxiliam na investigação em torno de uma análise do espaço por seus usuários.

A compreensão do lugar estimula ações e reações por parte de seus usuários, uma vez que a sua relação com o espaço difere de forma individualizada e com base nas experiências locais atravessadas por fatores externos (Serpa, 2019). Os lugares presentes na mesorregião delimitada pela OUCFL, apesar de dotados de uma tradicional urbanidade na paisagem, conformam diferentes significações, quer seja pela renovação de sua arquitetura, quer seja pelas renovações de uso desses espaços remanescentes. O lugar no Vila Olímpia, por exemplo, está encoberto pela valorização imobiliária associada à espera para a sua destruição criativa. A vacância ou uso comercial temporário das residências apaga os símbolos do lugar como espaço desfrutado por seus moradores que passaram a buscar referências em localidades outras - enquanto esse espaço aguarda a sua nova constituição de lugar. Ao contrário de Pinheiros, onde se faz possível encontrar lugares de permanência e troca.

Dessa maneira, questionamos o nível de penetrabilidade de fatores externos que seria benéfico para os interstícios da mesorregião contígua a Faria Lima. Essa análise auxilia no entendimento da realidade verificada na área: após a conservação da identidade paisagística do Vila Olímpia, suas ações cotidianas dissiparam-se e esse espaço abriga soluções efêmeras que parecem aguardar um novo processo de transformação urbana. Por outro lado, a destruição e a reconstrução do território de resistência e da paisagem boêmia em Pinheiros

não significaram a sua extinção, uma vez que a apropriação do espaço, as ações cotidianas em relação à cultura e o lazer mantêm-se fortes, independentemente do seu espaço construído.

Dessa maneira, entende-se o lugar como uma força latente contida no urbano, o que significa o primeiro passo em direção ao estabelecimento do urbano por meio da prática. Muitos dos autores que estudam o lugar comparam-no à categoria de espaço⁷¹. Acredita-se que, em geral, eles utilizam o espaço como sinônimo de urbano. O espaço lefebvriano abrange uma mediação, um instrumento, um produto das relações sociais (Lefebvre, 2016). Já Rogério Haesbaert (2008, p. 12), ao proferir sobre o trabalho de Doreen Massey acerca desse tema, explica a relação entre o lugar e o produto social conhecido como espaço:

O lugar, aí, não é apenas produto de relações sociais cuja singularidade é marcada pela combinação específica de múltiplas redes, o "lugar-encontro", sempre dinâmico e em aberto, conectado ao mundo; ele está também mergulhado na densa espaço-temporalidade da própria natureza, nunca estática, que se reconstrói permanentemente em sua indissociável vinculação ao igualmente complexo mundo dos homens.

Essa complexidade expressa-se pela multiplicidade de conceituações referentes ao lugar. Na geografia, diferenciadas correntes e vieses paradigmáticos trabalham o conceito lugar como o marxismo e a fenomenologia que estudam, respectivamente, a reprodução do capital no urbano e a reprodução da vida cotidiana (Serpa, 2019). Assim como as diferenciadas vertentes analíticas, o urbano, como esfera transdisciplinar da vida cotidiana, possibilita leituras complementares. Nesse sentido, a metodologia empregada nesse trabalho reúne Doreen Massey, geógrafa radical, pertencente à corrente positivista humanista; e também os marxistas David Harvey⁷² e Henri Lefebvre, que integram a corrente dos teóricos abstratos.

Se alguns discutem o lugar nos espaços periféricos das cidades⁷³, David Harvey (1996) posiciona-no no centro da produção capitalista através do viés que ele cunha como Economia Política do Lugar, esse basilar à análise da região sudoeste paulistana. Apesar da sua contribuição primordial em relação aos estudos urbanos, Lefebvre (2019, p. 108) considera

⁷¹ Ver Cresswell (1996; 2015); Massey (2001, 2008); Relph (1976).

⁷² Geraldo Costa (2015) considera-no parte da Escola Francesa, apesar da sua origem britânica.

⁷³ Ver Serpa (2016; 2019) e Castello (2007).

que: “Os conceitos que parecem designar lugares e qualidades de espaço só designam, de fato, relações sociais alojadas num espaço indiferente: vizinhança, circunvizinhança”. Essa constatação opõe-se à ideia de que o lugar só existe com base no seu contexto complexo defendido nessa tese, em especial, devido à conexão simbólica que os usuários desenvolvem para com os lugares.

A socióloga Sharon Zukin (1995) soluciona esse distanciamento ao propor a análise da vida urbana cultural, sua macro e microssociologia, com base na economia simbólica vinculada ao espaço materializado. Segundo a autora, a categoria de paisagem possibilitou o estudo das comunidades sociais e, por mais que as correntes não sejam as mesmas, ela afirma que a tríade lefebvriana da produção social do espaço - prática social, representação dos espaços e espaços de representação - iluminou a sua pesquisa no campo da sociologia urbana. Não por isso ela deixa de valorizar outros estudos e, em suas obras e entrevistas, em geral, a autora cita o direto à cidade lefebvriano. Ademais, o geógrafo brasileiro Angelo Serpa⁷⁴ contribui com os seus estudos referentes aos processos urbanos ligados às práticas e identidades contidas nos lugares do seu país de origem. As diferenciadas abordagens auxiliarão nas análises do próximo capítulo.

A análise do lugar também ocorre com base em mais dois elementos: a sua localidade e a localização (Cresswell, 1996)⁷⁵. A localidade representa o ponto geográfico no qual o lugar está e permite delinear as relações espaciais entre lugares. Já a localização, nos estudos e pesquisas da economia urbana, descreve o lugar. “Localização e espaço são definidas simultaneamente, a matéria constitutiva do espaço sendo o conjunto de relações entre as localizações nelas contidas, e a especificidade do espaço consistindo na maneira específica pela qual as localizações são relacionadas entre si” (Deák, 2016, p. 47-48). As localizações no

⁷⁴ A escolha dos autores estrangeiros, além de acrescer no discurso teórico, permite a análise dos lugares no bojo da produção capitalista do espaço, posto que Angelo Serpa concentra os seus estudos nas periferias do sistema econômico.

⁷⁵ Na visão de Cresswell (1996), a localização (*location*) refere-se ao ponto geográfico no qual se insere o lugar. A partir dele faz-se possível estabelecer as relações e ligações entre as diferentes localizações que compõe o espaço urbano. A localidade (*locale*), por outro lado, abrange relações mais amplas baseadas, em especial, na economia. Para fins de estudos sobre o urbano no Brasil, adota-se a nomenclatura cunhada por autores locais, em português. Csaba Deák (2016, p. 47, grifos nossos) explica: “Localização: no sentido de lócus. Era *location* em inglês, que não se traduz por ‘locação’ e também se traduz um tanto quanto precariamente por ‘localização’, mas talvez ‘lugar’, que também seria uma possibilidade, também não seria melhor”.

espaço capitalista atuam de maneira a dinamizar a competição intra-lugares com base na sua valorização simbólica e financeira. A atração de investimentos e novos consumidores ocorre em decorrência de uma série de privilégios como fácil acesso, proximidade a áreas já consolidadas e infraestrutura urbana que permeiam a vida cotidiana local dotada de especificidades. Essa realidade resulta na valorização do solo, entre outras variáveis, pelo fator localização (Harvey, 2005).

A valorização do urbano que sucede na criação de destinos de consumo, como alguns dos espaços analisados nessa tese, a depender do histórico de acomodações experienciadas pelo espaço motiva-se pela categoria da localização. Essas localidades, no seu sentido mercadológico, ao oferecerem serviços de consumo e manipularem o atributo simbólico, garantem a grande eficácia simbólica e cultural. Nas palavras de Celina Lemos (2007, p. 99): “Além de oferecer serviços mais sofisticados para o uso e o consumo de uma pequena parcela da população, tornou-se um lócus privilegiado carregado de grande simbolismo, por onde transitavam modismos culturais”. A eficácia simbólica do urbano recorre à fruição dos usuários no espaço, ao consumo no e do urbano, à qualidade paisagística *in situ* e ao capital simbólico coletivo *in visu* - fatores dinamizados pela construção de uma nova centralidade.

Esse é o caso das novas ruas comerciais do bairro Jardim Europa que descrevemos no capítulo anterior. Isso porque: “A necessidade das pessoas de acessar as marcas na paisagem em um mundo marcado por rápidas mudanças está associada ao desejo de permanecer em contato com memórias físicas do seu passado” (Silva; Costa, 2021). Ao mesmo tempo, quando a experiência metropolitana possibilita a construção desses espaços, ela parece negar os seus interstícios em favor de uma visão hegemônica facilitada pela globalização (Serpa, 2019). A leitura desses espaços parte de uma imagem criada pelo capital e evidencia as paisagens da cidade.

As transformações no e do espaço envolvem, entre outros, a movimentação de capital e a sua reacomodação no território com base no seu histórico sócio-espacial. Como os projetos que consolidam novas centralidades espacializam-se pontualmente no espaço, existe uma atenção voltada para as questões políticas, administrativas, sociais e locais. Como consequência, há

uma tentativa de criação de um discurso de delimitação de espaço em torno da sua permanência como lugar (Harvey, 1996). Em certa medida, as identidades, a vida cotidiana e o fluxo social da mesorregião encontram-se desterritorializadas e reterritorializadas.

Angelo Serpa (2019, p. 63) argumenta que existe um “predomínio instável da igualdade e da diferença” entre o território e o lugar regido por forças centrípetas ou centrífugas que resultam em ações dos sujeitos, grupos, indivíduos e das classes a partir de sua essência. Mesmo que inconscientemente, os usuários do urbano reagem a ele a partir da compreensão do espaço em transformação que os circunda em seus diferenciados âmbitos com base na sua relação pessoal. A identidade⁷⁶ ou o sentido do lugar, muitas vezes, rege a prática no espaço ou as ações cotidianas.

Em um primeiro momento, identidade e ação cotidiana soam similares. Ambas dizem respeito à relação que os usuários têm com o espaço e a forma como eles se portam diante dele na qualidade de fatores sociais (Serpa, 2019). A ação cotidiana compreende a prática social desempenhada pelos frequentadores de um espaço, seja ele um lugar com determinações territoriais ou paisagísticas, seja um espaço não dotado de significado. A prática cotidiana desenrola-se a partir das ações determinadas pelo trabalho e pelo lazer, o ir e vir nas cidades, e cria valiosas oportunidades para o desenvolvimento do processo social. Por outro lado, a identidade remete à conexão simbólica para com o lugar a partir da predominância do ideal de fixação e segurança. Além disso, Leonardo Silva e Alfredo Costa (2021) explicam que a identidade compõe-se pelo “mosaico de fragmentos temporais não lineares e de complexa associação ao tempo atomístico”, o que cria a possibilidade de experiências em diferentes lugares. Na qualidade de uma dinâmica espacial, a identidade determina-se por uma multiplicidade de experiências.

Em contrapartida, Massey (2001) argumenta que a concepção de identidades pressupõe a adaptação do lugar a novos contextos, que são diferente dos lugares de vida cotidiana. Na dimensão material do espaço, por exemplo, a manutenção da identidade diz respeito à manutenção do espaço construído como paisagem histórica e dotada de significados

⁷⁶ David Harvey (1996) afirma que identidade significa identificação com o lugar - o que, nessa pesquisa, chamamos de sentido de lugar.

anteriores. Essas paisagens, porém, no contexto da globalização, estimulam ações locais seccionadas, o que resulta em uma constante busca pelo sentido de lugar e o sentimento de estabilidade. Essa análise pressupõe a mistura do limite entre identidade e espaço e permite o entendimento de que eles estão indissociáveis.

O ideal de manutenção das identidades almeja uma realidade em que existe um congelamento da vida cotidiana e o bloqueio de interferências externas, como constituem os casos do buraco da Faria Lima e dos Jardins. A partir dessa determinação institucional, criou-se uma paisagem antagônica: de um lado, a manutenção de casas unifamiliares horizontalizadas de classe média que datam das décadas de 1960 e 1970 e das mansões habitadas pelas famílias mais privilegiadas de São Paulo; do outro, uma ruptura espacial verticalizada, composta por edifícios do *internacional style* para abrigar as sedes bancárias e as maiores corporações presentes no Brasil, seguidos de todos os serviços urbanos que esse novo espaço demanda. Entretanto, o congelamento material de um período passado nem sempre resultou na permanência da vida social cotidiana dos moradores originais desses espaços, em razão de que a identidade compõe-se pela visitação em diferenciados lugares.

O conceito de autenticidade concebido por Sharon Zukin (2011) auxilia nessa discussão posto que ele possa analisar a ideia de preservação da identidade. A autora afirma que existem duas formas de autenticidade: as características identificadas por todas as gerações como original em razão do seu histórico no tecido da cidade e as características novas criadas por cada uma dessas gerações. A tensão entre elas incita a preservação por parte dos preservacionistas desde a década de 1960 e dos agentes da economia cultural desde 1980. Em outras palavras, não se faz mais necessário ser autêntico para querer preservá-lo, basta enxergar o seu potencial no contexto urbano.

Para a socióloga, os lugares de identidade estão encobertos por uma “aura da superioridade moral”, ou seja, valoriza-se a sua preservação. Essa dinâmica faz parte da produção simbólica do urbano com base na apropriação cultural dos seus lugares (Zukin, 1995). Entretanto, existe uma diferença entre manutenção ou conservação, e congelamento: o primeiro almeja manter as características originais com as necessárias adaptações ao futuro; o segundo estabelece uma

imagem mantida permanentemente. Surgem questionamentos acerca dos benefícios do congelamento no contexto da reurbanização do espaço. Massey (2008, p. 25) debate sobre as estratégias de preservação e manutenção do lugar:

Seu valor simbólico é, incessantemente, mobilizado em argumentos políticos. Para alguns, é a esfera do cotidiano, de práticas reais e valorizadas, a fonte geográfica de significado vital como ponto de apoio, enquanto o “global” tece suas teias, cada vez mais poderosas e alienantes. Para outros, “um refúgio no lugar” representa a proteção de pontes levadiças e a construção de muralhas contra as novas invasões. Lugar, através dessa leitura, é o local da negação, da tentativa de remoção da invasão/diferença. É um refúgio, politicamente conservador, uma essencializadora (e, no final, inviável) base para uma resposta, que falha ao dirigir-se às reais forças em ação.

Massey (2001) defende o distanciamento entre o lugar e a ideia de identidade e imobilidade. A autora pretende uma construção do lugar na qual existem tensões e rivalidades, da mesma forma que a sua constituição baseia-se na interseção e interação entre relações sociais concretas. Ela relata que, segundo as análises de Harvey, se o tempo responsabiliza-se pelo movimento, o espaço e o real significado do lugar configuram a busca por fixação e reação, o que Massey atesta como problemático. Silva e Costa (2021) compactuam com essa análise ao rejeitar a ideia de que a identidade configura uma dimensão formativa do tempo e do espaço.

A autora utiliza a sua experiência diária para explicar ao leitor a urgência de se pensar sobre o lugar a partir das suas múltiplas camadas e escalas constituintes para que se alcance a sua vulnerabilidade e sua penetrabilidade, ao contrário de recluir o que vem de fora e almejar uma identidade única, pois o lugar constitui um processo em movimento. Os lugares pulsantes no urbano, a sua simbologia intrínseca e as relações sócio-espaciais que o constituem dinamizam e perpetuam o seu caráter, na qualidade de espaço que convida à permanência e à vivência do espaço, em todos os seus âmbitos e as suas particularidades. Assim, tentaremos analisar alguns interstícios apreendidos em meio à transformação imposta pela OUCFL e contar a história de alguns lugares que nos deparamos nos territórios e paisagens ao longo dessa pesquisa.

4 AS NUANCES DOS INTERSTÍCIOS EM MEIO À REURBANIZAÇÃO

O processo urbano fundamenta-se em dois conjuntos de relações estruturadas: o social e o espacial. Dialeticamente inseparáveis, nas palavras de Edward Soja (2000), a conexão tradicionalmente estabelecida a partir da divisão e da segmentação das periferias em relação às centralidades dominantes do urbano origina-se no desenvolvimento geograficamente desigual, iniciado concomitantemente à industrialização e à divisão das cidades de acordo com as suas novas funções. A forma desse urbano propiciou o surgimento de estudos voltados para as divisões regionalizadas vinculadas à diferenciação do espaço na qualidade de produto social como base para a manutenção do sistema capitalista.

Contudo, Henri Lefebvre (2019) chama a atenção ao fato de que a urbanização compõe processos que ultrapassam a expansão da malha das cidades e a criação de dependências interregionais: as desigualdades estão em meio ao tecido urbano a partir de diferenciados padrões de investimento em infraestruturas e modelos de equipamentos voltados para a habitação. Em especial na conjuntura descrita por Neil Brenner (2018) como “interação local-global” ou glocalização. O autor acrescenta: “os vocabulários escalares existentes são pouco adequados para apreender as complexas e sempre cambiantes interconexões e interdependências históricas entre as escalas geográficas” (Brenner, 2018, p. 119). A urbanização brasileira encontra-se no cerne dessa questão.

No caso dessa pesquisa, realizamos um esforço para tentar compreender como um instrumento urbanístico, a OUCFL, estabelecido por uma legislação de âmbito federal e gerida pelo município de São Paulo - em associação com o setor privado responsável pelo dispêndio que leva à captação de verbas para as realizações dos projetos -, espacializa-se e dinamiza as transformações de uma porção da cidade consolidada de forma única. Mais especificamente, o objetivo último consiste em identificar, em meio a modificações, expulsões e segmentação da área, o que permanece - os seus interstícios, os respiros, com base na escala local, no cotidiano, na digressão para a vivência urbana diminuta. Isso significa, no caso da urbanização paulistana, encontrar exemplos do desenvolvimento geograficamente desigual nas diferenciadas escalas do urbana que geram tensões por legitimar a segregação sócio-

espacial, ao mesmo tempo que os interstícios também representam sobrevidas no decorrer da produção capitalista do espaço. Para tanto, Henri Lefebvre (2019) defende a criação de níveis de estudo do urbano em que o de menor escala consiste no habitar. Ele explica:

O predomínio do global, do lógico e do estratégico, ainda faz parte do “mundo invertido” que é preciso re-inverter. Tentamos, aqui, uma da realidade urbana inversa da habitual, a partir do *habitar*, e não do *monumental* (esse último não sendo por isso condenado, mas reconsiderado). Assim, o próprio movimento dialético e conflituoso, ao mesmo tempo teórico e prático, do habitat e do habitar passa ao primeiro plano. Nessa análise, quer se trate de compreender os signos e símbolos não verbais disseminados dentro ou fora das “moradas”, quer se trate dos termos e encadeamentos nos discursos, monólogos ou diálogos dos arquitetos e urbanistas, o semiólogo tem mais de uma palavra a dizer (Lefebvre, 2019, p. 101, grifos do autor).

A fala de tom quase irônico do autor revela que a re-inversão ou talvez a inserção no domínio do habitar, em busca de patologias urbanas, suscite em análises para além da dialética da produção e reprodução do espaço experienciada nas últimas décadas. Afinal, o habitar não desenha um resíduo - assim como os interstícios, muitas vezes, excedem a função de apenas um espaço remanescente. O habitar, dessa forma, atua como teoria e empiria, fonte e razão de ser que re-inverte a conjuntura urbana. “[O] que parecia subordinado eleva-se ou retorna no primeiro plano” (Lefebvre, 2019, p. 100).

Nessa pesquisa, o estudo do habitar parte da análise das brechas urbanísticas inseridas na OUCFL, em alguns casos, incentivadas pelas práticas espaciais dotadas de identidade verificadas na mesorregião. David Harvey (1996) argumenta que a diferença no mundo contemporâneo decorre das práticas sociais “engajadas com o poder mediador do dinheiro”. Em outras palavras, as práticas sociais comunitárias que almejam níveis de identidade em um determinado lugar - teórico e geográfico - devem acomodar e adaptar-se à influência do capital com o intuito de construir e reconstruir espaços com significados. No urbano contemporâneo, esses espaços fazem-se impossíveis de existir sem investimentos monetários. A associação de ambos pode gerar e dinamizar a reprodução de urbanidades ou qualificar e preservar espaços de identidade. Na OUCFL, adotamos que o último ocorre nos seus interstícios, como analisaremos nesse capítulo.

4.1 Nas brechas da OUCFL: espaços públicos e interstícios

Quanto *menor* o lugar examinado, tanto maior o número de níveis e determinações externas que incidem sobre ele. Daí a complexidade do estudo do *mais pequeno* (Santos, 2008, p. 13, grifos do autor).

A análise do urbano perpassa diferenciados níveis, dimensões e relações dialéticas. Afinal, todas as localidades, mesmo as menores, estão sob a influência de outras externalidades, em especial, nas metrópoles fragmentadas e articuladas (Corrêa, 2004). A produção capitalista do espaço engendra diferenciações do espaço fundamentadas em legislações urbanas e investimentos direcionados para cada localidade e a consequente desigualdade sócio-espacial. A OUCFL apresenta-se como caso emblemático ao reunir territórios diferenciados sob a mesma legislação e arrecadar o maior volume de verbas da cidade, o que possibilitou o seu desenvolvimento viário e as melhorias em infraestrutura para os usuários da região. Ao mesmo tempo, as transformações resultaram na valorização do solo - e a produção heterogênea do seu espaço trouxe novidades paisagísticas sobrepostas às brechas remanescentes. A simultânea ligação e segmentação desses espaços explica a realidade da urbanização paulistana composta pelo legado político fragilizado e a falta de sofisticação dos grandes projetos urbanos no país (Sarue; Pagin, 2018). A simultânea ligação e segmentação destaca a relevância das remanescências que compõem o seu território perante as renovações urbanas, chamadas nesse trabalho de interstícios.

André Souza (2022, p. 132) explica a importância deles: “Nos interstícios da fragmentação, a despeito das muitas contradições e problemas característicos das cidades contemporâneas, existe uma vida pública que se contrapõe ao processo de fragmentação socioespacial”. Portanto, interessa-nos agora identificar e analisar os pedaços, as brechas, o que restou da demolição haussmanniana da mesorregião, com o intuito de encontrar os espaços de vida pública cotidiana.

A vida pública ou a organização do espaço público têm perdido o seu sentido nas últimas décadas. Richard Sennett (1976) argumenta que a privatização moderna da intimidade ultrapassou dos ambientes envoltos por quatro paredes e hoje caracteriza a vida urbana. A falta de contato, de trocas e de afeto resulta na menor participação social, uma vez que a vida

interior assume o papel basilar da experiência urbana. As construções nas cidades refletem e potencializam essa realidade, ao seccionar os espaços e usuários por meio da plástica e tectônica das arquiteturas. No entanto, a recente preocupação dos produtores da cidade em incluir a vida pública em seus projetos remete à ideia de que a permeabilidade proporciona melhores vivências do urbano, dinamizadas por regulamentações urbanísticas como o PDE em São Paulo.

Essas estratégias resultam em uma imagem dialética na qual o isolamento associado à visibilidade tornou-se central aos projetos contemporâneos. Nesses casos, o espaço público adquire o caráter de passagem e, não, de permanência. A mesorregião estudada abrange diferenciados exemplos desses espaços. Sennett (1976) também relata que a fácil mobilidade urbana, estruturada por grandes avenidas e pelo transporte motorizado, substitui a vontade de estar na rua e agrava a perda do sentido dela.

O espaço público na qualidade do domínio cosmopolita da experiência urbana compreende, segundo Sennett (1976, p. 34): “Um homem que se movimenta despreocupadamente em meio à diversidade, que está à vontade em situações sem nenhum vínculo nem paralelo com aquilo que lhe é familiar”. O seu início data da criação de espaços como praças e parques, em um primeiro momento frequentado apenas pelas classes que dispunham de tempo livre para o lazer, mas que alcançaram um público mais diverso com a difusão das *commodities* urbanas. O domínio público defendido pelo autor estrutura-se pela sociabilidade, pela possibilidade do encontro e pelo passeio por locais estranhos, mas que garantem o sentimento de segurança.

Essa ideia remete ao uso e à apropriação das cidades com base em ações inconscientes, mas ao mesmo tempo, resguardadas pelo todo. Os locais por excelência públicos demandam a heterogeneidade dos usos e a diversidade dos frequentadores vinculados às singularidades dos espaços urbanos - os últimos em extinção desde a criação de bairros homogêneos, onde a imagem padronizada reafirma a “morte dos espaços públicos”. Nas metrópoles contemporâneas, o caráter de similaridade resultante da reprodução de urbanidades soma-se à vivência seccionada das cidades segmentadas, fragmentadas e segregadas. Conforme vimos,

essa repartição caracteriza a experiência dos quatro bairros que compõem a OUCFL e as particularidades na forma urbana sucede na falta de diversidade cultural nesses espaços.

Zukin (1995) argumenta que o discurso do multiculturalismo e da inclusão social guia a produção do espaço contemporâneo, no sentido de promover a venda da imagem diversa, ao contrário dos espaços públicos dos séculos passados, como o *Central Park*, em Nova Iorque – e, de certa forma, o Parque Ibirapuera, em São Paulo. No caso da OUCFL, alguns exemplos de espaços públicos que participam dessa dinâmica constituem as áreas verdes, como o Parque do Povo, a ciclovia da avenida Faria Lima, algumas praças nos térreos de edifícios, além dos clubes esportivos - os únicos espaços semiprivados dessa lista - quatro praças no Jardim Paulistano e o Largo da Batata.

O primeiro deles, o Parque Municipal Mário Pimenta Camargo, mais conhecido como Parque do Povo, faz parte do conjunto de projetos idealizados pela gestão de Paulo Maluf (193-1996) com o intuito da construção de uma imagem voltada para o consumo visual do espaço. A presença de quadras esportivas, pistas para a prática de ciclismo e corrida, cachorródromo e playground infantil garantem o convite ao uso desse espaço pelos mais diferenciados indivíduos que frequentam a região. A arborização permite um respiro junto à natureza em meio à cidade de concreto, denominação pela qual São Paulo é conhecida. Apesar da sua proximidade de duas estações de trem e do fácil acesso por ônibus, já que está contíguo à Marginal Pinheiros, o parque articula-se aos preceitos do controle do espaço por meio da violência simbólica, e apresenta regras de conduta e grades para o seu fechamento à noite (Fotografias 56 e 57).

Fotografias 56 e 57 - Detalhes do Parque do Povo



Fonte: Da autora, 2018.

A ciclovia da Faria Lima conecta os bairros Vila Olímpia e Pinheiros por meio de pistas nos dois sentidos localizadas no canteiro central da avenida e rodeadas por vegetação. O ambiente agradável certifica o seu uso por praticantes do ciclismo nos mais diferenciadas horários, em especial, nos finais de semana. Já durante a semana, faz-se possível encontrar trabalhadores da região em bicicletas elétricas e outros modelos sofisticados a caminho de seus escritórios. As suas indumentárias separam-nos dos entregadores de aplicativo que hoje dominam as pistas em suas bicicletas e motocicletas. Dentro da OUCFL, talvez esse seja o espaço público mais cosmopolita na concepção de Sennett (1976). Por outro lado, os clubes esportivos e as duas praças do bairro Jardim Paulistano mantêm o padrão estabelecido pela ocupação do seu espaço: a exclusividade e a tradição.

As praças Germânia, Yitzhak Rabin, Guilherme Kwall e Coronel Pires de Andrade, assim como os clubes Pinheiros e Hebraica, são frequentados por moradores do bairro para atividades físicas de lazer. A despeito dos títulos vendidos pelos clubes e a consequente segregação social imposta pelo seu valor, as praças estão em territórios da cidade que não

convidam frequentadores para além de um raio diminuto de distância, seja pelo acesso, seja pelo capital cultural (Zukin, 1995). Dessa maneira, apesar do caráter público dos parques e de semiprivado dos clubes, o convite ao seu uso assemelha-se, dada a sua localização. Essa conjuntura contrasta com a realidade verificada no SESC Pinheiros, caso que detalharemos nas próximas seções.

Os shoppings Iguatemi, Eldorado, JK Iguatemi e Vila Olímpia representam centralidades que também conformam espaços públicos na área de pesquisa. Os empreendimentos que concentram lojas e outros serviços fazem parte de estratégias desenvolvidas nos Estados Unidos e importadas para o contexto brasileiro em meados do século 20 (Lemos, 2010). Eles atuam de forma a concentrar atividades em ambientes fechados; dessa maneira, passíveis de manipulação das regras de conduta no seu espaço, considerado pelos seus gestores como privado. Além disso, os investidores de *shoppings centers* desfrutam de valores do solo vantajosos para a construção de novos marcos espaciais de distinção, associados ao desenvolvimento das vias de transporte, o que significa que a sua localização influencia ou resulta de investimentos em infraestrutura realizados pelo poder público. Celina Lemos (2010, p. 154-155) explica:

As conversões em novos espaços, aliadas às construções em retalhos ou vazios urbanos, vêm ocorrendo tanto nas cidades americanas quanto nas brasileiras. Os estabelecimentos são integrados ao urbano das sociedades capitalistas recentes, o qual tem sido reestruturado a partir de mudanças socioespaciais que geram um desenvolvimento desigual.

Não coincidentemente, o Iguatemi incentivou a abertura da avenida Faria Lima, e os *shoppings* JK Iguatemi e Eldorado estão nos limites da Marginal Pinheiros, via de grande importância para a mobilidade da região. Todos eles foram construídos em áreas consideradas como várzeas. Desses, o Vila Olímpia caracteriza-se como o único “shopping de bairro” voltado para a população local, que utiliza os seus serviços próximos aos horários das jornadas de trabalho, uma vez que o seu entorno ocupa-se majoritariamente de escritórios.

A principal diferença entre os *shoppings* diz respeito à escolha de serviços oferecidos para públicos diferenciados. O Iguatemi e o JK Iguatemi detêm marcas internacionais e direcionam-se para os moradores dos Jardins e bairros contíguos; o Eldorado e o Vila

Olímpia, lojas mais acessíveis para o seu público que pode acessá-los por metrô. Essa realidade dinamiza e potencializa a criação de representatividades da cultura de consumo que atraem visitantes a partir do fetiche em torno das mercadorias (Zukin, 1995). O novo centro comercial da mesorregião, o Shops Faria Lima, está em construção e promete sofisticar ainda mais o patamar de consumo na avenida (Fotografia 58 e Figura 5). Ele localiza-se ao lado do edifício Bosco Corporate, que já discutimos. O empreendimento faz parte do portfólio da JHSF, líder no setor imobiliário de alta renda no Brasil e investidora em projetos hoteleiros e *shoppings* sofisticados, com a rede Fasano e o Shopping Cidade Jardim.

A fachada do projeto faz referência ao primeiro *shopping* da avenida, o Iguatemi, uma vez que a sua plástica permite um amplo corredor de acesso à construção e aos desenhos das esquadrias minimalistas e retilíneas, que foram expandidos para toda a fachada do novo edifício. A sua arquitetura diferencia-se de tudo que já existe na região. Os seus investidores prometem: “Com área de circulação para as lojas mais requisitadas do mundo, o Shops Faria Lima virá com um conceito diferente de tudo que é visto em São Paulo” (JHSF, 2024, local. § 1). Assim como os outros *shoppings*, sabemos que o novo empreendimento se responsabilizará pelo aumento do acúmulo de capital na região.

Fotografia 58 - Tapume da obra do Shops Faria Lima



Fonte: Da autora, 2024.

Figura 5 - Imagem renderizada da fachada do Shops Faria Lima



Fonte: JHSF, 2024, *online*.

A construção de destinos de consumo em espaços de âmbito público apoia-se na ambiência desses espaços e na concentração de serviços similares, com o intuito de incentivar a visita de um e de outro. Por esse motivo, as ruas comerciais, que surgiram antes dos *shoppings centers*, tornaram-se vantajosas para os comerciantes e para as administrações municipais, uma vez que esses espaços resultam na arrecadação fiscal. Zukin (1995) afirma que essas ruas funcionam como balizas da economia da cidade, assim como da cultura local. Nesse sentido, faz-se interessante notar a alameda Gabriel Monteiro da Silva, uma via que se inicia na avenida Faria Lima e atravessa o Jardim Paulistano, que se tornou conhecida por suas lojas de decoração e outros artefatos domésticos. Neste contexto, posiciona-se a Associação Gabriel, entidade criada para reunir sob uma mesma gestão os cuidados e os eventos realizados na alameda, que assim se define: “Somos mais de 120 estabelecimentos voltados para o mundo da arquitetura e decoração, e também, moda, gastronomia, saúde e bem-estar” (Associação Gabriel, 2024, *online*).

Nos últimos anos, faz-se possível verificar a presença de outros tipos de lojas, como salões de beleza, multimarcas de moda e até mesmo uma casa conceito do designer de sapatos Alexandre Birman em uma casa modernista tombada, projetada pelo arquiteto Miguel Juliano. O projeto desenvolve-se a partir da incorporação do trabalho manual de alta qualidade do designer e de algumas obras de arte de artistas brasileiros. O empresário, que se considera ativista na preservação da arquitetura da cidade e sócio do maior conglomerado de moda do país, entende o valor agregado a outras formas de arte para além do seu negócio (Alexandre Birman, 2024).

Harvey (2005) explica que os produtos designados como “culturais” como obras de arte, arquitetura, bebidas de alta qualidade entre outros, são utilizadas por detentores de capital para garantir a renda monopolista em certos nichos. Nesse caso, a renda resulta tanto da simbologia imbuída na construção quanto da sua localização. Diferenciadas *maisons* de alta costura e alta joalheria pelo mundo têm apostado na idealização de lojas conceitos, como é o caso da Tiffany&Co, recém-reformada na Quinta Avenida nova iorquina. Em São Paulo, a presença de lojas renomadas no espaço da rua associada à tradição de elite do bairro Jardins é também consagrada pela valorização dos símbolos constituintes da sua paisagem, que se intensifica pelo tombamento urbano que gera esse espaço. O seu caráter público adquire ares de privado ao selecionar os frequentadores pelo seu capital cultural e financeiro (Zukin, 1995).

Outro fator importante acerca da privatização do espaço ocorre na criação da Associação. “O programa Gabriel Pro é uma iniciativa da Associação Alameda Gabriel que tem o objetivo de estimular o comércio na região e estreitar o relacionamento com arquitetos e profissionais ligados à área de decoração” (Associação Gabriel, 2024, *online*). A semelhança aos BIDs nova-iorquinos permite e potencializa a ambiência em que o poder privado participa da manutenção da via em conjunto com o poder público. Inclusive a Associação propõe e realiza melhorias nas calçadas, além de um programa de pontuação para os compradores com o intuito da sua fidelização à rua comercial. Já o acesso à alameda ocorre especialmente por meio de transporte privado motorizado, uma vez que não existem estações de metrô e pontos de ônibus em suas proximidades imediatas.

“A Gabriel”, como os paulistanos chamam a alameda, destaca a ideia de que a rua, as calçadas e os espaços de livre acesso estão, em alguns casos, influenciados pelas dinâmicas de seus serviços, residências, frequentadores e gestores do espaço. Nesse caso, dado a sua proximidade ao Iguatemi, pode-se argumentar que houve uma tentativa bem-sucedida de levar as vitrines do *shopping* para a rua, em uma localidade única que garante a segurança e a tranquilidade no fluxo de pessoas. A fragmentação e a segmentação das metrópoles contemporâneas incentivam a frequência de determinados usuários em dadas localidades. A ideia de um espaço público cosmopolita por excelência deu lugar à sua privatização, como vemos na Gabriel. Portanto, faz-se importante investigar os espaços ainda verdadeiramente públicos. Os interstícios ou as remanescências não transformados pela OUCFL, muitas vezes, caracterizam esses espaços.

A despeito das diferenças entre as localidades a depender do seu bairro e histórico constitutivo, a área delimitada pela OUCFL abrange diferenciadas potencialidades de transformação do território, engendradas pela movimentação do mercado imobiliário. O incentivo dado pelo Estado, por meio da venda dos CEPACs, e o garantido reinvestimento do excedente fundiário em obras de infraestrutura na região, pautam a dinâmica construtiva da cidade. Isso significa que, em localidades da OUCFL, que detêm vários dos metros quadrados mais caros de São Paulo, o solo livre para a construção de espaços públicos de acesso liberado como parques e praças, diminui na medida em que o território torna-se um ativo valioso para o mercado, como vimos nessa descrição.

Por esse motivo, para além dos espaços públicos tradicionais, o trabalho destaca a análise do caráter público do espaço, nos interstícios da transformação imposta pela OUCFL. O entendimento de que as modificações espaciais simbólicas e, conseqüentemente, sociais implicam em novas percepções do urbano por meio de indícios da sua privatização, nos leva ao questionamento acerca das localidades que ainda podem carregar sintomas ou indícios de práticas sociais imbuídas de expressões e representações do uso público do urbano. André Souza (2022, p. 147) explica: “Não se trata, nesse sentido, de ‘idealizar’ os espaços públicos, tão pouco os muitos problemas e contradições inerentes às cidades contemporâneas, mas sim

reconhecer que, nos interstícios da fragmentação, existe uma vida pública que não pode ou deve ser ignorada”.

Os interstícios nesse caso, por vezes legitimam as referências no espaço e reforçam as identidades, ao contrário do urbano renovado que não gera fricção das práticas espaciais dotadas de identidade. Os âmbitos constituintes dos interstícios, como as suas imagem, tipologia, simbologia, o seu uso e potencial de gerar lugares, baseiam-se na “memória coletiva que os conecta com o imaginário de pertencimento”⁷⁷ (Harvey, 1996, p. 301, tradução nossa). Essa relação pode resultar em brechas urbanas que adquirem o caráter de rugosidades, que acabam por ser encobertas pelas transformações ultramodernas ou reafirmar a história da localidade com base em sua identidade social e paisagística. Esses configuram os lugares, associados às práticas sociais, ao urbano e às suas características intrínsecas, na qualidade de *genius loci* (Harvey, 1996).

Entretanto, a ideia de lugar metamorfoseia-se a depender do discurso e de seus conteúdos conceituais. Essa elasticidade permite diálogos em diversos níveis e contextos, o que pode significar aproximações ou o afastamento intelectual dos seus interlocutores. O lugar pode conformar lócus de conflito entre a exclusividade local e as transformações urbanas. Essa relação resulta da apropriação desses espaços pelo mercado e de diferenciados processos de desterritorialização e reterritorialização. Nas palavras de Edward Soja (2000, p. 151-152, tradução nossa):

Desterritorialização refere-se ao enfraquecimento da ligação com o local, desde comunidades territorialmente definidas e culturas que abrangem o ambiente familiar, o bairro urbano e a cidade, até a metrópole, a região e aquelas mais poderosas comunidades de identidade territorial contemporâneas, os Estados-nação modernos. [...] Ao mesmo tempo, entretanto, também estão em curso os processos de reterritorialização que criam novas formas e combinações de espacialidades social e identidade territorial que, se não substituem o antigo, produzem geografias humanas que diferem significativamente e são mais complexas em comparação com as que foram identificadas no passado⁷⁸.

⁷⁷ *The collective memory that attaches to places connects to the imaginary of belonging.*

⁷⁸ *Deterritorialization refers to the weakening attachments to place, to territorially defined communities and cultures ranging from the household, the urban neighborhood, and the town or city, to the metropolis, the region, and that most powerful of contemporary territorial communities of identity, the modern nation-state. [...] At the same time, however, there has also been a reterritorialization process, creating new forms and combinations of social spatiality and territorial identity that, if not actually replacing the old, are producing human geographies that are significantly different and more complex, from those we have recognized in the past.*

A dinâmica territorial da área compreendida pela OUCFL resultou na quebra de vínculos estabelecidos em meados do século 20. Essa realidade instaurou novas ligações apoiadas em relações sócio-espaciais mais complexas, devido também a complexificação do urbano e suas características, e, também, mais frágeis. A ampliação da privatização dos espaços públicos resulta na sua frequência cada vez mais seccionada ou a diminuição da variedade de territórios experimentados pelos moradores da urbe. As desterritorializações e reterritorializações fazem parte da história da mesorregião desde o início da construção da avenida Faria Lima. As modificações ocorrem por meio de práticas sociais, da manipulação simbólica e da resignificação do espaço, mas, ao contrário do substrato espacial material, o território também se desenha um campo de poder e, não, uma matéria tangível (Souza, M., 2022).

O território abrange o caráter subjetivo e simbólico - somente possível quando parte de um substrato material dotado de vantagens e recursos. O conceito e os seus processos de destruição e construção ou desterritorialização e reterritorialização vinculam-se às características propositivas do urbano empreendedorista nos seus mais diferenciados âmbitos. Nesse momento, faz-se oportuno olhar para os interstícios da OUCFL e identificar alguns casos em que os vínculos territoriais e as práticas espaciais munidas de identidade resultam em brechas que se desassociam do todo pretendido pelo instrumento urbanístico.

4.2 Permanência ou passagem: a rua João Cachoeira e a avenida Santo Amaro

Com a indústria, tem-se a generalização da troca e do mundo da mercadoria, que são os seus produtos. O uso e o valor de uso quase desaparecem inteiramente, não persistindo senão como exigência do consumo de mercadorias, desaparecendo quase inteiramente o lado qualitativo do uso. Com tal generalização da troca, o solo tornou-se mercadoria; o espaço, indispensável para a vida cotidiana, se vende e se compra. Tudo o que constituiu a vitalidade da cidade como obra desapareceu frente à generalização do produto (Lefebvre, 2016, p. 79).

A relevância das práticas de consumo e dos espaços destinados a essas atividades no urbano contemporâneo coloca em evidência as centralidades criadas por eles. As ruas comerciais ou a concentração geográfica de serviços de consumo similares responsabilizam-se pela formação de identidades e comunidades, segundo a análise de Zukin (1995). Além de criarem ritmos

urbanos únicos. Em uma pesquisa realizada pela autora, em conjunto com Philip Kasinitz e Xiaming Chen sobre algumas ruas comerciais na América do Norte, Europa e Ásia, os pesquisadores demonstram que muitas das ruas comerciais encontradas em cada bairro absorvem e representam a diversidade composta por comunidades locais influenciadas pela globalização (Zukin; Kasinitz; Chen, 2016).

Eles consideram essas ruas centros comunitários naturais e com vitalidade urbana, e que são, muitas vezes, desvalorizados ou talvez incompreendidos em toda a sua potencialidade pelos usuários e produtores do espaço. As possibilidades de encontro e de troca social que as ruas comerciais permitem extrapolar as tentativas das outras modalidades de consumo ou de consumir o chão, a localidade, uma vez que o desenrolar do cotidiano e a importância desses espaços fazem com que os seus usuários e frequentadores zelem por eles - o contrário dos destinos comerciais de uso esporádico, como as arcadas parisienses estudadas por Walter Benjamin, e também os *shoppings centers* inaugurados pelos norte-americanos (Jackson; Rowlands; Miller, 1998).

As ruas comerciais estão em espaços por excelência públicos; por esse motivo, notificam-se estudos específicos a essas modalidades de consumo. A falta de restrições ou a violência simbólica, como a presença de seguranças e regras de conduta, permite que esse espaço seja frequentado regularmente, apropriado e utilizado pelos mais diferenciados públicos. Em especial, em muitos casos, porque as ruas comerciais apresentam acessibilidade facilitada pelo transporte público e a concentração de serviços urbanos. Estas ruas têm ampliado o seu caráter estritamente de espaço de passagem e criam fluxos maiores e constantes do que nas vias estritamente residenciais, onde a frequência depende apenas de seus moradores e pessoas relacionadas a eles.

O antigo *footing* se ressemantiza, ganha fôlego ao promover o ir e vir e até mesmo a realização de algumas compras ocasionais, mas a depender do caso, esse volume de transeuntes por si só não garante a temporalidade das permanências, nem o sentido de pertencimento para com a rua. Ao invés da escolha lúcida de ir até aos espaços de consumo, o transeunte depara-se com as lojas e os serviços urbanos ofertados pelas ruas comerciais ao transitar por elas, seja a caminho do trabalho, em programas de lazer, seja na simples vontade

de flunar pela cidade (Zukin; Kasinitz; Chen, 2016). Além da ambiência e da variedade de serviços dotados de ofertas de consumo qualificadas e atraentes, o capital simbólico coletivo corrobora para o convite à permanência nesses espaços devido à sua presença no imaginário popular (Zukin, 1995). Esse é o caso da *Champs-Élysées*, em Paris; da Quinta Avenida, em Nova Iorque; e da avenida Paulista, em São Paulo. A construção desses símbolos apoia-se nas características específicas de suas localidades e também da construção urbana que edificou e dinamizou essas centralidades de consumo, entre outros fatores peculiares da cada realidade urbana. Vale lembrar que a renda monopolista identificada nas respectivas localizações garante a sua consolidação duradoura (Harvey, 2005).

Um dos discursos referente ao uso da rua iniciou-se na crítica aos modelos do urbanismo moderno e remete ao urbano descrito pela jornalista Jane Jacobs (1992), para quem os olhos na rua permitem que os usuários desse espaço atuem como “proprietários naturais” dela ao vigiá-la e cuidar do uso das calçadas com base na sua dinâmica cotidiana e familiar. Ademais, a presença dos serviços urbanos torna-se um atrativo que dinamiza a eficácia simbólica desses espaços, uma vez que as relações de convivência e pertencimento da rua possibilitam que os seus usuários também sejam os seus guardiões. A consciência coletiva criada em torno desse espaço, nas palavras da jornalista, gera trocas sociais públicas livres de forças institucionais. Isso resulta também na proteção dos espaços privados. A visão romântica de Jacobs compactua com o entendimento de que as ruas e o espaço público perfilam um assunto sensível às mídias e à cultura moderna em diversas épocas.

Ao mesmo tempo, Zukin (2011) nos explica que a visão da Jane Jacobs omite alguns pontos cruciais⁷⁹, que levamos em consideração nessa pesquisa: primeiro, o estudo das ruas ou quarteirões específicos depende e influencia-se pela dinâmica urbana em sua escala mais ampla; segundo, a densidade e a multiplicidade dos usos configuram fatores nem sempre suficientes para garantir a permanência da alma dos lugares, assim como a preservação histórica, frequentemente, significa o enobrecimento do espaço, como o buraco da Faria Lima; e o terceiro e mais importante: a crítica ao planejamento urbano, muitas vezes, impede

⁷⁹ Afinal, Jacobs é uma observadora do espaço. O estudo do urbano também deve compreender a visão dos especialistas e de seus frequentadores.

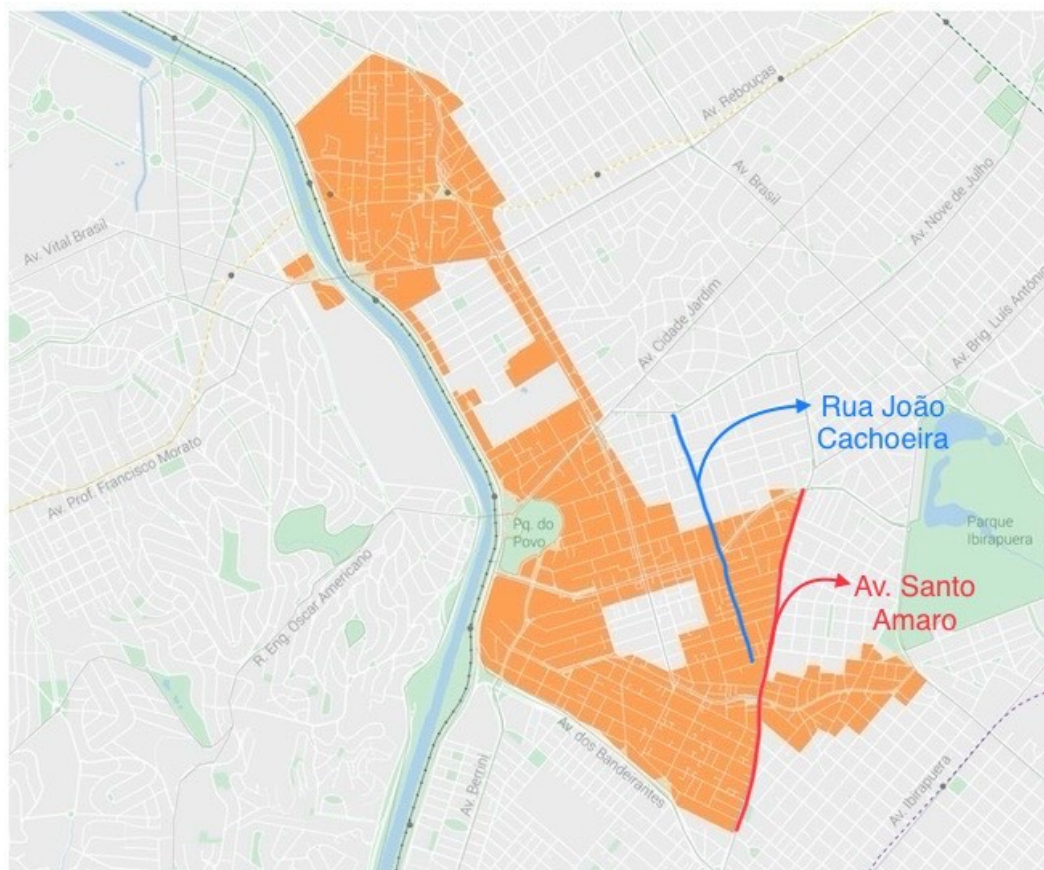
o pesquisador de enxergar para além das estratégias propostas pelo Estado, o que significa olhar para os seus interstícios.

Por outro lado, Marshall Berman (2007, p. 202), ao descrever os argumentos que ele considera positivos nos trabalhos de Jacobs, afirma que: “[...] foram tão só os vestígios da congestão, do barulho e da dissonância geral do século XIX que mantiveram viva a vida urbana contemporânea [...]”. A palavra vestígios nos chama atenção porque a busca pelas remanescências, na pesquisa Jacobs, também significa o olhar para as experiências e vivências do urbano de outrora, uma nostalgia da vida anterior às transformações, o que, de certa forma, esta pesquisa aproxima-se.

Talvez este trabalho também seja nostálgico, mas as remanescências urbanas ou os interstícios da OUCFL podem representar patamares de resistência e permanência de identidades e referências simbólicas. Por isso, nessa seção analisaremos duas vias comerciais, tema desenvolvido por Jacobs e Zukin, com o intuito de verificar o seu caráter de rugosidade ou lugar e o seu potencial de significar permanência, em meio à vida urbana contemporânea segmentada e fragmentada. Assim sendo, analisaremos a rua João Cachoeira, que representa uma tradicional via de comércio locais e permanece sem muitas alterações; e a avenida Santo Amaro, nos limites da OUCFL, que recentemente passou por um projeto de requalificação proposto e financiado pela Operação. Ambas as vias estão no Itaim Bibi (Mapa 12).

A avenida Santo Amaro é historicamente conhecida como uma via de ligação. No século 16, a reunião de um novo aldeamento ao sul de São Paulo recebeu como doação uma imagem de Santo Amaro para a devoção de sua capela. José Anchieta, saído de Piratininga, São Paulo, fundou o povoado em uma região composta por povos originários e colonos catequizados. Por esse motivo, haviam diferenciados nomes que remetiam ao passado da região: Birapuera, Virapuera, Ibirapuera, Geribatiba, Geribativa, Jeribatiba, Santo Amaro de Virapuera e Santo Amaro de Ibirapuera.

Mapa 12 - Mapa de localização da rua João Cachoeira e avenida Santo Amaro



Fonte: São Paulo - Município -, 2020, p. 7, editado pela autora.

Entre os fatos marcantes do início da sua história, relataram-se alguns milagres de José Anchieta e a consolidação de um posto de passagem do caminho realizado pelos Guaranis até certa altura da bacia do Rio da Prata, onde hoje é o Uruguai. Em 1832, um decreto de D. Pedro I elevou a freguesia de Santo Amaro a Vila com a constituição da primeira Assembleia na Câmara dos Vereadores e a posse do seu primeiro prefeito: Manoel José Moraes. Em 1886, a linha férrea que conectava São Paulo à Vila, a Estrada de Santo Amaro, possibilitou a visita do Imperador Dom Pedro II e Dona Leopoldina, que resultou na proximidade das duas regiões. Até que na década de 1930, Alfred Agache propôs o Plano de Reurbanização de Santo Amaro. Assim ocorreu a anexação do já município a São Paulo, na condição de bairro (São Paulo - Município -, 2023).

O contexto da constituição de Santo Amaro esteve sempre ligado a São Paulo, sejam por motivos religiosos, políticos, sejam econômicos, mesmo quando uma várzea compunha a

paisagem entre o centro da cidade e a então Vila. Naquele tempo, a distância possibilitou que o desenvolvimento dos dois municípios acontecesse em velocidades também distantes - fato que alteraria com a absorção de Santo Amaro pela capital. Enquanto no século 19 fazia-se necessário realizar uma viagem de trem entre as duas localidades, atualmente, Santo Amaro está a um bairro de distância da OUCFL: entre ele e o bairro Vila Olímpia existe apenas o Brooklyn. A atual proximidade entre as duas localidades faz parte do processo da compressão do espaço pelo tempo, fenômeno discutido por Harvey (2005) e por Massey (2001).

A paisagem e o trajeto entre as duas regiões retratam a construção gradual desses territórios, que transitam entre o distrito financeiro e suas altas torres espelhadas e os resquícios de galpões industriais em meio às casas horizontalizadas diminutas. Em conversas espontâneas com moradores da região sul de São Paulo, percebe-se que Santo Amaro ainda caracteriza-se como uma referência e uma centralidade comercial para os moradores das suas regiões contíguas. A avenida, que facilitava o deslocamento entre o extremo sul da capital e a sua região central, participa de um amplo sistema de transporte de indivíduos que moram distantes das áreas mais valorizadas da cidade e dependem da mobilidade urbana para trabalhar.

A função estrutural da Santo Amaro sempre consistiu na mobilidade. Ela se desenha uma centralidade em relação ao transporte público na região, uma vez que por lá passa um número considerável de linhas de ônibus com faixa de rolagem exclusiva para eles; paralelamente, a linha lilás do metrô percorre quase metade da extensão da avenida. A Santo Amaro, a Marginal Pinheiros e a avenida Washington Luís são as principais vias de acesso à região sul de São Paulo. A essencial característica que chama atenção do visitante de primeira viagem na avenida Santo Amaro está na imagem dicotômica na porção compreendida pela OUCFL em comparação com o seu entorno: ela está na divisa (não muito clara, segundo dados da prefeitura) de dois dos bairros de mais alta renda do vetor sudoeste: o Vila Nova Conceição e o Itaim Bibi. Os sofisticados edifícios comerciais e residenciais da região contrastam com a escala diminuta e degradada das construções lindeiras à avenida que desenha, em si mesma, um espaço limiar que gera confusões ontológicas em seus frequentadores (Fotografia 59).

Fotografia 59 - A paisagem da avenida Santo Amaro em meio aos bairros sofisticados



Fonte: Da autora, 2024.

A imagem da avenida, composta por comércios e serviços básicos sem índice de sofisticação e outros edifícios que parecem desocupados, sugere que a sua frequência se dá pelos usuários do transporte público que atende a região; não por moradores dos bairros (Fotografias 60, 61 e 62)⁸⁰. As tipologias encontradas são de diferenciados tempos da produção arquitetônica e têm uma característica em comum: a fim de valorizar a avenida e o fluxo de pedestre gerado por elas, um grande número dos edifícios apresenta comércios em seus térreos - esses ocupados por restaurantes que oferecem comida a quilo e outros serviços simples, como sapateiro e chaveiro.

⁸⁰ Cabe ressaltar que todas as fotografias foram capturadas no alinhamento da área delimitada pela OUCFL, ou seja, da extensão da Santo Amaro entre as avenidas JK e Hélio Pellegrino.

Fotografias 60, 61 e 62 - Tipologias originais ainda encontradas da avenida Santo Amaro



Fonte: Da autora, 2024.

Dessa maneira, o fluxo de trabalhadores gerado por ela e as características intrínsecas a uma avenida favoreceram também a sua consolidação como via de serviços urbanos. A avenida Santo Amaro contemporânea concentra diferenciados tipos de comércio e outras facilidades para os moradores da urbe: desde oficinas mecânicas a hospitais, supermercados, farmácias, chaveiros, lojas variadas e postos de combustíveis. A escala humana da avenida e das suas tipologias arquitetônicas também atuam de maneira a incentivar o seu uso pelos transeuntes que solucionam pendências ao mesmo tempo em que aguardam o transporte para casa depois de um dia de trabalho.

A caminhabilidade associada à oferta de diferenciadas *commodities* criam oportunidades de conexão entre os seus frequentadores (Zukin; Kasinitz; Chen, 2016). Mesmo com a perda da intimidade da vida pública, vias comerciais, como a Santo Amaro, beneficiam-se da possibilidade de práticas espaciais que geram fricção necessária para a construção de identidades, trocas e construções de relações sócio-espaciais. Entretanto, a realidade imposta à avenida acaba por limitar a interseccionalidade sociopolítica e cultural.

A aceleração e a facilidade de acesso fazem parte de um amplo processo fundamentado na geometria do poder, em que os fluxos e interconexões beneficiam, em especial, uma camada da sociedade: a que está no controle das decisões em relação à mobilidade (Massey, 2001). No caso paulistano, esse papel divide-se entre o poder público e os entes privados influentes ou que financiam as transformações urbanas a partir das parcerias público-privadas. Eles responsabilizam-se por “desenvolver uma política da mobilidade e do acesso, pois parece que tanto a mobilidade quanto o controle sobre ela refletem e reforçam o poder” (Massey, 2001, p. 180). O trajeto da avenida por bairros de configurações sócio-espaciais diferenciados permite a análise dessa conjuntura de produção do território com base nas suas relações de poder.

O estado degradado da avenida como um todo chamava atenção do usuário, em especial, as calçadas estreitas e perigosas, dada a sua proximidade à pista de rolagem dos ônibus, e a presença de um grande volume de fiação elétrica suspenso em postes em toda a sua extensão. A sua proximidade das avenidas Faria Lima e JK e de outras vias do bairro Jardins colocava em evidência a necessidade de um projeto de readequação das irregularidades. Uma vez que uma parte da Santo Amaro - entre as avenidas JK e Bandeirantes - está na área delimitada para as intervenções da OUCFL, em 2015 a requalificação da avenida foi incluída nos escopos da Operação (São Paulo - Município -, 2016.). Nesse momento, a Santo Amaro passou de interstício para o lócus da transformação.

Implantado em 1985, um dos primeiros da cidade de São Paulo, o corredor de ônibus na Avenida Santo Amaro resultou em uma avenida com passeios estreitos, em alguns pontos insuficientes para o fluxo de pedestres existente e em um intenso tráfego de ônibus e consequente poluição sonora e atmosférica que comprometeram a qualidade urbana da avenida. Apesar de atravessar regiões extremamente valorizadas da cidade, a avenida apresenta em seu traçado uma grande quantidade de imóveis deteriorados e sem adesões significativas à Operação Urbana Consorciada Faria Lima (São Paulo - Município -, 2016.).

O projeto consistia na reestruturação dos 3 quilômetros da Santo Amaro, que seria supervisionada pelas instituições públicas SP Urbanismo, SP Transportes e SP Obras. Uma vez que a avenida está inserida em um dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana definidos pelo PDE, os seus melhoramentos assumem papel prioritário no contexto de seus bairros lindeiros e serviços urbanos oferecidos por ela. Segundo os propositores do projeto, ele consistiria na pavimentação das vias e dos espaços públicos, na ampliação das calçadas,

nas melhorias das infraestruturas de mobilidade urbana e na drenagem, escolha de novo mobiliário, paisagismos e uma comunicação visual que seria mantida ao longo do projeto. A divisão do projeto em quatro etapas possibilitaria a sua execução em fases. As perspectivas renderizadas do projeto detalham as transformações e destacam a diferença na qualidade urbana pretendida (Perspectiva 2).

Perspectiva 2 - Perspectiva renderizada do projeto de requalificação da avenida Santo Amaro



Fonte: São Paulo - Município -, 2016.

Além da requalificação da avenida, o projeto também previa o incentivo à construção de novas habitações no seu eixo, a fruição das áreas públicas, em especial nos térreos dos recentes edifícios, e o remembramento dos terrenos. Todas essas estratégias com o intuito de atrair o mercado imobiliário para a região. As obras do primeiro trecho tiveram início em julho de 2022, depois de seis anos de negociações em relação às desapropriações, ao licenciamento, aos projetos técnicos e às outras burocracias (Castro, 2023). O prazo inicial consistia em 24 meses para as quatro fases, mas a entrega da primeira ocorreu somente em maio de 2024. Os quase dois anos de obras causaram tumultos e perturbações na vida cotidiana local da avenida. A desorganização das obras, somada à constante falta de trabalhadores, ressaltou no caráter de “obra que nunca tem fim” (Castro, 2023).

Em conversas espontâneas com os moradores da região desde o início das obras percebemos que sentimentos de irritação e inconformação reinaram. Em parte da avenida, vimos o asfalto ser refeito quatro vezes. Os trabalhadores da obra relataram erros na circunferência da tubulação, da composição do asfalto, dentre outros problemas. Vimos, inclusive, o asfalto ser finalizado sem que a fiação elétrica tivesse sido alocada debaixo dele. As faixas de pedestre inexisteram por meses, o que dificultava e criava situações perigosas para os pedestres. Em diferenciados dias de semana, em horários variados, poucos ou até nenhum trabalhador estavam em atividade. A situação permaneceu da forma descrita por meses (Fotografia 63). Além disso, no seu pior estado durante as festas de final de ano, época em que a cidade notabiliza-se pela piora da mobilidade urbana, o Tribunal de Contas do Município resolveu exigir uma posição da prefeitura em relação ao atraso (Castro, 2023).

Fotografia 63 - Situação da avenida Santo Amaro durante os quase dois anos de obra



Fonte: Teixeira, 2023, *online*.

A finalização da obra, que já havia aumentado exponencialmente de valor, ocorreu de forma rápida e simplificada: nada além do asfalto, do alargamento das calçadas, da iluminação pública e do enterramento da fiação foi realizado. O mobiliário urbano, o paisagismo, os recuos para facilitar a passagem dos ônibus no corredor, as plataformas elevadas acessíveis na faixa central da avenida para o acesso aos ônibus e a prioridade ao pedestre do projeto

original foram substituídos por calçadas áridas, pistas de rolagem que aparentam as antigas e o bloqueio da avenida, por blocos de concreto - ou gelo baiano - por extensões maiores do que os quarteirões, o que impossibilita o cruzamento da avenida por pedestres em diferenciados pontos. A imagem criada por essas divisórias gera percepções de solução provisória no imaginário popular.

Esses detalhes, talvez resultantes das possibilidades de desapropriações específicas a essa região, estão ocultados pelas imagens renderizadas de venda do projeto. A prefeitura, que exaltou a finalização da obra com um número excessivo de cartazes na região, entregou o projeto sem terminá-lo de fato. Faz-se interessante ressaltar que nenhum dos indivíduos com quem conversamos conhecia o projeto original, o que evitou contestações por isso. Contudo, muitos indagaram: o que mudou? A segunda fase tinha prazo para a sua conclusão em setembro de 2024, mas até a entrega desta pesquisa nenhum trabalho havia sido realizado (Castro, 2023). A prefeitura afirma que aguarda decisões judiciais em relação às desapropriações, mas talvez as eleições municipais em outubro de 2024 também influenciassem a nova delonga (Hoffmann, 2024).

O descaso com o morador da região e com os proprietários de comércios resultou na perda de clientes e na falência de diferenciados serviços na avenida, uma vez que ela permaneceu intransitável para o pedestre por quase dois anos. A centralidade comercial e a mobilidade urbana construída ao longo de séculos na avenida Santo Amaro passaram por transformações estruturais em sua dinâmica afetada, em especial, pela requalificação. A ruptura causada pela obra diminuiu o fluxo de pedestres na avenida e a permanência nesse espaço. Se antes a Santo Amaro apresentava-se um lugar de identificação, devido aos serviços oferecidos para a população usuária do transporte público, a requalificação resultou na valorização do solo e da paisagem, e na atração de serviços mais sofisticados para a avenida.

Além disso, o incentivo para a construção de novos edifícios resultou em recentes lajes comerciais próximas do encontro com a avenida JK, em torres residenciais em configurações de lofts no Vila Olímpia e em residências de alto nível de sofisticação no Vila Nova Conceição, de acordo com o padrão existente. As recentes construções, dado a sua plástica e

tectônica, criam novos símbolos, alinhados com a avenida requalificada, e alteram os patamares de identificação e o sentimento de pertencimento em relação ao espaço articulados à sua recente imagem.

Nesse sentido, a via perde a fruição que gera práticas espaciais associadas à identidade. O lugar pode encontrar-se em vias públicas com a presença de serviços de consumo, como na avenida Santo Amaro, mas ele abrange o caráter de permanência e, não, circulação, em especial porque a vocação para se tornar um lugar resulta da heterogeneidade dos serviços oferecidos. Portanto, faz-se importante analisarmos um caso similar e mais heterogêneo nas suas proximidades.

A história da rua João Cachoeira, apesar de mais recente, também abrange a consolidação de uma rua de caráter comercial que caracterizava uma centralidade no bairro Itaim Bibi. A formação do desenho urbano que se encontra hoje na região data da década de 1910, quando do loteamento da antiga chácara de Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, o Bibi. A divisão do amplo território pantanoso resultou na alteração da sua paisagem com base na construção de casas unifamiliares horizontalizadas para os operários de origem tanto brasileira quanto europeia.

Apesar de alterações pontuais no desenho, em especial devido à retificação do rio Pinheiros e a construção das avenidas Faria Lima e JK, o desenho dos quarteirões permaneceu o mesmo desde então. A rua em questão atravessa o bairro Itaim Bibi da avenida Nove de Julho, ao norte, até a rua Santa Justina, ao sul. Esse trajeto permite que a rua perpassasse construções da paisagem e microrregiões com dinâmicas cotidianas diferenciadas. No entanto, o caráter comercial une, simbólica e visualmente, a rua conhecida como “a principal artéria econômica do Bairro” (Lopes; Toledo, 1988).

Nas décadas de 1950 e 1960, surgiram as primeiras confecções de pronta entrega e de venda de roupas por atacado em casas da rua João Cachoeira. A sua consolidação como rua comercial de fato ocorreu a partir de 1975, associada ao plano econômico municipal de descentralização do comércio. Nessa época, o bairro ao norte de São Paulo, o Barra Funda, e a

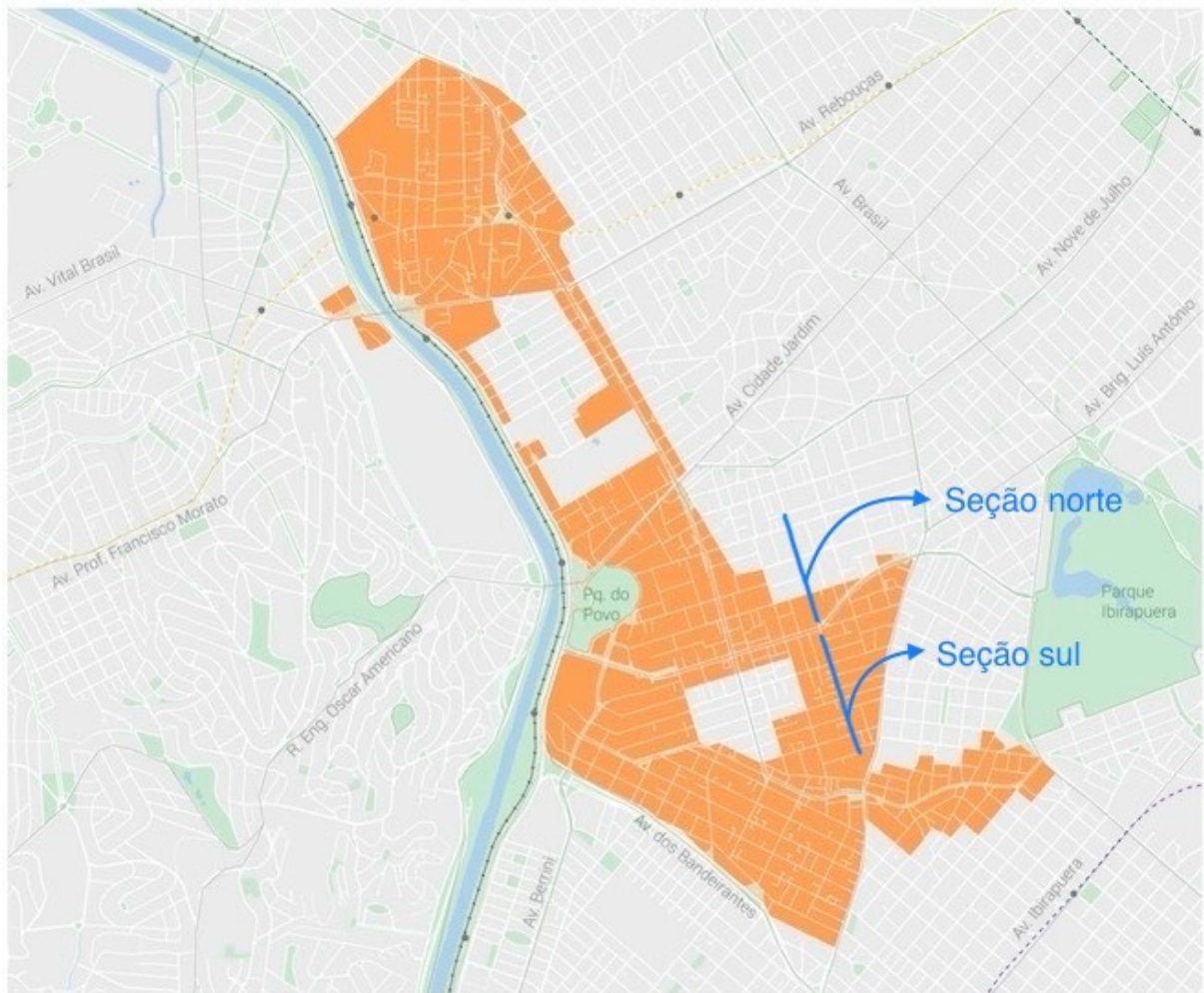
rua Augusta, nos Jardins, representavam as principais centralidades de compras de vestuário sofisticado:

O delineamento comercial da Rua João Cachoeira se inicia com a loja de um catalão, que se especializou na confecção de camisas, “Franita” (1962), que atraiu fregueses de bairros adjacentes, marcando as diretrizes do comércio local. Atraídos pela freguesia e pelo ponto, surgiram outras lojas concorrentes, como a “Porto Belo” (cuja matriz fica em Pinheiros), depois lojas que vendiam só calças compridas e “shorts”, de confecção própria, como a Waggon (que saiu da Rua Joaquim Floriano para a Rua João Cachoeira): em seguida lojas que vendiam calças “Lee” e, algum tempo depois, de outras marcas. Lojas com matrizes em outros bairros abrem filiais na João Cachoeira (como a “Jade”, especializada em produtos Korrigan, que teve início no bairro de Santana) (Lopes; Toledo, 1988, p. 69).

Além da indumentária, imigrantes coreanos estabeleceram lojas de produtos orientais variados - de brinquedos a leques -, depois também lojas de roupas do dia a dia. A década de 1980 marca a substituição veloz dos produtos oferecidos e na sua consolidação como uma rua comercial heterogênea, concretizada pela chegada das lojas de departamento. Contudo, a substituição das *commodities* não significou a substituição das tipologias arquitetônicas existentes. Segundo relatos de Toledo e Lopes (1988), os investidores acreditavam que o aluguel de lojas consistia em um negócio mais vantajoso do que a propriedade, em especial porque os consumidores eram uma mistura entre os moradores dos edifícios sofisticados e frequentadores do bairro provenientes de outras regiões da cidade.

O Itaim Bibi articula a mobilidade urbana de outros bairros pela sua proximidade da Marginal Pinheiros e de outras avenidas essenciais ao deslocamento na região sudoeste de São Paulo. Por isso, o seu público é diferenciado. Ao contrário das ruas no seu entorno, o comércio da João Cachoeira caracteriza-se pela agilidade e pelo nível de especialização dos serviços. Essa conjuntura, entretanto, está em apenas uma seção da rua (Mapa 13). Antes da caracterização das duas seções dicotômicas, faz-se importante dizer que a rua João Cachoeira, ao contrário de diferenciadas outras vias na região, pouco experienciou transformações físicas decorrentes da OUCFL. Ao levar em consideração que parte da seção norte está fora da área delimitada para intervenção, verifica-se que dois terrenos tiveram adesão ao CEPACs em sua extensão: um prédio residencial, no extremo sul; e um edifício de uso misto, no encontro da rua com a avenida JK, este ainda em processo de demolição e licenciamento na prefeitura.

Mapa 13 - A divisão da rua João Cachoeira conforme a análise



Fonte: São Paulo - Município -, 2020, p. 7, editado pela autora.

A rua João Cachoeira, simbólica e fisicamente, divide-se pela avenida JK. Ao norte, o transeunte adentra a rua com a placa que anuncia: “João Cachoeira - O shopping a céu aberto!” (Fotografia 64). Isto lembra a pesquisa de Sharon Zukin (1995), que percebeu a busca ativa por espaços públicos passíveis de encontros sociais, ainda mais no contexto da ascensão dos espaços virtuais, em que os *shoppings centers* norte-americanos tradicionais tornaram-se experiências privadas, onde a sua paisagem simbólica explicita o poder imposto nesse espaço. Ao contrário das ruas comerciais, como a João Cachoeira, onde a diversidade sociocultural e as representatividades condicionam vivências e construções de relações sócio-espaciais (Zukin; Kasinitz; Chen, 2016).

Fotografia 64 - Placa da rua João Cachoeira



Fonte: Da autora, 2024.

Nessa seção da rua estão serviços de comércio diferenciados e em constante rotatividade, como descrito acima. Dentre eles: agências bancárias, supermercados, casas lotéricas, farmácias/drogarias, óticas, perfumarias, produtos de casa (tapete, enxoval, mesa posta, decoração), vestuário (adulto, infantil, gestante e recém-nascido, roupas íntimas, sapatos, moda praia), padarias e restaurantes de comida a quilo (Fotografias 65, 66, 67 e 68).

Fotografias 65, 66, 67 e 68 - Serviços ofertados na seção norte da rua João Cachoeira



Fonte: Da autora, 2024.

Os produtos ofertados nessa seção da rua correspondem aos serviços cotidianos e de pouca sofisticação. Por esse motivo, percebem-se as adaptações das fachadas das antigas casas horizontalizadas - ao invés do investimento na construção de novas edificações voltadas para o consumo, em consonância ao patamar de uso desse espaço. O transeunte que percorre as vitrines dessa seção da rua, muitas vezes, reside em outras regiões da cidade, conforme verificamos em diferenciados dias da semana e horários, ao longo da pesquisa. Essa constatação resulta da observação de que os seus frequentadores, quase sempre, carregam grandes volumes de compras, costumam perguntar sobre a localização de determinados serviços e trajam roupas de passeio.

A consolidação da heterogeneidade dos serviços oferecidos na rua João Cachoeira nas últimas décadas responsabiliza-se pelo alto movimento de transeuntes. As calçadas, mesmo estreitas, ficam cheias de pedestres, em especial, no horário do almoço dos dias de semana. A rua funciona como uma “alameda de serviços” e reúne públicos diferenciados. Portanto, perceber-se um esforço conjunto das lojas para criar uma ambiência convidativa e que conecta o espaço público com o privado. Nos quarteirões mais movimentados da rua encontram-se bancos para o descanso dos transeuntes. As lojas oferecem produtos na calçada, bancadas de camelôs exibem mercadorias e vendedores convidam ativamente os clientes para adentrar as lojas (Fotografias 69, 70).

Fotografias 69 e 70 - Mobiliário urbano e atenção à rua na João Cachoeira



Fonte: Da autora, 2024.

Por outro lado, ao sul da avenida JK existe o predomínio de lojas de ponta de estoque de produtos para casa, como enxoval e utensílios de cozinha, além de supermercado premium, algumas pontas de estoque de vestiário feminino e restaurantes, localizados próximos ao final da rua. Apesar dos descontos, as lojas nessa seção da rua apresentam alto nível de sofisticação e estampam marcas estabelecidas no mercado de luxo. O capital simbólico imbuído nessas marcas, associado à dificuldade da travessia da avenida JK, secciona a experiência da rua como um todo: ao norte, há uma centralidade no âmbito regional; ao sul, uma rua comercial

frequentemente preterida pelos *shoppings centers* privados da região. Essa realidade resulta, em especial, da falta de manutenção dos equipamentos urbanos existentes nesses quarteirões: as calçadas degradadas e ocupadas, em sua maioria, por vagas de garagem desincentivam o pedestre a caminhar por elas - da mesma maneira que ocorre na seção norte da rua (Fotografias 71 e 72).

Fotografias 71 e 72 - Estado de conservação e paisagem na seção sul da rua João Cachoeira



Fonte: Da autora, 2024.

A falta de espaços para descanso e sombras, a presença excessiva de cabeios elétricos e a necessidade de constante atenção aos carros impedem a permanência. Simultaneamente, a descaracterização completa das casas horizontalizadas originais interrompe as relações estabelecidas com base na simbologia da paisagem do bairro. A produção simbólica, nesse caso, esvazia o sentido do espaço e da sua história (Zukin, 1995). A readaptação da imagem tradicional para abrigar os atuais serviços de comércio e consumo funciona como uma estratégia provisória nessa localidade específica da rua: a criação de luvas que encapam as fachadas conformam soluções mais baratas para as áreas que expectam a sua transformação - ou a especulação imobiliária.

Contrariamente ao lugar, essa seção da João Cacheira molda um espaço liminar que complexifica a ideia de construção da identidade, uma vez que ocorre o desgaste da diferenciação do local como resultado da produção capitalista do espaço, da abstração do valor cultural no que se refere às práticas espaciais e à transformação do significado social em razão da recente imagem criada. Aos finais de semana, as lojas recebem clientes, mas o volume condiz com uma das principais características do bairro Itaim Bibi: sábado e domingo as ruas costumam ficar vazias, devido ao fechamento dos escritórios comerciais que causam o movimento da região.

Essa realidade difere de duas ruas paralelas à João Cachoeira, em direção ao buraco da Faria Lima: as ruas professor Benedito Camargo e a Lopes do Amaral. Essas duas vias de apenas um quarteirão cada uma reúnem arquiteturas de diferenciados tempos, com características ora coloniais, ora modernistas (Fotografias 73 e 74). Muitas das casas nessas ruas sediam pontas de estoque ou *showrooms* de marcas de indumentária feminina. A outra parte abriga moradores antigos. A consolidação do lócus da produção têxtil na região ocorreu concomitante à construção da avenida Faria Lima e a chegada de novos usuários e serviços para a região (Lopes; Toledo, 1988). Esse caráter perdurou. O alto índice de sofisticação dos produtos e dos ambientes experienciados nesses dois quarteirões, interstício tão próximo à avenida JK, conforma vivências dotadas de símbolos e significados.

Fotografias 73 e 74 - A paisagem da rua professor Benedito Camargo



Fonte: Da autora, 2024.

Os cuidados com a preservação das casas e a arborização nas calçadas chamam a atenção do transeunte. Um vigia de rua, que pediu para não ser identificado nessa pesquisa, nos contou que grande parte dos moradores dessas ruas está ali há décadas. Além disso, alguns vizinhos são parentes. O sentimento de comunidade auxilia na construção de um espaço bem-cuidado e preservado. Os idosos da rua sentam-se perto das grades de suas casas e observam o movimento dos transeuntes. Não obstante, essa realidade deve mudar porque o vigia nos relatou evidências de práticas predatórias do mercado imobiliário. A experiência diminuta desses espaços cria a sensação de estar em outro bairro, distante do caos visual da João Cacheira e dos congestionamentos frequentes das avenidas JK e Faria Lima. Também por esse motivo ocorre uma seleção natural dos seus usuários, esta fundamentada no capital financeiro.

A segmentação da frequência nos interstícios da OUCFL, no Itaim Bibi, pertence a um amplo contexto de produção do espaço desarticulada e com base em projetos privados, que almejam a construção de uma imagem que ainda não faz parte do cotidiano de grande parte dos

paulistanos: a da cidade global. Essa dinâmica produzida pelo legado político fragilizado da Operação resulta tanto na edificação de projetos pontuais quanto na desvalorização de interstícios importantes à região pela falta de diretrizes urbanísticas. A requalificação da avenida Santo Amaro comprova a falta de cuidado para com as práticas espaciais dotadas de identidade, em uma via que configurava a centralidade comercial e a mobilidade para os prestadores de serviços do bairro Itaim Bibi que habitam em regiões longínquas. A edificação de uma recente imagem criou possibilidades para a valorização do seu solo e da substituição de todos os serviços em um futuro breve. A avenida se transmuta de interstício, ou espaço fronteiro, à centralidade da produção capitalista do espaço.

A rua João Cachoeira, que manteve o seu caráter comercial ao longo das décadas, apresenta-se em duas realidades dicotômicas: enquanto ao norte, na seção da rua que está fora da delimitação da OUCFL, verifica-se a construção de relações sócio-espaciais amparadas por práticas voltadas para o sentimento de comunidade e identidade; ao sul, onde o adensamento faz-se possível, as soluções encontradas para os serviços de consumo deixam claro o seu caráter efêmero e o aguardo pela sua substituição por torres comerciais e residenciais de alta sofisticação, como ocorre no seu entorno. Consentimos que a sua proximidade ao buraco da Faria Lima seja um dos motivos pelo qual o mercado ainda especula esses terrenos. Afinal, a construção da paisagem capitalista depende da atração criada em cada microrregião. O incentivo ao adensamento e o retorno para os usuários da região com base em investimentos na sua infraestrutura criam diretrizes amplas que acabam por seccionar a atuação do mercado imobiliário.

A venda de CEPACs, na qualidade de título financeiro vinculado a um terreno específico, reforça a inexistência da interseccionalidade política e econômica na região. A falta de ordenação entre empreendedores e o poder público, da maneira que acontece em grandes projetos urbanos, como o *Hudson Yards*, em Nova Iorque⁸¹, resulta em uma paisagem que é,

⁸¹ Para mais informações sobre a dinâmica articulada de construção do *Hudson Yards*, ver Viegas (2019). No caso paulistano, a inspiração nova iorquina existe, mas de forma isolada: a três quarteirões de distância da rua João Cachoeira, o JK Square, completo imobiliário com escritórios, hotel, apartamentos e lojas, com o projeto idealizado pelo escritório KPF, co-autor do complexo nova-iorquino (Bonatelli, 2022). Contudo, ao contrário do *Hudson Yards* que agrega praças públicas, tem conexão direta com o *High Line* e uma estação de metrô - ou seja, cria oportunidades de encontros e práticas espaciais. No caso paulistano, o JK Square - que não se encontra na avenida JK de fato - conforma a importação do símbolo sem nenhum esforço para tornar a experiência pública.

ao mesmo tempo, dialética e dicotômica - além de minar as possibilidades de construção do lugar. Por esse motivo, a seguir analisaremos um caso que está entre a sua paisagem original e a sua descoberta pelo mercado imobiliário.

4.3 A cultura do consumo e o enobrecimento do lugar: a rua Ferreira de Araújo

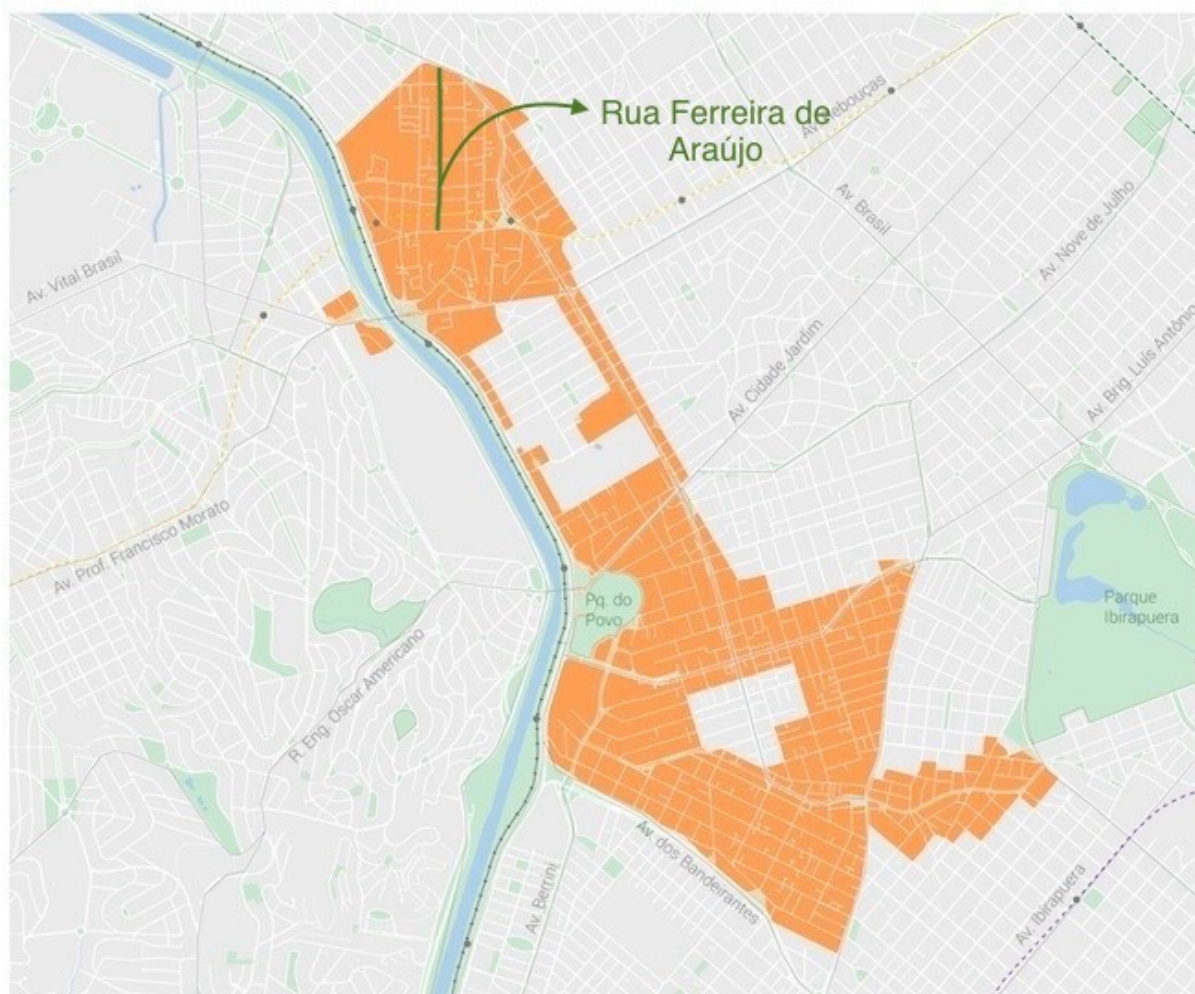
A análise das ruas comerciais nos interstícios da OUCFL perpassa especificidades de cada microrregião que compõe a área delimitada para intervenção. As características intrínsecas fazem parte da construção sócio-espacial e histórica dos territórios e paisagens e da acomodação das transformações inerentes ao processo urbano. No outro extremo da avenida Faria Lima, em Pinheiros, o caráter boêmio e a formação do espaço com base em relações de identidade nos arredores do Largo da Batata configuraram um urbano diferente do analisado na seção anterior. Muitos consideram Pinheiros como o mais antigo bairro de São Paulo, o que significa que esse espaço experienciou diferenciadas transformações sócio-espaciais ao longo de séculos (São Paulo - Município -, 2023). A região do bairro a oeste da avenida Faria Lima, pertencente à área delimitada pela OUCFL, é conhecida como Baixo Pinheiros. Contígua ao bairro Alto de Pinheiros, um loteamento realizado em meados da década de 1930 pela *City* que incorporou elementos do urbanismo europeu para essa parte da cidade. As duas regiões apresentam paisagens muito diferentes, apesar da proximidade. Assim como ao sul, o Jardim Paulistano também apresenta características únicas e vivências e experiências cotidianas dissemelhantes.

As diferenças culturais ou as identidades distintivas dos lugares resultam das relações hierárquicas de poder. No caso do Baixo Pinheiros, ele está em meio a duas centralidades da cultura de elite tradicional paulistana. Gupta e Ferguson (2001, p. 33, grifos dos autores) argumentam que: “Se partimos da premissa de que os espaços *sempre* estiveram interligados hierarquicamente, em vez de naturalmente desconectados, então, a mudança cultural e social não se torna mais uma questão de contato e de articulação nasal, mas de repensar a diferença *por meio* da conexão”. No contexto da proeminência das experiências urbanas, faz sentido analisar criticamente o lugar do mercado cultural e as comunidades formadas com base nas relações entre esses microurbanismos (Zukin, 1995).

Pinheiros forma-se com base em comunidades *hipsters*, que, em um segundo momento, deram espaço para as relações fundamentadas nos serviços ofertados na região. O caráter comercial, associado à facilidade do deslocamento entre a região e as áreas centrais da capital, resultou em um alto fluxo de transeuntes tanto de dentro quanto de fora da cidade, dada a sua proximidade do rio Pinheiros que delimitou a fronteira da cidade por muito tempo (São Paulo - Município -, 2017).

No século 20, essa realidade deu lugar a formações de comunidades e identidades ligadas ao caráter boêmio de seus moradores: artistas, jornalistas, estudantes e profissionais liberais. Até hoje Pinheiros é conhecido como o bairro de bares da região oeste de São Paulo, em conjunto com a Vila Madalena. O Baixo Pinheiros ainda apresenta paisagens horizontalizadas e constituídas por antigas olarias, casas diminutas e serviços populares. Enquanto isso, os seus dois bairros contíguos - Alto de Pinheiros e Jardim Paulistano - foram idealizados para as elites paulistanas a partir de imagens e preceitos da vida cotidiana europeia. Nesse sentido, os serviços, as paisagens e as vivências desses dois bairros diferem-se por completo do Baixo Pinheiros. Contudo, algumas movimentações do mercado de serviços e imobiliário têm transformado o cotidiano nessa região. A sua centralidade conformou-se na rua Ferreira de Araújo, em meio às representações socioeconômicas e culturais dinamizadas pela OUCFL (Mapa 14).

Mapa 14 - A localização da rua Ferreira de Araújo no contexto da OUCFL



Fonte: São Paulo - município -, 2020, p. 7, editado pela autora.

A rua Ferreira de Araújo, até a primeira década do século 21, vivenciava uma vida pacata e local. Em vídeo publicado no perfil do *Instagram* do Nou, o primeiro restaurante da rua, os seus donos Paulo Nou e Amílcar Azevedo relatam que a busca pela localização do restaurante descontraído que eles idealizavam adentrou o Baixo Pinheiros, até então pouco - ou nada - explorado pelo mercado gastronômico. O chef Amílcar Azevedo conta que a sua busca no meio de madrugada por um lugar na zona oeste de São Paulo acabou em frente à casa horizontalizada que abriga a primeira unidade do grupo desde 2008. Os seus fornecedores e pessoas conhecidas acharam a ideia de abrir um restaurante na rua Ferreira de Araújo uma iniciativa temerária, uma vez que ela era uma rua “deserta”.

Os seus usuários viam-na como uma extensão do Largo da Batata, simbologia que diz muito sobre a percepção e a falta de sentimento de pertencimento ao espaço conformado pela paisagem de arquiteturas diminutas. Contudo, o baixo valor do aluguel e a identificação com a casa resultou na aposta - bem-sucedida - dos sócios do restaurante. À época, havia o Restaurante Dô especializado em culinária japonesa na rua paralela, a Padre Carvalho; e o tradicional bar de inspiração carioca Pirajá, na avenida Faria Lima. O desafio consistia em atrair visitantes para a área até então residencial (O baixo..., 2023). O que ao final tornou-se uma solução, uma vez que o Nou atraiu, antes de tudo, novos serviços gastronômicos:

Foi então que Paulo lançou um movimento, o de jovens envolvidos com gastronomia, que queriam abrir seus próprios negócios e fazer a diferença. Detalhe: a maioria começou a abraçar o Baixo Pinheiros, termo que Paulo diz que foi um dos que cunhou a referência ao Baixo Augusta. [...] Daí pra frente, é o que todo mundo já sabe: a Ferreira de Araújo se tornou um dos points gastronômicos mais movimentados de Pinheiros e que hoje tem cada centímetro disputado por investidores (Bini, 2022, local. §14, grifos da autora).

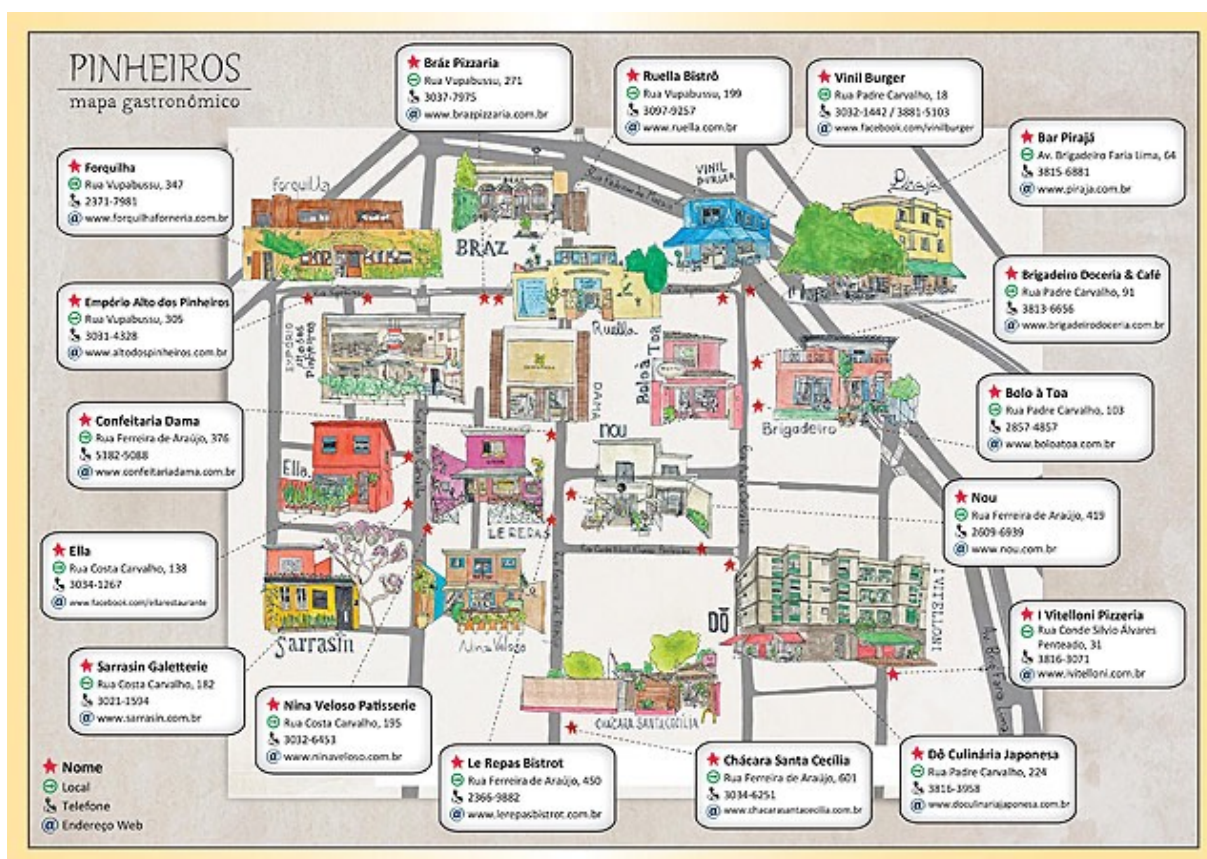
O sucesso imediato resultou em um segundo restaurante da rede na mesma rua (esse já fechado) e um bar na rua Padre de Carvalho. Depois da pandemia da Covid-19, os donos do Nou ainda abriram um restaurante especializado em *brunch* na região. Durante a semana, no horário de almoço, o Nou ainda é o restaurante mais cheio da Ferreira de Araújo. A dinâmica de identificação criada com base no atendimento personalizado dos clientes do Nou resultou em visitantes por indicação boca a boca, principalmente (O baixo..., 2023).

Em menos de seis anos, a rua já havia se consolidado como o novo lócus da gastronomia paulistana e era destaque na mídia. Em reportagem do jornal *O Estado de São Paulo*, nota-se o esforço para diferenciar a Ferreira de Araújo de outras ruas do bairro Vila Madalena, que também se apresenta como um espaço destinado às descobertas de recentes culturas, novos gostos e muita arte. Nesse momento, os restaurantes, bares e confeitarias da rua uniram-se para a construção de um mapa gastronômico que ressaltava a diversidade de serviços oferecidos em uma tentativa de divulgação para os transeuntes da rua (Mapa 15). Nessa ocasião, é nítida a vontade de se formar uma associação de donos de restaurante da região - e, não, especificamente, da rua Ferreira de Araújo - fundamentada na ideia de que o caminhar, o flunar e a experimentação do espaço figuravam como fatores a serem valorizados. José

Orenstein (2016, *online*) sugere a apropriação da região e das práticas espaciais vinculadas ao turismo gastronômico:

Se você mora ali perto, tanto melhor. Pode chegar a pé, caminhando pelas planas e pequenas ruas do bairro, de escala mais aconchegante e com mais árvores que a maior parte de São Paulo. Mas se vem de outra parte da cidade, também é boa ideia dar uma andada até decidir onde parar para comer. Nos últimos três anos, a oferta cresceu bastante e segue um padrão de restaurantes menores, com preços em geral não tão altos, e ambiente acolhedor – geralmente instalados em antigas casas familiares.

Mapa 15 - Mapa Gastronômico Pinheiros



Fonte: Mapa..., 2014, p. F3.

Faz-se importante relatar que dos dezessete estabelecimentos presentes no mapa feito em 2014 oito fecharam desde então, inclusive o bistrô francês de Fernanda Barros, quem o idealizou. Porém, se em 2014 havia dezessete estabelecimentos, em 2018 o número havia passado para quarenta e sete. Alguns fatores incentivaram e dinamizaram o crescimento da cena gastronômica na região nessa época como a requalificação do Mercado de Pinheiros, o

tradicional centro comercial ligado à consolidação de práticas comerciais construída em 1907, e a valorização, ou enobrecimento, dos serviços ofertados em Baixo Pinheiros.

A população mais jovem da região buscava, nos espaços para consumo e permanência, oportunidades criadas na Ferreira de Araújo e suas ruas contíguas para a abertura de estabelecimentos por jovens *chefs* de cozinha, que, por sua vez, atraiu também a clientela jovem. No caso da rua Guaicuí, a paisagem criada remetia à casualidade - desde as cadeiras de praia do Bar Pitico nas calçadas na via que havia sido fechada para trânsito de veículos, até a imagem *hipster* dos bares e restaurantes - e consolidava o consumo caracterizado por estilo de vida específico que buscava criar conexões.

A Ferreira de Araújo também dispõe de outros equipamentos urbanos que facilitam a solidificação do seu reconhecimento como um espaço público que gera práticas espaciais de apropriação: o Colégio Objetivo, o Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza, a sede da escola de línguas Cultura Inglesa, a sede a Câmara Britânica de Comércio e Indústria no Brasil, delegacias de polícia, lojas de utilidades domésticas, mecânicas, uma igreja Batista, espaço para eventos, supermercado e padaria, edifícios comerciais e residenciais, lojas de cerâmica e vestuário feminino de produção local, e o SESC Pinheiros (Fotografias 75 e 76).

Fotografias 75 e 76 - Colégio Objetivo e sede da Câmara Britânica de Comércio e Indústria no Brasil



Fonte: Da autora, 2024.

Construído em 2004, o SESC Pinheiros faz parte do Sistema S, parceria entre entidades empresariais, como federações e associações, financiado por meio de impostos pagos por empresas e que oferece serviços sociais aos trabalhadores da cidade. O seu sucesso se dá pela qualidade das conveniências disponíveis para o público em geral, que vão desde quadras esportivas, piscinas, exposições de arte, espaços para crianças até serviços médicos e trabalhos em torno de debates sobre os direitos sociais (SESC, [202?]). Em São Paulo, as unidades da instituição conformam centralidades socioculturais muito relevantes para a população que desfruta de um verdadeiro centro comunitário onde se incentiva as práticas espaciais dotadas de identidade. A unidade de Pinheiros tem o seu acesso facilitado pela proximidade da estação de metrô do Largo da Batata.

Apesar de ele estar na rua Paes Leme, a sua entrada está virada para a rua Ferreira de Araújo e conforma, visualmente, o início da rua. David Harvey (1996) explica que a concepção de espaços depende das relações sócio-espaciais e das experiências materiais do urbano com base no imaginário popular, nos seus desejos, vontades e práticas espaciais. Sendo assim, a multiplicidade de atividades ofertadas, a possibilidade de debate, as representações e simbologias culturais presentes nesses espaços podem ser “produtos institucionalizados do poder social e político-econômico”. Mesmo que o SESC tenha premissas e objetivos sociais, o seu uso fundamenta-se em regras de conduta impostas pela instituição. Contudo, no contexto em que o programa garante a sua apropriação de diferenciadas maneiras em um espaço seguro e bem cuidado, muitos dos seus frequentadores sentem-se pertencentes e acreditam nas possibilidades que esse centro oferece, diferentemente de outros espaços públicos por excelência analisados nesse trabalho.

O acolhimento e as relações estabelecidas entre frequentadores e espaço estendem-se para a rua Ferreira de Araújo por meio da manutenção das suas tipologias originais, seja para moradia ou serviços de consumo. Existe um nítido esforço para que a construção da paisagem valorize a história do bairro, uma vez que grande parte dos seus frequentadores mora a distâncias caminháveis da rua. Inclusive algumas casas usam a sua parte externa, como jardins e garagens, na condição de espaços para vendas e exposições. Essa dinâmica permite a construção do sentido do lugar ou a sua reconstrução, uma vez que o reconhecimento e o

enaltecimento das plásticas e das tectônicas que estão presentes na região possibilitam a concepção de novas leituras das memórias ali vigentes (Fotografias 77, 78, 79 e 80).

Fotografias 77, 78, 79 e 80 - Tipologias arquitetônicas originais preservadas



Fonte: Da autora, 2024.

Essa dinâmica, segundo Harvey (1996, p. 306, tradução nossa), garante “a passagem da memória para a esperança, e do passado para o futuro”⁸². Zukin (1995) explica que as ruas comerciais dotadas de símbolos, em especial comportamentos e estilos de vida peculiares, auxiliam na constituição de espaços de consumo ambíguos. Ao contrário das tradicionais ruas

⁸² [...] *the passage from memory to hope, from past to future.*

de consumo fundamentadas no fetichismo em torno da mercadoria, a diversidade de produtos, de músicas, de debates e de vendedores nas ruas caracterizam espaços importantes da vida pública cotidiana. De certa forma, essas ruas assemelham-se mais aos mercados do início da era moderna do que aos centros de consumo como arcadas e *shopping centers*.

Mais recente, a dinâmica sócio-espacial da rua começou a mudar. Os jovens *chefs*, que idealizaram o mapa colaborativo na tentativa da consolidação de uma comunidade, foram substituídos por restaurantes renomados e outros serviços como *buffets*, galerias de arte, espaços de eventos e lojas difundidas no mercado brasileiro que também estão em *shoppings centers*. Em especial, surgiram restaurantes étnicos, como o Filó, de inspiração judaica; o Shuk Falafel & Kebab, de culinária árabe; o japonês Pato Rei; o Canto do Picuí, que tem a sede original em Alagoas; e o Gael Cozinha Mestiça. Os serviços gastronômicos étnicos baseiam-se na ideia de criar toda uma ambiência em torno da culinária com o intuito de renovar a reputação de restaurantes nas grandes metrópoles (Zukin, 1995).

Essa estratégia contribui para criar valor nesses espaços, a partir do seu capital cultural, e destinos gastronômicos que também conformam experiências e incentivam o consumo cultural dessas localidades. A partir do momento em que diferenciados restaurantes utilizam a mesma tática, a produção, a circulação e o consumo de símbolos atingem novos patamares. A rua Ferreira de Araújo, ao concentrar diferenciadas representações culturais, sintetiza a junção entre as culturas locais e globais. Nesses espaços, valoriza-se a arquitetura, o atendimento e a experiência completa do espaço, que em alguns casos associa-se à tentativa de facilitar a interação entre o espaço público e o privado. Afinal, os usuários também consomem a rua Ferreira de Araújo.

As práticas espaciais voltadas para a preservação dos símbolos constituintes da identidade de um lugar configuram possibilidades de apropriação da imagem pelo mercado simbólico (Zukin 1995). Por enquanto, a paisagem resultante das alterações dos serviços na Ferreira de Araújo reúne remanescências e novidades em escala humana e com detalhes que os conectam com a rua. A imagem, longe de disruptiva, cria uma ambiência convidativa. Os restaurantes, bares e outros serviços, com frequência, apresentam filas para entrada aos finais de semana, e

elas compõem a dinâmica viva e pulsante das calçadas e vias - estas sempre interrompidas para que as pessoas desçam dos carros. O acesso ocorre, em especial, por veículos particulares ou a pé.

O flunar pela Ferreira de Araújo tornou-se uma atividade. Relatos de taxistas e alguns de seus frequentadores comprovam que a rua ou o lugar são um destino em que o seu público vai até ele para depois escolher onde se alimentar - e até mesmo consumir produtos das lojas da região. Christine Boyer (1992, p. 200, tradução nossa) explica que a partir do momento em que “a commodity está dentro de um sistema de signos que simboliza estilos de vida e ambientes que os suportam, o próprio sistema almeja aumentar o consumo ao sugerir que um estilo de vida particular requer a aquisição de não um, mas uma variedade de produtos”⁸³. Por isso, a rua na qualidade de lugar atrai cada vez mais serviços diferenciados: estar ali gera um potencial enorme de vendas.

O fator localização desempenha forças estruturais na Ferreira de Araújo: entre as ruas Vupabussu e Conde Sílvio Álvares Penteado estão as casas mais valorizadas e significativas da região. Existe uma barreira invisível não ultrapassada pelo transeunte, conforme relato da *chef* do restaurante Filó, Fernanda Campagnoli, localizado cerca de 300 metros de distância da área mais concorrida. Dona de um bar também em Pinheiros a leste da avenida Faria Lima, desde 2019, ela e seus sócios direcionam esforços para a construção de um restaurante de inspiração judaica em uma esquina que chamou a sua atenção pela ampla varanda. Desde o primeiro projeto, eles acreditavam que a região contígua à avenida Faria Lima carecia de espaços de lazer abertos ao espaço público. Por isso, o bar fica em frente a uma praça. Os seus frequentadores, desde o início, apropriaram dela para lazer. Por esse motivo, eles escolheram a casa que eles acreditavam estar voltada para a rua na Ferreira de Araújo.

Os seus clientes são, em sua maioria, moradores do bairro que chegam a pé em grupos familiares e fazem refeições rápidas, sejam nos almoços executivos durante a semana, sejam aos sábados e domingos. Nesse sentido, eles detêm uma clientela fiel. Entretanto, o calor

⁸³ *When the commodity is placed within a system of signs symbolizing entire life-styles and supporting environments, the system itself seeks to increase consumption by suggestion that a particular lifestyle requires the acquisition of not one but an entire series of goods.*

excessivo e a falta de segurança (ela relatou roubos frequentes) resultaram no fechamento da varanda com esquadrias de vidro (Fotografia 81). Ela nos contou que, ao contrário do que ocorreu em 2014 com o mapa colaborativo dos estabelecimentos da rua, hoje inexistente uma comunidade entre os serviços da Ferreira de Araújo.

Fotografia 81 - Detalhe da fachada de vidro do restaurante Filó



Fonte: Da autora, 2024.

Eles construíram relações de parceria e confiança com os moradores das casas contíguas - ao contrário dos estabelecimentos do mesmo ramo. E como os transeuntes que passeiam pela rua em busca de um local para comer dificilmente chegam até o Filó a pé, Campagnoli decidiu investir em divulgações do restaurante por meio da contratação de uma empresa de marketing

digital. Em 2019, ela acreditava que o crescimento da rua chegasse até o final dela, no encontro com o SESC Pinheiros, mas a pandemia da Covid-19 retardou o processo.

Em frente ao Filó, o bar Casquinha, irmão do Casca, localizado em Vila Madalena, também valoriza a história e a paisagem do bairro (Fotografias 82 e 83). Localizada em uma casa unifamiliar horizontalizada da década de 1960, o bar mantém detalhes do projeto original semelhante às residências contíguas que ainda abrigam moradores (Fotografia 83). Paulo e Amanda, donos e idealizadores do projeto, nos contaram que eles contrataram um especialista no mercado gastronômico em São Paulo para ajudá-los a encontrar a localização para a segunda casa dos sócios. Nessa pesquisa, eles entenderam que a análise do mercado havia mudado de macro para microrregiões e se especializado ainda mais de acordo com cada localidade.

Fotografias 82 e 83 - Detalhes da fachada e características internas do Casquinha



Fonte: Da autora, 2024.

Fotografia 84 - Casas ao lado do Casquinha



Fonte: Da autora, 2024.

Eles estudaram o bairro Itaim Bibi e a rua Ferreira de Araújo. Escolheram a segunda opção pela identificação com as práticas espaciais e a cultura da rua de Pinheiros, próxima ao primeiro estabelecimento dos sócios. No entanto, Paulo e Amanda relataram as diferenças nítidas entre as duas localizações: enquanto em Vila Madalena o público é formado por turistas que visitam a cidade, em sua maioria; em Baixo Pinheiros, os clientes são estudantes da escola IBMEC, localizada a poucas quadras, e também profissionais do mercado financeiro atuantes na região da avenida Faria Lima. A principal vantagem desse ponto consiste em: “os clientes não fazem conta”.

O destaque para o público de alta renda reflete na valorização do solo: existe uma variação de até quatro vezes do preço do aluguel entre o local do Casquinha e a faixa da rua com os restaurantes mais renomados. Inclusive, o comerciante Paulo relatou que a depender da casa e da localização, os locadores oferecem suas propriedades apenas para os *big players* do mercado - ou os grupos de investidores no mercado gastronômico. Ele concorda com a vizinha Fernanda em relação à falta de laços de comunidade entre os estabelecimentos da Ferreira de Araújo. Ambos afirmam que buscam um público diferente: os trabalhadores da região, nos almoços de durante a semana; clientes jovens, nos *happy hours* noturnos. Em apenas três meses, o Casquinha já quase ultrapassou a receita do Casca.

O Filó e o Casquinha, assim como outros restaurantes e bares da rua Ferreira de Araújo, conformam uma dinâmica em que existe uma alternância que mantém a alma desse lugar: as novidades estão permeadas por remanescências, sejam elas arquitetônicas, sejam gastronômicas, como o Nou. Além disso, a maneira singular de usar e de apropriar o espaço da Ferreira de Araújo promove práticas espaciais que aproximam o consumidor dos serviços oferecidos do espaço público, da rua. Ou seja, torna-se evidente a presença dos fatores indutores da constituição e sentido do lugar.

As calçadas ficam cheias aos finais de semana e cria-se uma ambiência propícia às trocas sociais. A rua Vupabussu, por exemplo, onde o Filó tem outro bar, configura uma experiência urbana em si mesma composta por bares descontraídos nos quais o seu público prefere ficar na rua do que no interior dos estabelecimentos. A comerciante Fernanda nos contou que nas semanas precedentes à nossa conversa, em setembro de 2024, têm ocorrido eventos com música alta em um dos bares e que os vizinhos têm se beneficiado do movimento de clientes atraídos por essa atividade. Ela comparou os eventos na rua ao carnaval e pensa em conversar com os donos dos estabelecimentos para que haja uma rotatividade das apresentações de música que dinamizam a frequência nesse espaço.

A combinação das duas ruas conforma o que André Souza (2022, p. 132) reconhece como “espaços públicos, especialmente aqueles que atraem frequentadores diversos, como possíveis ‘contrapontos’ aos processos de fragmentação urbana”. A vida pública instaurada ali, mesmo

que influenciada pelas práticas de consumo, desde 2008 comprova que a área relegada pelos agentes produtores ou o interstício urbano coexiste com a segmentação e a fragmentação da cidade a poucos quarteirões de distância.

Apesar do sucesso da Ferreira de Araújo, o comerciante Paulo relatou que nem todos os negócios prosperam ali, em especial, devido à competitividade e aos preços cada vez mais elevados. Em um primeiro momento, o enobrecimento⁸⁴ dessa localização ocorreu a partir da sofisticação dos serviços oferecidos, o que agrega capital cultural e diferencia os patamares de uso e frequência. Atualmente, devido à influência do mercado imobiliário e ao controle das edificações passíveis de aluguel, conforma-se a apropriação cultural desse espaço a partir da captura da sua imagem tradicional e sua cultura boêmia para a sua venda em um mercado mais amplo do que a própria microrregião.

Dado que os moradores ainda frequentam e têm relações de fidelidade para com os restaurantes, ocorre a sobreposição de influências de valores locais e globais na rua. Afinal: “Enquanto o enobrecimento redefine o significado social de um *lugar* especificamente histórico para um segmento do *mercado*, a descentralização densa redefine o *mercado* imobiliário em termos de um sentido de *lugar*” (Zukin, 2000a, p. 87, grifos da autora).

No mapa de adesões ao CEPAC⁸⁵, constam dois prédios residenciais que utilizaram o potencial adicional para a edificação nos últimos dez anos na Ferreira de Araújo. Um deles consiste em um prédio residencial sofisticado; o outro segue o novo padrão incentivado pelo PDE: torres altíssimas compostas por estúdios de aproximadamente 30 metros quadrados. O valor de venda de uma unidade ultrapassa os R\$ 500 mil. Essa informação permite a análise

⁸⁴ Esse trabalho compactua com a ideia de que não existem processos de gentrificação, no seu sentido clássico, no território analisado nessa pesquisa. A gentrificação, processo urbano que a socióloga britânica Ruth Glass descreveu em 1964, refere-se à transformação dos antigos bairros em operários da Londres a partir da sua apropriação pela camada social conhecida como *gentry*. As modificações nessas áreas envolvem o patamar de frequência, os estilos de vida, a valorização do solo e a substituição dos seus moradores. No caso analisado nessa pesquisa, houve a renovação ou a substituição violenta dos modos de vida existentes a partir de determinações políticas que em diferenciadas localidades aniquilou a cultura pública, como discutimos ao longo do trabalho. No caso de Pinheiros, a dinâmica do enobrecimento dos serviços ainda não alterou por completo a estrutura do bairro: os moradores locais configuram os próprios gentrificadores. Assim como Jane Jacobs em Nova Iorque (Zukin, 2011). Dessa maneira, utilizamos o conceito de reurbanização de Sharon Zukin (2011) para descrever o processo de enobrecimento verificado na capital paulista.

⁸⁵ Ver Mapa 9.

de que a região ainda não se caracteriza uma centralidade da produção imobiliária na OUCFL - nem o seu entorno imediato - o que resulta em interstícios disponíveis para a concepção de espaços públicos, isto é, lugares dotados de identidade. A sua edificação iniciada por indivíduos que acreditavam na potencialidade da vivência cotidiana também criou espaços de experimentações tanto sociais quanto gastronômicas.

A rua concentra experiências, apropriações e trocas ao lado de um dos marcos da mobilização política de São Paulo, o Largo da Batata. A história do bairro Pinheiros, as comunidades formadas ao longo de séculos e o seu potencial de permanência, inclusive relacionado aos movimentos de longa data para a manutenção da sua paisagem arquitetônica⁸⁶, garantem práticas espaciais influenciadas pelo consumo do espaço, da sua paisagem e dos serviços, e conformam lugares nas brechas urbanas.

Entretanto, sabemos que essa realidade deve mudar com os anos. A criação de uma nova centralidade de serviços gastronômicos na rua Ferreira de Araújo tem o potencial de gerar espaços culturalmente qualificados e diferenciados, mas também de atrair a especulação imobiliária e as suas consequências negativas para a área. Até o presente momento, na rua Ferreira de Araújo prevalece os aspectos do primeiro caso - e há elementos pontuais da valorização desse espaço. Percebe-se que os serviços gastronômicos começaram a buscar espaços nas ruas próximas, já as obras em andamento no período de entrega desse trabalho explicitam a manutenção da paisagem do bairro até mais do que os restaurantes consagrados na cidade que têm unidades na Ferreira de Araújo.

Dessa forma, ao mesmo tempo em que alguns estabelecimentos que não partilham da cultura peculiar do bairro inserem-se nessa rua, devido à atração de frequentadores dinamizada por esse destino de consumo, percebemos que ainda existem jovens *chefs* e designers que valorizam e prezam pela manutenção da dinâmica cotidiana e da paisagem local do Baixo Pinheiros. Inclusive, há presença daqueles que realizam esforços para a manutenção de ícones arquitetônicos degradados nesses locais, como o caso da Brigadeiro Doceria, que expõe fotos

⁸⁶ Nos últimos anos, em Pinheiros, ocorreram diferenciados movimentos de resistência à manutenção de vilas, edificações importantes à história arquitetônica da cidade e outros aspectos sensíveis aos seus usuários - e guardiões.

do antes e depois da tipologia em que a loja está sediada (Fotografia 85). Casos como esse exemplificam a presença de fatores que podem gerar lugares e seus sentidos - ou a ressignificação das rugosidades para o momento presente.

Fotografia 85 - Fotos do antes e depois da Brigadeiro Doceria



Fonte: Da autora, 2024.

A despeito da OUCFL e todas as transformação decorrentes dela, a cultura de preservação e os processos de tombamentos em estudo para o bairro de Pinheiros podem significar práticas de resistência à transformação estrutural do bairro. Sabemos que o mercado imobiliário tem interesse e já atua na região, por meio dos aluguéis, mas a manutenção do caráter da rua faz-se

importante para também haver a valorização dos futuros projetos. Resta saber se haverá uma apropriação completa da imagem ou não.

4.4 O lugar de relações sinceras: o Zé Latte Café

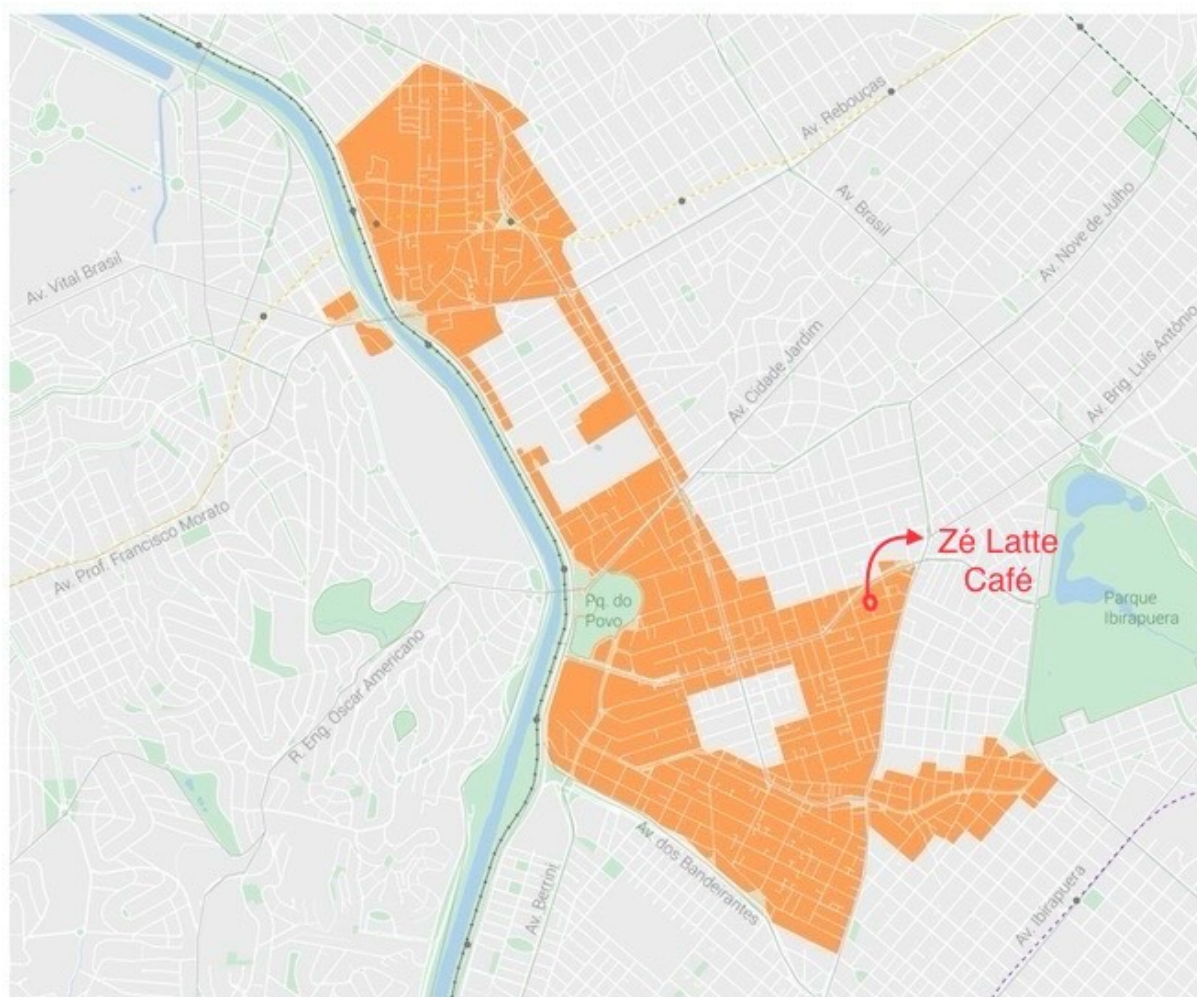
A rua Benedito Lapin no Itaim Bibi, uma via paralela à avenida JK de apenas dois quarteirões (ou um, a depender do lado da rua), configura uma brecha urbana por si só: nem os taxistas paulistanos sabem o seu nome, mas todos a identificam com facilidade quando se detalha o caminho para chegar até ela. Muitos a chamam de “travessa” por ela localizar-se entre duas vias estruturantes para a mobilidade no bairro. Perto de alguns símbolos importantes à construção do bairro, como o “prédio da Ambev”, a área hospitalar, e a casa noturna Café Photo - que mudou de endereço recentemente -, a Benedito Lapin tem uma paisagem delineada pelas características tipológicas de seus quarteirões.

No sentido bairro, situam-se quatro edifícios residenciais construídos a partir da compra de CEPACs. A aquisição do potencial construtivo adicional de todos eles ocorreu entre 1995 e 2004 e também nos primeiros leilões realizados pelo município⁸⁷. Além dos edifícios, localizam-se um restaurante de comida a quilo e três casas passíveis de aluguel para serviços de comércio, ocupadas pela La Torresina, uma casa tradicional de massas italianas aberta nessa localidade em 2018; o Zé Latte Café, dedicado ao consumo de café, aberto em 2023; e uma terceira, desocupada pelo menos desde 2010⁸⁸ (Mapa 16).

⁸⁷ Ver Mapa 9.

⁸⁸ Verificou-se a informação sobre a desocupação da terceira casa pelo Google Street View.

Mapa 16 - Localização do Zé Latte Café em meio à OUCFL



Fonte: São Paulo - município -, 2020, p. 7, editado pela autora.

Do outro lado da rua, devido ao formato afunilado do quarteirão que faceia a avenida JK, existe apenas um prédio residencial, também resultado da compra de CEPAC, cuja entrada localiza-se na rua perpendicular. A outra parcela do quarteirão compõe-se por casas horizontalizadas que parecem ter abrigado famílias outrora, mas que, atualmente, estão desocupadas ou alugadas para serviços variados como salão de beleza, ateliê de alfaiataria e clínicas médicas. Apesar de figurar a produção do espaço resultante da OUCFL, a principal característica da rua arborizada e sem muito movimento consiste na tranquilidade de uma via residencial (Fotografia 86), o que reflete na alternância constante dos serviços de consumo oferecidos.

Fotografia 86 - A rua Benedito Lapin



Fonte: Da autora, 2024.

No sentido bairro, existe uma pequena “travessa” que separa dos dois quarteirões da Benedito Lapin: a rua Salvador Longo (Fotografias 87 e 88). Essa via estreita com passagem suficiente para apenas um carro, de um lado, apresenta um muro alto de um prédio residencial em toda a sua extensão; do outro, casas residenciais horizontalizadas. Ao todo somam-se dez edificações que dividem-se em residências ocupadas por moradores mais antigos e tradicionais, em sua maioria, um estúdio de pilates, algumas casas disponíveis para locação e uma loja de conveniência ao final da via com abertura para a rua Doutor Eduardo Souza Aranha. Em outras palavras: essa rua conforma um espaço em que o movimento mínimo e o alto muro criam o sentimento de falta de segurança para o transeunte. Os seguranças que trabalham na rua Benedito Lapin reportavam assaltos semanais ali. O beco também atuava como ponto de uso de drogas no período noturno. A faixa composta pelas casas está cercada por prédios residenciais, o que significa que dificilmente seja possível a construção de edifícios nesse lado da rua.

Fotografias 87 e 88 - Vistas superior⁸⁹ e do nível da rua da rua Salvador Longo



Fonte: Da autora, 2024.

Essa realidade começou a mudar com a obra na esquina da rua Benedito Lapin com a Salvador Longo no início de 2023. A alta expectativa dos moradores dessa microrregião

⁸⁹ A fotografia superior foi tirada no sétimo andar do edifício residencial, localizado à esquerda na fotografia no nível da rua.

refletia o fato de que a última vez que essa casa havia sido ocupada, o serviço oferecido era o de funerária de cachorros. Até o mês de novembro, quando o Zé Latte Café abriu, os transeuntes da rua paravam para observar o avanço da obra e para conversar com os trabalhadores. Do outro lado, estavam Pietro e Rodrigo, empreendedor e modelo, respectivamente, que haviam se conhecido em Nova Iorque, quando o primeiro realizava uma pesquisa de sete meses em torno dos serviços gastronômicos voltados para o consumo de café. Pietro nos contou que há muitos anos esse mercado lhe interessava, em especial, por causa do seu *markup*. Mas a educação do paladar do paulistano configurava uma ressalva.

Com o passar dos anos, a abertura e o incentivo para o consumo dos bons cafés produzidos no Brasil, que em sua maioria são monopolizados pelo mercado internacional devido à sua vantagem competitiva, funcionaram como incentivo para que os sócios decidissem arriscar. A escolha da localização se deu por dois motivos: eles buscavam uma esquina que garantisse a atração de clientes por duas vias diferentes, e a rua com pouco movimento que desse a eles a “chance de errar”. A proximidade aos prédios comerciais talvez possibilitasse a presença do público que eles imaginavam: trabalhadores dos bancos, das empresas de tecnologia e de outras corporações para um café de alta qualidade durante o horário comercial. Por isso, o Zé Latte funciona de terça a sábado, das oito às 17 horas e oferece, além das bebidas preparadas por baristas, lanches rápidos.

O projeto envolveu, para além do café, uma proposta de *branding* em torno do Zé, o cachorro de Pietro e imagem por trás do trocadilho Zé Latte/Late, e outras *commodities* como pranchas de surf, camisetas, canecas e biscoitos para cachorro. As bebidas são servidas em copos personalizados com o desenho do Zé, o que garante a sua identificação quando os clientes transitam pela rua com o produto nas mãos. As refeições são servidas em tabuleiros de alumínio ou em cerâmicas que remetem aos utensílios utilizados na casa de avós. Toda a decoração da loja conceito está à venda. Eles desenvolveram uma marca de *lifestyle* em torno do café e muitos símbolos que possibilitam a criação desses vínculos entre o estabelecimento e o lugar.

O projeto arquitetônico do escritório Smoo Arquitetura chama atenção do transeunte porque o balcão dos baristas fica no limite entre a construção e a calçada. O piso em pedra portuguesa começa na área externa e avança para dentro do café, o que cria um efeito visual de continuidade entre os espaços externos e internos, e garante a acessibilidade universal do café (Fotografia 89). As esquadrias quase inexistentes no primeiro andar - o café tem um salão superior - responsabilizam-se por romper qualquer ideia referente à dicotomia entre espaços públicos e privados.

Fotografia 89 - Detalhes da permeabilidade do Zé Latte Café



Fonte: Da autora, 2024.

A simbologia contida na imagem criada pelos arquitetos faz com que muitos transeuntes, no mínimo, parem para observar e tentar entender esse espaço que não tem nada de liminar, na concepção de Zukin (2000a), pois ele explicita o convite para se adentrar. Essa dinâmica também faz parte dos argumentos de Ian Chambers (1990, p. 54, tradução nossa): “Nessa paisagem aparentemente sem raízes e sem delimitações, onde o significante se recusa a diminuir o ritmo e ser classificado, nós experimentamos a semiótica obscura e sem limites das referências cruzadas dos signos sempre presentes e sempre ambíguos”⁹⁰. A preservação atratora da escala da casa e algumas de suas características arquitetônicas também potencializam o sentimento de identificação do usuário da rua e o café.

Os detalhes construtivos, somados ao atendimento personalizado e às iguarias ofertadas para consumo, resultaram na constância de dois públicos inimagináveis pelos sócios: indivíduos que chegam de longe em carros de aplicativos e os moradores da rua que “eram carentes de lugar”, nas palavras de Pietro. O primeiro caso ocorre aos sábados, quando se verificam filas de carros para o embarque e desembarque de passageiros. Os sócios acreditam que esse movimento se deu a partir de publicações de indivíduos célebres nas redes sociais, como a esposa do Rodrigo que participou da versão brasileira do programa da televisão Master Chef. Aos sábados também se faz possível encontrar famílias com crianças pequenas e cachorros para um café da manhã fora de casa, uma das tradições paulistanas. O segundo caso faz parte de um sintoma percebido em diferenciadas localidades na metrópole paulistana em permanente transformação: a falta de lugares.

A partir do momento em que os moradores da microrregião engajam-se na observação da obra e criaram vínculos afetivos em relação a esse espaço convidativo, a sua frequência, seja para o consumo efetivo, seja somente para saudar conhecidos, a permanência no café adquire novos sentidos e significados. Pietro nos relatou a assiduidade de casais que tomam seus cafés diariamente no mesmo horário e dos cachorros da vizinhança param na porta do Zé até quando eles estão fechados. No dia da nossa conversa, uma cliente comemorava o final da sua quimioterapia no lugar em que ela ia depois de todas as sessões, porque havia descoberto uma

⁹⁰ *In this apparently rootless and boundless landscape, where the signifier refuses to slow down and be classified, we experience the semiotic blur and limitless cross-referencing of the ever-present and ever-ambiguous sign.*

bebida que ajudava na sua recuperação. A constituição do sentido de lugar, o pertencimento e o significado desse espaço para o seu usuário resultam da presença de fatores convidativos e também de uma dinâmica que se deu de forma orgânica e natural. Afinal, o transeunte se depara com o lugar no urbano constituído pela cultura do consumo numa ambiência atratora. Voltaremos nisso em breve.

Os arquitetos idealizaram o desenho do café de forma que o balcão ficasse o mais próximo possível à rua para que o transeunte se sentisse confortável em somente pegar uma bebida e continuar no seu trajeto, no “espaço expandido” do lugar, conforme requerido pelos sócios. Essa configuração, ao final, resultou no convite para o uso da rua, uma vez que a Salvador Longo tem um fluxo pequeno de carros, e o balcão está virado para ela. Nos dias de semana, os funcionários da região que tomam café depois do almoço usam a rua para fumar cigarros. Muitos nem adentram o Zé Latte. Aos sábados, dia em que os usuários vão ao café com tempo para se sentar e desfrutar de uma refeição, o espaço da rua funciona como fila para as mesas em espera ou espaço para as crianças brincarem com os cachorros.

Esse fenômeno, de certa maneira inesperado e coincidentemente induzido pelos serviços de consumo, faz parte do processo de criação de identidades perante o espaço urbano que resulta de práticas sociais e espaciais (Zukin, 1995). O uso do espaço público de forma espontânea configura uma retomada do território pelos seus usuários - ou a verificação da vontade dos cidadãos, seres por excelência sociais, de experienciar e vivenciar o urbano contemporâneo. O fluxo de pedestres na rua Benedito Lapin aumentou de forma a garantir a maior segurança do transeunte e as casualidades na rua Salvador Longo diminuíram, uma vez que os olhos dos clientes do Zé Latte cuidam da rua, como diria Jacobs (1992). E percebe-se um movimento de abertura de novos serviços nas casas disponíveis para aluguel desde então.

Estabelecimentos comerciais como cafés, geleiras de arte e butiques, conformam o que Zukin, Kasinitz e Chen (2016) nomeiam como o “ABC da gentrificação”. A partir de uma imagem ou estética do espaço, cafés ou galerias de arte convidam indivíduos de comportamentos e estilos de vida peculiares, como os *hispters*, a se sentirem pertencentes a determinados espaços com base em uma “projeção coletiva da classe social e do capital cultural”. Mas a dinâmica gerada

pelo Zé Latte a partir de laços que extrapolam estilos de vida vinculados estritamente a determinados grupos ou comunidades convida os mais diversos clientes e práticas espaciais para o seu espaço. O interstício, nesse caso, tornou-se um lugar e uma centralidade na microubanidade em que ele encontra-se inserido - e talvez o Zé Latte configure um primeiro indício da potencialidade do uso misto da rua Benedito Lapin, dada a sua forma urbana específica.

Casos como o Zé Latte representam a potencialidade de transformações da dinâmica de espaços antes dominados pelas contradições do capital e caracterizados pelo medo de se usar o espaço público da rua. A presença de símbolos sensíveis ao leitor condiciona a ligação entre o espaço e o seu usuário. Essa refere-se à conexão que se estabelece entre ambos por meio da relação estética entre indivíduo e signo. A reação do corpo para com os símbolos constitui-se com base no meio cultural que o indivíduo insere-se a partir de especificidades em relação à vivência das cidades. Os símbolos podem atuar como fonte de autoconhecimento e responsabilidade social (Relph, 1976).

Ademais, a estética também participa do sonho coletivo, uma vez que as sensibilidades que o indivíduo desenvolve estão mediadas pela cultura de massa - ou a força coletiva da sociedade moderna (Buck-Morss, 1991). Os símbolos culturais - arquiteturas, parques, restaurantes, lojas, museus, letreiros, tudo que envolve design e passível de se perceber nas paisagens das cidades - atuam no sentido de garantir poder à estética manifesta no espaço (Zukin, 1995). Inclusive, destaca-se a concepção de espaços por empreendedores do lugar, os *place makers*, em parceria, muitas vezes, com o Estado empreendedor e a apropriação da sua paisagem pelo mercado (Ferreira, 2003).

Nesse contexto, as mercadorias perdem o seu significado e tornam-se alegorias (Buck-Morss, 1991). Ou como argumenta Sharon Zukin (1995): ocorre uma simbiose entre imagem e produto que objetiva a venda dessas imagens em escalas local e global, sobretudo, a partir da década de 1970. Inúmeros lugares perpassam essa transformação e eles mesmos tornam-se imagens-mercadorias vendidas no caráter de destinos turísticos (Bessa; Álvares, 2014). Vimos

alguns casos no escala macro da OUCFL que ocasionaram expulsões violentas, como relatado por Fix (2001).

Entendida como uma ação individual moldada pela cultura que cerca o autor, a leitura dos símbolos presentes nas paisagens configura uma atividade agenciada pelo poder hegemônico no caso das cidades condicionadas pelos interesses neoliberais. Essa realidade coexiste com a dificuldade de se encontrar outros empreendimentos lucrativos no urbano e a consequente utilização do capital excedente na construção especulativa do lugar (Harvey, 1996). Em especial, no contexto do consumo de experiências predominantes nos últimos anos.

O caráter segregador da economia simbólica significa a rica experiência do lugar por meio dos signos que representam, entre outros, a acumulação de transformações que fazem parte da história de cada um dos indivíduos que partilham as cidades, como ocorreu com a inauguração do Zé Latte e com a consolidação da rua Ferreira de Araújo como destino gastronômico. Como signos nas paisagens das cidades, as imagens carregam sentidos constituintes também da vida cotidiana. A sua experiência mercadológica se dá quando da apropriação delas pelo mercado com o intuito de vender não somente as imagens, mas criar situações de consumo no espaço. Esse configura o caso dos restaurantes de culinária estrangeira, os museus, os mercados de rua, a venda de artesanato - a lista é infinita (Zukin, 1995). Desse modo, mesmo que encoberto pelo mercado, a vivência dos lugares pode estar permeada pelas relações objetivas e subjetivas com base nos seus símbolos.

Angelo Serpa (2011, p. 97) questiona: “Como as condições objetivas dos lugares são subjetivamente vividas pelos diferentes agentes produtores de espaço?”. O autor coloca em evidência a complexidade da experiência do lugar, como espaço de experiências vividas, ao mesmo tempo em que ele afirma que as subjetividades individuais configuram o fator alternante uma vez que as vivências, mesmo que inconscientes, possibilitam a (re)ação dos usuários do espaço. O caráter coletivo engendrado pela partilha do espaço não resulta em sensações comuns, o que, subjetivamente, torna o lugar único.

A análise dos usos do lugar depende de diversas variáveis, assim como as atividades exercidas nesse recorte urbano. O lugar apresenta-se como um espaço ocupado de forma única por um período de tempo definido. Por isso, a sua reprodução torna-se impossível. A sua formação depende da configuração resultante de um processo em que uma permanência permeia-se por transformações internas e externas e que se colocam a favor do tempo (Serpa, 2011). A constituição do lugar induzida por tantos fatores altera, de forma definitiva, as práticas sociais desempenhadas no lugar. Isso porque “junto com a propriedade e o consumo dos bens materiais, as preferências estéticas e as práticas culturais participam, nas sociedades modernas, dos ritos de identificação da vida social” (Coulangeon, 2014).

Os ritmos urbanos delineados pela cultura de consumo, muitas vezes, exprimem práticas sociais voltadas para a inserção deles na sociedade, assim como hábitos cotidianos e experiências flutuantes, como o consumo de lugares na qualidade de destinos turísticos. O que significa dizer que encontramos, nessa tese, lugares que se apoiam na cultura do consumo para existir, sem que o consumo sobressaia-se aos sentimentos e vivências experienciados. Os usos do lugar extrapolam um processo somente local. David Harvey (1996, p. 316, tradução nossa) explica: “[...] o que acontece em um lugar não pode ser compreendido fora das relações espaciais que o sustentam, assim como as relações espaciais não podem ser compreendidas independentemente do que acontece em lugares particulares”⁹¹. O caráter singular das práticas sociais vinculadas aos seus lugares coloca em evidência a importância da sua análise na qualidade de empirias que revelam a totalidade da experiência urbana, como realizamos no caso paulistano⁹².

A análise dos lugares, por meio das atividades realizadas em seu espaço, diz respeito à sua conformação sócio-espacial. Nesses espaços ou interstícios em meio à destruição criativa do urbano, há vivências e experiências que caracterizam o uso do espaço público (Souza, A., 2022). Angelo Serpa (2011) afirma que os lugares configuram centralidades vividas na concepção lefebvriana. Elas, por si só, emanam práticas associadas às características

⁹¹ [...] *what goes on in a place cannot be understood outside of the space relations which support that place any more than the space relations can be understood independently of what goes on in particular places.*

⁹² O fato de que a empiria local constitui bases para uma análise mais ampla do urbano é discutida por Henri Lefebvre (2019) e Zukin; Kasinitiz; Chen (2016). A utilização das metodologias de ambos desenvolveram-se ao longo dos estudos de caso dessa tese.

propositivas desses espaços essenciais ao fenômeno urbano. Lócus privilegiado do consumo, os lugares-centralidades destacam o caráter imóvel das atividades de venda dos serviços urbanos, o que valoriza a região de aglomeração de ofertas de mercadorias e o seus símbolos constituintes.

Nas palavras de Celina Lemos (2010, p. 14): “Integrando todas essas atribuições, um centro define-se como o lugar do simbólico, sendo este o dispositivo que dá sentido à sociabilidade expressa no cotidiano”. Por esse motivo, Angelo Serpa (2011) defende a adequação entre formas e conteúdos urbanos a partir da verificação da ocorrência dos encontros e das trocas no espaço público, para além da quantificação e qualificação deles. Isso se dá porque a análise do lugar refere-se ao seu uso com base em um sistema de relações particulares (Relph, 1976).

No contexto da produção capitalista do espaço, o lugar, com frequência, está tensionado pela possibilidade da sua destruição criativa ou a sua apropriação pela economia simbólica, ambas facilitadas pelas políticas públicas. Esse é o caso que se anuncia na rua Ferreira de Araújo, a despeito da impossibilidade de prospectarmos sobre o resultado. Ezio Mauro, em diálogo com Zygmunt Bauman (2016, p. 24), sugere que o atual período de crises estruturais de representação e governança configura o interregno: um estado de suspensão entre “não existe mais” e o “não existe ainda”, que resulta em instabilidade, na falta de direção e fixação. Bauman (2016, p. 19-20) acrescenta: “A sensação de que os modos de agir sobreviventes já não funcionavam de maneira adequada, ao passo que modos melhores, aptos a substituí-los, eram notórios pela ausência”. O estado de inconsistência ou flutuação da vida contemporânea diz muito sobre o urbano e as suas questões. Esta também configura uma das dificuldades encontradas nessa pesquisa.

A representação do espaço pela economia simbólica e os laços fracos de sociabilidade resultantes da falta de encontro no espaço público criaram uma realidade respaldada pelo individualismo e a fragmentação da vida coletiva. O sentimento de ausência referido por Bauman (2016) também abrange a falta do sentimento de pertencimento, no que se refere ao espaço metropolitano segmentado e fragmentado. A sua análise, sob a égide da teoria do lugar, busca reencontrar os espaços de conexão, de identidade, de significado. Ademais, as

contradições e as fragmentações características das metrópoles facilitam a negação do lugar, assim como colocam em suspensão as análises prospectivas do urbano fundamentadas na cultura do consumo, em especial, depois de termos vivido processos impensáveis como a pandemia da Covid-19.

A análise qualitativa do lugar pode desdobrar-se em dois contextos opostos: a descrição do espaço físico ou a busca incansável pela urbanidade dos espaços. A caracterização do lugar, a descrição de seus componentes e a avaliação dos seus símbolos constituintes integram a análise do espaço, no seu âmbito imagético, e representam a qualidade tangível - mesmo que permeado pela economia simbólica - da vida cotidiana no espaço. A urbanidade, por outro lado, tornou-se um conceito de múltiplos significados. Utiliza-se o seu significante em diversas conjunturas e objetivos. Visões lúdicas da urbanidade, como centralidades de encontro e partilha, fazem parte da construção do conceito voltada para a sua qualidade de espaço de uso coletivo democrático. Esse configura o caso do trabalho desenvolvido por Júnia Ferrari e Marcela Lopes (2022), no qual as autoras afirmam que:

urbanidade é o urbano compartilhado, negociado e experimentado cotidianamente desde suas dimensões mais prosaicas – o caminhar pela calçada, o debruçar na janela, o cumprimento dos vizinhos – até aquelas mais complexas – a arte dos grafites e dos painéis em empenas, a música em suas mais variadas expressões, o carnaval e a festa.

Dado a sua etimologia, a urbanidade abrange uma qualidade possível de ocorrer somente no espaço urbano. Nesse sentido, a passagem tem dois significados distintos: o uso e a apropriação do espaço, vinculados às práticas cotidianas da cidade, podem configurar uma romantização da experiência urbana mediada pelo capital e criar uma imagem fetichizada do espaço de outrora ou do espaço periférico, como analisado por Geraldo Costa (2015). Ou as práticas insurgentes que propõem a subversão da ordem vigente, a partir de formas efêmeras de ocupação, na visão de Ester Limonad (2015). Ou uma terceira via que olha para a caracterização da vivência do espaço a partir da relação entre ele e usuários, por meio da conexão de significados: o lugar.

Lineu Castello (2007), de outra forma, relaciona o conceito de lugar ao de urbanidade, com o intuito de ressaltar a qualidade do ambiente de ambos. A urbanidade, nas suas palavras,

conforma “[...] a qualidade típica e única do ambiente construído pelo ser humano, do ambiente antropizado - que muitos autores já procuram elaborar em palavras, mas cuja percepção é predominantemente sensorial, difícil de enunciar” (Castello, 2007, p. 99). Ou seja, o autor ressalta a construção de uma imagem idealizada que resulta na urbanidade. Vimos diferenciados exemplos de urbanidades edificadas nas centralidades da OUCFL, em especial, na avenida Faria Lima e em suas proximidades imediatas, assim como a requalificação da avenida Santo Amaro. Nesses casos, ocorre o desincentivo ao uso do espaço público e também há a segmentação da experiência do espaço a começar da construção de imagens que se referem às tipologias globais.

Nesse sentido, a visão de Castello (2007) é antagônica à conceituação proposta nessa tese, uma vez que a experiência do lugar, os seus símbolos e a sua leitura não partem de uma elaboração humana projetada para esse fim. A ideia de construção do lugar remete à sua fabricação. Essa percepção qualitativa está no centro das contradições do urbano: a própria ideia de se qualificar pressupõe a adição de valores simbólicos que podem se traduzir em valor econômico. A categoria de urbanidade tem sido utilizada como discurso político para a renovação e a ressignificação de espaços urbanos, com ênfase na sua necessidade como qualidade de vida, a exemplo das transformações impostas pela OUCFL.

A ideia de que um plano de embelezamento, por meio da construção de qualidade ambiental no urbano, pudesse melhorar a vivência do espaço está ultrapassada na teoria urbana. Henri Lefebvre (2016), na década de 1970, afirmou que o uso da palavra urbanidade se dá de forma laudatória. Para o autor, a realidade urbana “se povoa com os signos do urbano da dissolução da urbanidade; torna-se estipulação, ordem repressiva, inscrição por sinais, códigos sumários de circulação (percursos) e de referência” (Lefebvre, 2019, p. 30). Essa conjuntura altera as relações de produção sem conseguir, de fato, transformá-las. Por isso, essa pesquisa busca as práticas espaciais disruptivas, no sentido de reduzir a perpetuação da produção capitalista do espaço e criar possibilidades de se deparar com lugares.

5 A SOBREVIDA DAS BRECHAS URBANAS

Henri Lefebvre (2016) reconhece o esforço metodológico de se estudar o urbano, em especial, devido à abstração da categoria. Segundo o autor, o urbano emprega as suas constatações empíricas na construção do seu conteúdo e forma total. O processo urbano tem a sua compreensão auxiliada - e, não, esgotada - pelas empirias do espaço, como o caso da OUCFL nessa pesquisa. Por isso, o método descritivo torna-se basilar aos estudos urbanos. A análise parte das propriedades formais do espaço antes de se adentrar em seus conteúdos, suas contradições e seus sistemas de signos, como realizado até agora.

As contribuições lefebvrianas possibilitaram investigações que partiram da escala empírica com o intuito de se compreender a totalidade urbana. O macro e microssociologia que guia o trabalho de Sharon Zukin⁹³ e de outros autores importantes para essa tese dialogam com o filósofo. Neil Brenner (2018) entende a abstração, no caso da teoria urbana crítica⁹⁴, como fator essencial à busca de alternativas para a produção e a apropriação social do espaço. O autor acresce ao discurso quando afirma que a crítica pode se expandir para além de descrições: ela configura conainterpretações que têm o poder de transformar o urbano. “Somente uma teoria que seja dinâmica – constantemente transformada de forma reflexiva em relação aos mundos sociais e às paisagens territoriais inquietas que evoluem desigualmente e dos quais essa teoria procura compreender – pode ser uma teoria verdadeiramente crítica” (Brenner, 2018, p. 18).

A teoria urbana e seus estudos sobre o território, a paisagem e o lugar, em especial, ao se tratar de interstícios urbanísticos presentes no urbano em transformação, contribui para o pensamento crítico sobre ele (Harvey, 1996). O processo que os produz e os reafirma coloca em evidência novas potencialidades de análise do urbano:

⁹³ Ver Zukin (2000a, 2000b) e Zukin; Kasinitz; Chen (2016).

⁹⁴ “O que é teoria crítica urbana? Essa expressão é usada com frequência como referência nos trabalhos de acadêmicos do urbanismo radical ou de esquerda durante o período pós-1968 – por exemplo, os de Henri Lefebvre, David Harvey, Manuel Castells, Peter Marcuse e uma legião de outros que foram inspirados ou influenciados por estes [...]. Em resumo, teoria crítica urbana envolve uma crítica da ideologia (incluindo ideologias científicas-sociais) e uma crítica do poder, da desigualdade, da injustiça e da exploração existentes, ao mesmo tempo, nas e entre as cidades” (Brenner, 2018, p. 20-21).

O urbano é um conceito teórico formulado e liberado por um processo tal como ele se apresenta a nós e como o analisamos. Não se trata de uma essência da acepção tradicional do termo entre os filósofos; não se trata de uma substância como tenderia a fazê-lo acreditar este ou aquele termo ainda utilizado de forma laudatória, com, por exemplo, a urbanidade; trata-se, antes, de uma forma, a do encontro e da reunião de todos os elementos da vida social, desde os frutos da terra (trivialmente: os produtos agrícolas) até os símbolos e as obras ditas culturais. No próprio seio do processo negativo da dispersão, da segregação, o urbano se manifesta como exigência de encontro, de reunião, de informação (Lefebvre, 2016, p. 80).

Henri Lefebvre (2016) propôs um olhar para o conceito de urbano que não se fecha, não se encerra, em especial, porque ele mesmo constitui um processo dialético. O urbano envolve, entre outros elementos, reunião e partilha que são compostas por símbolos e significados. Na qualidade de palco da vida cotidiana e das experiências diárias que abrangem trocas sociais nos espaços da produção cultural, o urbano lefebvriano coloca-se como virtualidade iluminadora. Apesar do seu caráter também abstrato, fragmentário e contraditório, na qualidade de dialético, o urbano constitui um desejo, uma vontade de situar as discontinuidades em relação às continuidades, contexto esse herdado pela sociedade pós-industrial. Ou melhor, a *sociedade urbana*, escolha de Henri Lefebvre (2019) para descrever uma tendência, uma orientação.

O filósofo completa: “[o] urbano é o *possível*, definido por uma direção, no fim do percurso que vai em direção a ele. Para atingi-lo, isto é, para realizá-lo, é preciso, em primeiro lugar, contornar ou romper os obstáculos que atualmente o tornam *impossível*” (Lefebvre, 2019, p. 32-33, grifos do autor). O alcance do tecido urbano e a forma que possibilita a extensão do urbano virtualmente sobre o território constituem um dos entraves que impossibilitam o urbano (Monte-Mór, 2007). Por isso, escolhemos fazer uma digressão espacial nessa pesquisa.

As formas, as funções e as estruturas do urbano, no atual estado da arte da produção capitalista do espaço, estão na *fase* ou *zona crítica*, situação imposta por crises que amalgamam o passado e o possível. Nas palavras de Thiago Canetti (2020, p. 277): “[o] urbano deve ser entendido como uma metáfora do espaço socialmente produzido que carrega em si as contradições entre o atual e a possibilidade”. A *fase crítica* funciona de forma inacessível, no sentido de impossibilitar as prospecções em relação à condição atual. O estado interposto entre as duas realidades tensiona uma transformação que se rege pela consolidação

total do urbano. “[O] urbano, virtual e possível, se anuncia na forma de uma problemática urbana que se impõe em escala mundial” (Costa, 2015, p. 20). O urbano se estabelecerá por meio da prática social ou da *prática urbana*, a despeito dos obstáculos, uma vez que, em um contexto de fragmentos da realidade, o urbano coexiste com diversas forças sociais latentes, por vezes, despercebidas, que atuam em direção à eliminação das vicissitudes urbanas (Lefebvre, 2016). Acreditamos que a categoria do lugar represente uma delas.

O conceito lefebvriano de urbano tem sido recuperado, nas últimas décadas, por vários estudiosos de disciplinas complementares aos estudos do espaço, não por mera coincidência. O momento abrange rupturas teóricas em decorrência dos problemas e das incursões urbanos relacionados aos mais diferenciados condicionantes políticos, espaciais, sociais e culturais. A sua (re)descoberta no Brasil se deu, segundo relata Geraldo Costa (2015), pelos marxistas e pela área da economia política urbana. Paralelamente, reflexões acerca do lugar, na qualidade de teoria do espaço associada às práticas sócio-espaciais, tornaram-se relevantes, em especial, devido aos estudos de Doreen Massey e Milton Santos. Massey (2008) defende uma conceituação teórica referente ao lugar na qual as relações sócio-espaciais responsabilizam-se por outras transformações estruturais no e do urbano. Costa (2015, p. 32) dialoga com ela: “Essas relações sociais, além de se alterarem em um lócus particular, carregam também, segundo a autora, o potencial da mudança ao se estenderem para arenas mais amplas”.

O potencial da mudança, *símil à prática urbana lefebvriana*, ou a concretização total do urbano, apresenta-se como teoria espacial que depende da prática social em escalas cada vez mais amplas, para além do cotidiano em microurbanidades ou em interstícios urbanos. Em sentido inverso, essa pesquisa partiu das práticas espaciais em escala municipal para depois adentrar os microcosmos nos quais se faz possível deparar-se com o lugar. O próprio Lefebvre (2019, p. 53, grifos do autor) justifica essa abordagem:

O espaço-tempo urbano, desde que não seja mais definido pela racionalidade industrial - por seu projeto de homogeneidade -, aparece como *diferencial*: cada lugar e cada momento não tendo existência senão num conjunto, pelos contrastes e oposições que o vinculam aos outros lugares e momentos, distinguindo-os.

A análise de distintas escalas do espaço pressupõe diferenciadas tipologias e agentes produtores. Henri Lefebvre (2019) indica três níveis de análise que utilizamos nesse trabalho para o urbano e suas transformações a partir do eixo espaço-temporal: o global, o urbano e o privado ou o habitar. O global indica o espaço institucional ou o exercício do poder do Estado. Ele atua através de vontades e representações, ou estratégias e ideologias, políticas ou não. Neste nível, observam-se duas estratégias principais: o neoliberalismo e o neodirigismo - ou empreendedorismo, como acreditamos no caso paulistano. O nível urbano, misto, mediador e intermediário, em suas diversas formas, funções e estruturas qualifica-se pela “unidade característica do ‘real’ social, o agrupamento” (Lefebvre, 2019, p. 96). Ou a possibilidade do encontro e das trocas sociais nos espaços públicos de uso coletivo. O nível privado diz respeito às habitações privadas, aos imóveis da cotidianidade, ao habitar⁹⁵. Os três níveis auxiliam na ordenação e na análise das múltiplas camadas sobrepostas e os processos experienciados em São Paulo no contexto da urbanização singular do vetor sudoeste.

Ao nível global, o histórico de urbanização da cidade pautou-se por uma conjuntura complexa que envolveu propostas de planejamento sobrepostas e sempre desconexas. No início do século 20, criaram-se múltiplos planos e instrumentos urbanos com o intuito de guiar o crescimento desordenado da São Paulo industrial. Décadas depois, o Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento de 1975 a 1979 propôs políticas de descentralização e a consequente diminuição da presença industrial nas cidades fundamentadas no desenvolvimento dos setores de matérias primas exportáveis e bens de consumo duráveis. São Paulo, naquele momento, experienciava o auge da produção industrial territorializada no urbano ainda recente. A descentralização da produção afetou diretamente os índices econômicos da principal cidade do país. Afinal, as formas e as funções do urbano transformaram-se em velocidades que superaram a possibilidade da consolidação sócio-espacial de cada etapa do desenvolvimento urbano.

⁹⁵ Ao construir esse pensamento, Henri Lefebvre (2019, p. 96) julga importante ressaltar que não se trata do “pseudoconceito caricatural” *habitat* responsável por encobrir o *habitar*. O último restituiu-se a partir de novas reflexões sobre a metafísica de Friedrich Nietzsche (1844-1900) e Martin Heidegger (1889-1976). Lefebvre (2019, p. 100) completa: “O habitar não deve mais ser estudado como resíduo, como vestígio ou resultado dos níveis ditos ‘superiores’. Deverá, e já pode, ser considerado como fonte, como fundamento, como funcionalidade e transfuncionalidade essenciais”.

Esse período também marcou a especialização do setor terciário que substituiria o destaque da indústria em poucas décadas. Eduardo Nobre (2000, p. 85) relembra que, em 1996, poucos anos após a descentralização e desindustrialização, a metrópole paulistana concentrava metade das quinhentas maiores empresas do Brasil. O crescimento desses setores ocorreu sob a égide da produção de um espaço voltado para a nova realidade idealizada pelo Estado e a vida cotidiana que sucede em torno dela, como consequência de determinações globais. Essa dinâmica resulta na imagem caracterizada por Rolnik (2022, p. 22-23):

Frentes de expansão de outras geografias ocupam antigos bairros industriais, acompanhando a várzea do rio Pinheiros: são torres inteligentes, brilhando em aço e vidro, oferecendo helipontos, segurança e serviços 24 horas. Às vezes refletem a paisagem agressiva dos veículos e um rio malcheiroso, mas também as quaresmeiras, sibipirunas e ficus que teimam em criar raízes, rasgando o asfalto e invadindo como seus galhos o caótico emaranhado de fios de eletricidade, internet, TV a cabo, que, através de provedores corporativos ou de “gatonet”, conecta a cidade.

Essa paisagem confusa, segmentada e liminar descreve o vetor sudoeste da capital paulista e evidencia as determinações do poder público ao tentar criar um distrito financeiro de escala global em uma várzea preterida por muitos até poucos anos antes - tudo isso oficializado pelo instrumento urbanístico OUCFL, como vimos ao longo do trabalho. O Estado, na qualidade de regulador, promove e dinamiza as transformações espaciais. O seu papel na regulamentação de um espaço multiescalar, dinâmico, fragmentado, segmentado e que se insere no fluxo de capital mundial, ou seja, que experiencia outras externalidades, torna-se conflitante.

A despeito do caráter racional do urbanismo paulistano, ele não se caracteriza como moderno, uma vez que a “eficiência e o desenvolvimento da cidade e do capital” encobrem a questão social (Somekh, 2014, p. 50). Essa conjuntura fica clara quando pensamos na destruição haussmanniana desde a década de 1960, que compõe uma constante tentativa de caráter predatório do mercado imobiliário em acumular cada vez mais capital nessa região, e a explícita falta de acessibilidade, em especial, nos bairros Itaim Bibi e Jardim Paulistano. O mercado imobiliário, além de predatório apresenta-se desarticulado ou sem um planejamento na escala macro que beneficiaria tanto os investidores quanto os usuários do espaço. Isso

resultou na transformação de apenas partes do território e na criação de brechas que contrastam com essa nova imagem.

Os interstícios e brechas, nesse contexto, sobrevivem à destruição e à substituição do seu entorno sejam nas formas de reuso da imagem de outrora, sejam em soluções efêmeras que configuram espaços de especulação imobiliária. Desde as cem edificações destruídas para a abertura inicial da avenida Faria Lima até o aniquilamento do lugar no seu “buraco” e todas as expulsões causadas, como diria Sassen (2016), das comunidades e favelas existentes na região, esse processo culminou na perda de muitas vivências e experiências dotadas de significado, na destruição de relações sócio-espaciais e na construção de urbanidades que desconsideram os seus usuários. Por isso, o esforço desse trabalho em olhar para as brechas do urbano caracterizado pela OUCFL, onde ainda faz-se possível encontrar relações sócio-espaciais dotadas de significado amparadas pelos símbolos presentes em suas paisagens - ou os lugares, que muitas vezes são destruídos como resultado do incentivo do município, por meio do planejamento urbano, em consonância com a produção capitalista do espaço.

No nível da cidade ou do agrupamento de diferenciados processos e dinâmicas espacializadas no urbano dialético, São Paulo construiu-se com base em relações herdadas pela colonização brasileira e inspirada nas formas e funções do urbano europeu. A sua constante tentativa de reprodução de imagens, vivências e experiências externas resultou na dinâmica de construção e reconstrução do espaço em velocidades que impediram a manutenção de determinadas rugosidades em diferenciadas localidades da cidade. Essa realidade traduz-se em projetos urbanos de transformação desde o início financiadas, em grande parte, pelo poder privado (Segawa, 2000). A conformação de diferenciadas paisagens, territórios e lugares, em dimensões espaço-temporais únicos, garantiram movimentos tanto destrutivos quanto criativos no espaço delimitado pela OUCFL.

A falta de referenciais simbólicos no urbanismo paulistano possibilita que novas substituições ocorram sem muitas resistências. A cidade fundamentada em interesses privados segmentou e fragmentou a sua experiência devido ao deslocamento das classes privilegiadas na extensão do seu território e na consolidação de legislações específicas a elas - vide os loteamentos da

Cia. *City*. Enquanto isso, a parcela da população desprovida de capital para habitar nos espaços com melhores índices de infraestrutura cada vez mais tem sido expulsa para os limites ou as franjas da cidade. Esse contexto histórico permite e dinamiza processos de reurbanização, como o imposto pela OUCFL, e facilita a perpetuação da fragmentação, segmentação e segregação desse urbano. Ao mesmo tempo, esse processo gera brechas urbanas onde se faz possível encontrar relações sócio-espaciais baseadas em práticas desenvolvidas no espaço público - ou a sua retomada, no contexto do urbano cada vez mais privatizado.

O modo de habitar e de usar as cidades engendra-se em razão de que o espaço assume a sua qualidade de mercadoria (Carlos, 2003). No âmbito econômico, segundo Souza (2020, p. 31, grifos do autor): “em matéria de diversificação, sofisticação e centralidade, é o que ela [a metrópole] representa enquanto *mercado* - o tamanho do mercado potencial, é claro, mas também o nível e a distribuição da renda e as características culturais dos consumidores”. Isso porque historicamente São Paulo desenvolveu-se com base nos interesses das elites tradicionais da cidade; e desde a década de 1990, na nova elite financeira. Esse urbano, com frequência, perde o caráter de lar e torna-se o lócus do capital que gera deslocamentos territoriais da sua população.

Esses movimentos ocorreram sob a égide de uma transformação sistêmica não exclusiva a São Paulo, no contexto da passagem das cidades industriais para as metrópoles financeiras. Entretanto, o modo como acontece essa adaptação da forma urbana em São Paulo resulta em realidades singulares no espaço, nas palavras de Ana Fani Carlos (2003). Por esse motivo, a autora ressalta, em outro trabalho, a importância de se estudar as relações sócio-espaciais fundamentadas na vida cotidiana da cidade:

A possibilidade do entendimento do espaço geográfico enquanto produto histórico e social abre perspectivas para analisar as relações sociais a partir de sua materialização espacial, o que significa dizer que a atividade social teria o espaço como condição de sua realização. Deste modo, as relações sociais realizam-se concretamente através de uma articulação espaço-tempo, o que ilumina o plano do vivido, ou seja, a vida cotidiana e o lugar. Assim, a reprodução de relações sociais materializam-se em um espaço apropriado para este fim, e a vida, no plano do cotidiano do habitante, constitui-se no lugar produzido para esta finalidade e é nesta medida que o lugar da vida constitui uma identidade habitante-lugar (Carlos, 2007, p. 41).

Ainda no nível da cidade, as transformações impostas pela OUCFL, ou até mesmo desde a construção da avenida Faria Lima, fomentaram a necessidade de uma nova centralidade urbana para o recente segmento econômico dos serviços. Em São Paulo, assim como ocorreu anteriormente no Centro Tradicional e o Centro Novo, e depois na avenida Paulista, o eixo Faria Lima-Berrini, próximo à Marginal Pinheiros, configura o atual centro da produção financeira, do consumo e de entretenimento paulistano. As centralidades pulverizadas na capital, engendradas pelo seu processo *sui generis* de urbanização, garantiram a materialização de períodos específicos da sua realidade na sua paisagem ou a acumulação das rugosidades miltonianas, sobrepostas à atual dinâmica de destruição criativa da cidade. Elas também geram o mosaico urbano caracterizado por microrregiões homogêneas contíguas a interstícios peculiares.

A construção de novas matrizes simbólicas alterou por completo a vivência desses espaços, para além das remoções causadas pelas consolidações dessas novas centralidades. Isso significa que encontramos arquiteturas ultramodernas em meio às construções diminutas de outrora, o que resulta em confusões ontológicas em seus usuários e destaca a violência dessas transformações em relação ao tecido original. Segundo Saskia Sassen (2016), a prosperidade econômica, no caso dessa pesquisa, e a sua manifestação no espaço da cidade coexiste com as expulsões causadas pela produção capitalista do espaço. O urbano na OUCFL cada vez mais cria urbanidades e destrói lugares, mas ainda faz-se possível encontrar práticas espaciais de pertencimento e conexão em algumas de suas brechas. Nesse sentido, a reurbanização desarticulada e sempre sem força acaba por induzir práticas de resistências que se desdobram em lugares, como analisado ao longo do trabalho.

O nível privado, do habitar, faz-se tão importante quanto os outros, mesmo em sua escala diminuta. Esse nível não resulta das forças externas de seus “níveis superiores”, mas, sim, fundamenta a vida urbana de maneira essencial, na leitura de Lefebvre (2019). Ao autor, o privado configura o espaço vivido dentro da intimidade do habitar. Nessa tese, adota-se o conceito de nível privado também aos espaços externos à morada, pois estes são de certa forma privados, porque se regem segundo a cultura do consumo e a caracterização dos espaços destinados as essas práticas, como também parte da atual ideia de intimidade

(Giddens, 1991). Esse método tornou possível o estudo de outras dimensões do espaço com base nas relações de intimidade estabelecidas nos lugares, uma vez que a lógica social está em todos os níveis.

A partir do habitar faz-se possível analisar o monumental, o Estado e o urbano fundamentados em seus símbolos, signos e representações deles na vida cotidiana do usuário da cidade. Essa estratégia permitiu, ao longo desse trabalho, o entendimento acerca das implicações e das consequências das ações impostas pelo Estado e do urbano na escala mínima. Assim sendo, provou-se que o nível privado altera-se conforme as transformações na macroescala. A análise síncrona dos três níveis também permite a compreensão do sistema que compõe cada parcela do urbano em suas mais diferenciadas escalas e relações para com o complexo processo urbano paulistano regido pela dinâmica empreendedora.

São Paulo, apesar da velocidade em que a cidade estendeu-se pelo território e do seu caráter multipolar, constituiu diversos laços de comunidade tanto na escala privada, do habitar, quanto em seus espaços públicos, como apresentado ao longo do texto. Contudo, na atual conjuntura de privatização do espaço público da metrópole, associada à construção da “cidade de muros”, nas palavras de Teresa Caldeira (2011), as práticas espaciais transferiram-se para outros espaços, para além do espaço público por excelência. A investigação encontrou lugares vinculados às práticas de consumo de diferenciados serviços e produtos e às determinadas localidades da cidade, o que reforça a ideia de que o lugar e a sua experiência estão em espaço-temporalidades únicos.

Os lugares contidos na OUCFL também submetem-se às forças externas da produção capitalista do espaço e suas determinações. Lefebvre (2019, p. 102) explica: “A lógica do espaço submetido às exigências do crescimento, e a lógica do urbanismo, dito de outro modo, a lógica do espaço político e a lógica da moradia, colidem-se uma contra a outra, às vezes chegam à estilhaçar”. O estilhaço, no caso dessa pesquisa, configura as ações de resistências do nível privado que entende as implicações da imposição dos outros níveis sobre ele. Afinal, o habitar também se compõe pelas experiências e vivências urbanas. Ana Fani Carlos (2007, p. 41) explica:

A reprodução da vida, porém, entra em conflito com as necessidades de reprodução da sociedade como um todo, realizando-se hoje no plano do mundial como virtualidade do capitalismo, que em sua extensão, está ampliando, continuamente, as condições de sua realização constante. Este processo, com a intervenção do Estado, configura-se como forma de dominação e se realiza produzindo contradições. Referimo-nos, especificamente, à contradição entre a reprodução do espaço (que tende a se concretizar sob os interesses e necessidades da reprodução do capital e sob o poder do Estado) e a reprodução da vida (que diz respeito ao conjunto das necessidades da sociedade e que tem como objetivo a construção do humano). Nesse processo, gestam-se hoje novas relações sociais que produzem ou são produtos de um novo cotidiano.

Os novos espaços induzem a um singular cotidiano pleno de experiências e vivências. Esses espaços apresentam-se de diversas maneiras, a partir da pluralidade dos seus contextos e frequentadores. Eles fazem parte do processo urbano que está sujeito a transformações constantes. Realidade esta integrada ao bojo da produção capitalista do espaço e das suas estratégias de acumulação de capital no espaço. O caráter empreendedor das administrações municipais e estaduais facilita essa dinâmica e permite, dessa maneira, o aumento da potência do modo de produção atual (Harvey, 2005).

A culminância desse espaço-tempo urbano capitalista apoia-se na superação das barreiras espaciais e resulta em sua reorganização e descentralização globais. Por sua vez, ela engendra a valorização simbólica do lugar com base no enaltecimento dos seus símbolos e significados. Afinal, a aldeia global está conectada e as realidades, partilhadas. O lugar como ponto de atração de investimentos coloca em evidência as suas qualidades e ressalta a possibilidade de apropriação desses espaços pelo mercado do consumo. Essa dinâmica também pode significar a sobrevida dessas localidades, em meio às transformações urbanas permanentes, assim como ocorre quando surge o lugar ou quando soluções efêmeras ressignificam o espaço.

A conjuntura urbana atual, dinamizada pela globalização, compactua com a aceleração e a disseminação dos produtos, informações, e tudo mais passível de apropriação pelo capital e a sua transformação em mercadoria (Massey, 2008). As cidades conformam atravessamentos de alcance global que superaram as barreiras espaciais e que competem, em nível urbano, pelo destaque internacional⁹⁶. São Paulo não foge à regra, e percebe-se a dificuldade da cidade em alcançar outras metrópoles cosmopolitas. O urbano paulistano, com todas as suas especificidades e dialéticas, impõe sobre ele mesmo características impossíveis de serem

⁹⁶ Ver Ferreira (2003), Harvey (2005), Massey (2001; 2008), Zukin (1995).

superadas. Mas também é o que garante a presença de lugares em meio à fragmentação, à segmentação e à segregação do urbano.

“[...] o espaço é uma dimensão implícita que molda nossas cosmologias estruturantes. Ele modula nossos entendimentos do mundo, nossas atitudes frente aos outros, nossa política. Afeta o modo como entendemos a globalização, como abordamos as cidades e desenvolvemos e praticamos um sentido de lugar. Se o tempo é a dimensão da mudança, então o espaço é a dimensão do social: da coexistência contemporânea de outros. E isso é a o mesmo tempo um prazer e um desafio” (Massey, 2008, p. 15).

O desafio em elaborar esta tese parte do urbano conflituoso e dialético para se adentrar no lugar, nos espaços públicos e nas relações sócio-espaciais dotadas de sinceridade e de autenticidade. O sentido do lugar também configura, de certa forma, o direito à cidade lefebvriano em todas as dimensões da vida cotidiana, sediada no espaço da metrópole paulistana. Assim como Nova Iorque explicita a força do capital em relação à produção e à reprodução do espaço; em São Paulo encontramos uma dinâmica enfraquecida pelas estratégias adotadas pelo planejamento urbano em relação ao seu caráter empreendedor, o que resulta na transformação parcial da cidade e garante permanências, remanescências e interstícios, onde se configuram resistências em relação à substituição total da área delimitada pela OUCFL.

Dessa maneira, em algumas localizações específicas, o nível privado, o lugar, sobressai-se aos níveis global e urbano, e as contradições do capital tornaram-se, simultaneamente, mais evidentes e menos potentes. Por isso, o esforço para se buscar os espaços públicos contemporâneos nos interstícios da transformação imposta pela OUCFL. Ainda assim, faz-se importante dizer que as contradições do capital não deixam de existir somente porque encontramos lugares nessas localizações, afinal, São Paulo é palco de altos níveis de segregação social e espacial.

Nessa pesquisa, analisamos a região com o maior volume de capital acumulado da cidade e sabemos que existem muitos lugares também nas franjas da metrópole; assunto este para outra pesquisa. O mais importante consiste no destaque dado à potencialidade do lugar em criar experiências e vivências importantes ao ser social que habita o urbano, que atualmente experiencia a aniquilação do espaço público por excelência, em um amplo contexto de

fragmentação, segmentação, em que evidenciam modalidades de segregação, como há nas cidades dominadas pelo capital, assim como em São Paulo. O lugar ou a sobrevida de algumas remanescências urbanas potencializa e dinamiza a vivência das trocas, dos encontros e das partilha de símbolos no urbano.

A percepção, a observação e o posicionamento crítico em relação ao urbano colocam-se como uma ação cotidiana e um esforço teórico-metodológico para todos os especialistas que o habitam. Essa tarefa árdua, entretanto, está atravessada por obstáculos. Richard Sennett (2018, p. 76), ao dialogar sobre cidadania com Max Weber, afirma: “Quem não vive em determinado lugar não deveria ter direito de dizer o que acontece lá (ou seja, nos termos atuais, os poderes de investidores estrangeiros deviam ser severamente limitados)”.

Essa realidade, engendrada pela neoliberalização da produção do espaço, carrega uma crítica lúcida à facilidade de deslocamento do capital para a sua acumulação em espaços geográficos do mundo todo⁹⁷. Por outro lado, os autores compreenderam que o ideal de cidade moderna, fechada e restrita, tornou-se impossível no mundo globalizado (Sennett, 2018). A mesma constatação que Doreen Massey (2008) concebe sobre o lugar. O acesso que as redes de comunicação e de transporte proporcionaram e a riqueza cultural e investigativa que esses processos permitem tornaram essa pesquisa possível.

Nesse contexto, a primeira dificuldade desse trabalho consistiu no nosso caráter estrangeiro em relação ao objeto. O olhar de fora, por excelência, não participa ativamente da vida cotidiana do lugar, como disse Sennett (2018). Entretanto, o esforço para se compreender o novo, a investigação dos detalhes inéditos e a curiosidade para com uma realidade resultaram em uma pesquisa que fez parte, ao mesmo tempo, da construção da pesquisadora na condição de investigadora e da moradora que se descobre na capital paulista. Visto sob este ângulo, o olhar estrangeiro tem muito a acrescentar sobre o lugar uma vez que o exercício de se encontrar no espaço e o distanciamento natural do objeto evita os vícios de análise e possibilita reflexões outras.

⁹⁷ Ver Harvey (2005) e Soja (1993).

O olhar de fora talvez pudesse resultar em análises que deixassem de levar em consideração as identidades e especificidades locais. A existência do lugar pressupõe a concepção de símbolos, espaços de permanência e sentimentos de pertencimento a ele. A sua frequência se dinamiza pela relação entre espaço e usuário com base na sua construção simbólica. O reconhecimento e a decodificação de todos os âmbitos e elementos do urbano requerem uma precisão analítica que se faz impossível no contexto da complexidade das cidades contemporâneas. Em especial quando se reflete sobre quem realiza a análise⁹⁸.

A contradição compreendida pela experiência do urbano globalizado resulta em leituras do espaço que perpassam todo o espectro de percepção imaginável (Massey, 2008). No caso paulistano, a herança modernista, que se fundamenta na planificação e na criação de instrumentos de planejamento urbano baseados em ideias homogeneizadoras, muitas vezes, influenciam a análise dos especialistas e preterem a manutenção do lugar em favor da acumulação de capital. Essa realidade configura a condição do urbano que Henri Lefebvre (2016) cunhou como *campo cego*. O autor afirma que:

[...] o urbano, essa virtualidade em marcha, essa potencialidade que já se realiza, constitui um *campo cego* para os que se atêm a uma racionalidade já superada, e é assim que eles correm o risco de consolidar o que se opõe à sociedade urbana, o que a nega e a destrói no curso do próprio processo que a cria, a saber, a segregação generalizada, a separação no terreno, de todos os elementos e aspectos da prática social, dissociados uns dos outros e reagrupados por decisão política no seio de um espaço homogêneo (Lefebvre, 2016, p. 82, grifos do autor).

Os especialistas, frequentemente, compreendem o que entra e o que sai de um assunto aparentemente fechado, mas o seu processo, o que ocorre dentro do *campo cego* não se faz passível de entendimento. Dessa forma, o urbano adquire o caráter de sujeito-criador e objeto-criação, em uma realidade indecifrável. A racionalidade urbana ainda atuante em grande parte dos lugares, inseridos nas relações de produção capitalistas, contrapõe-se à realidade de diversas periferias que estão nos interregnos do alcance do poder do capital como produtor da

⁹⁸ A dissemelhança na análise do urbano, nas últimas décadas, resultou em um esforço importante no Brasil em relação às experiências de planejamento participativo. Sem o intuito de esgotar a discussão, reproduz-se aqui a fala lúcida de Erminia Maricato (2013, p. 180) sobre o tema: “Partimos do pressuposto de que o plano urbano deve ser a expressão democrática da sociedade, esse pretende combater a desigualdade. Muito papel foi gasto em torno do conceito de planejamento participativo, sem que a essa produção abundante correspondesse uma prática efetiva de participação social. Evitando encher mais folhas de papel com um tema que parece óbvio, digamos que sem a participação social a implementação do plano se torna inviável e, ele mesmo, inaceitável ao tomar os moradores como objeto e não como sujeitos”.

cultura local - ao contrário da centralidade das grandes cidades, onde a cultura tornou-se um investimento lucrativo como qualquer outro⁹⁹. A formação de espaços segmentados e, frequentemente, pulverizados hierarquicamente como resultado de dinâmicas políticas e econômicas, conforma as metrópoles que, em muitos casos, negam o lugar em favor de representações simbólicas. O *campo cego* configura o obstáculo para a generalização do urbano e a compreensão da sua totalidade (Lefebvre, 2016).

Em vista disso, a busca pelo entendimento acerca da aceitação e da manutenção do lugar, no contexto do capitalismo, refere-se à investigação em torno da não destruição criativa por completo das cidades (Brenner, 2018). Henri Lefebvre (2016) justifica essa realidade a partir do fato de que se faz impossível ver através do urbano: ele está encoberto por *re-presentações* que pairam entre os vieses filosóficos e científicos. O autor propõe a leitura dos campos cegos mentais e sociais, ou seja, a leitura das “camadas sucessivas ou superpostas de fatos, de fenômenos, mas também de modos de pensamento, de ação, de vida” (Lefebvre, 2016, p. 48). Nesse trabalho, procurou-se desvendar os lugares, frequentemente, encobertos por representações, que estão nos interstícios da reurbanização, esta imposta por representações idealizadas pelo planejamento urbano.

A transformação permanente do urbano, com frequência, diz respeito à tentativa de se solucionar questões encontradas por especialistas, produtores do espaço ou mesmo os seus usuários. Contudo, a ideia de que o urbano constitui uma virtualidade ou horizonte a se alcançar por si só engendra uma realidade em que soluções não se fazem possíveis. Ademais, Lefebvre (2016) alertou-nos sobre a necessidade de se utilizar menos a lógica, o plano e, mais, a ideia, o debate. Nesse sentido, a ideia da fidedignidade de um estudo acerca de o lugar realizar-se por um especialista também cai por terra. Aliás, qualquer problema urbano.

Os especialistas - segundo Tom Angotti (2023, p. 11) - apresentam um distanciamento emocional em relação às transformações do espaço - ou “tendem a ser imunes a qualquer mudança”. A sensibilidade - fator central à teoria do lugar -, inexistente aos especialistas, impossibilita discussões e debates democráticos sobre o planejamento urbano. Durante esse

⁹⁹ Ver Serpa (2011) e Zukin (1995).

processo, percebemos que mesmo que os especialistas vivenciassem de perto os lugares, o sistema não viabilizaria soluções no nível local, uma vez que a produção do espaço está condicionada, no caso da pesquisa, por instrumentos urbanísticos federais e municipais. Ester Limonad (2015, p. 71) argumenta:

Outra possibilidade seria, muito pelo contrário, se entendermos que os problemas que se apresentam nas cidades contemporâneas possuem um caráter estrutural e estruturante do espaço social, problemas esses que são intrínsecos às próprias contradições e à lógica desigual do capitalismo, que demandam soluções complexas e, muitas vezes, de caráter estrutural.

Se as mudanças de caráter estrutural dependem de fatores extralocais, a escala local incentiva análises e debates para além do planejamento urbano. Trata-se do cotidiano e suas experiências e vivências nesses lugares. O lugar, desse modo, compreende distinções importantes, na medida em que ele refere-se ao espaço vivo e dinâmico, a sua percepção por seus usuários, os seus símbolos, as histórias contadas pela paisagem e o sentimento de pertencimento. Todos esses elementos coexistem, mesmo que dialeticamente, com a produção e a reprodução do espaço, com base no alcance, cada vez em escalas mais amplas, do capital e do seu caráter destruidor (Brenner, 2018).

Nesse contexto, ocorre a sobreposição de valores e de objetos hegemônicos à experiência do lugar, o que resulta na sua descaracterização e perda da sua alma (Serpa, 2011). Contrariamente, o lugar torna-se permanência, no sentido empregado por David Harvey (1996) que considera as transformações decorrentes da construção do espaço-tempo no seu entorno ou o desejo de se afirmar as vantagens simbólicas da sua manutenção, como espaço de experiências engrandecedoras para os seus usuários. A simbologia, os usos e a qualidade do espaço merecem atenção especial por fazerem parte da vida cotidiana dos cidadãos.

O lugar, constantemente, participa da dinâmica da produção do espaço, em especial, quando os seus signos adquirem valor de troca. Esta visão, proposta por geógrafos como Doreen Massey (2001), pretende acrescer ao discurso economicista que dominou os estudos urbanos na virada do século XX: a globalização como resposta para as causalidades que acometem o mundo e a compressão do espaço pelo tempo, como justificativa para a fragmentação sócio-espacial. A autora afirma que a globalização mudou por completo a geografia das relações

econômicas e possibilitou a extensão das diferentes relações sociais e dos seus simbolismos pelo espaço, como verificamos na avenida Faria Lima. Por outro lado, ela também argumenta que as diferenciações e especificidades locais, assim como as ações políticas e os seus símbolos, assumem questões variadas que não podem ser homogeneizadas, mesmo que os contextos social e econômico tendam a isso.

Dessa forma, Massey (2001) propõe uma nova escala de análise para as possíveis interligações entre as localidades e os seus entornos; ou para o fato de que o global está contido no local, uma vez que ele faz parte do seu processo de formação. Além disso, a geógrafa argumenta que a compressão do espaço pelo tempo pressupõe um espaço fragmentado e de difícil compreensão por seus usuários, que buscam um ideal de comunidade, coerência, e respostas reacionárias a essa realidade; o que ela acredita ser insuficiente, visto que existe diferenciação social e econômica no espaço, que resulta em geometrias do poder da compressão do espaço-tempo.

Nessa pesquisa também se compreende o caráter único do lugar. Sharon Zukin (2000a, p. 98) afirmar que: “O processo de deduzir a identidade do lugar é, todavia, mais restritivo: é limitado pela história material, pela configuração e pela forma do espaço, assim como pela prática social daqueles que tentam imaginar uma alternativa”. Da mesma forma, Massey (2001) defende que o “sentido de lugar” pode carregar uma ideia de memória estática e nostálgica, ou de autenticidade eterna. A autora refere-se a esse fenômeno como a “definição essencialista do lugar”, no sentido de que a própria construção da identidade depende das interações com e em outros lugares (Massey, 2001). Portanto, configuram-se como negativas as afirmações de que o caráter reacionário depende apenas de fatores econômicos da produção do espaço e que a identidade de um lugar pode ser deduzida por um grupo hegemônico, seja ele parte ou não desse lugar.

Nesse sentido, a manutenção dos quarteirões constituintes do buraco da Faria Lima, por exemplo, enfatizou o congelamento do espaço físico, tido como identidade do lugar, em favor da sua ação cotidiana. Ao mesmo tempo, percebemos que, na implementação de um projeto homogeneizador como a OUCFL, o lugar coexiste com territórios de realização do poder e,

simultaneamente, pode configurar paisagens de representação dele. O caráter reacionário, muitas vezes, contrapõe-se aos projetos de estetização, da mesma forma que a tentativa de criação não autêntica de um lugar. A somatória dos dois fatores pode ser mais positiva do que a sua contraposição.

Massey (2001) argumenta que o caráter reacionário do lugar diz respeito à imobilidade, à fixidez e à segurança, uma vez que o congelamento do lugar, em todas as suas dimensões, altera por completo a sua experiência, como ocorreu na região dos Jardins. Inclusive, a análise do lugar sucede sem que a sua dinâmica sócio-espacial seja também congelada (Serpa, 2019). Afinal, o lugar, como parte do processo urbano, está em constante movimento. A geógrafa expande a sua análise ao criticar o fato de David Harvey defender que o processo conservador imposto ao lugar resulta da sua estetização ou que o capital configura uma estratégia econômica que sempre se sobressai aos outros processos espaciais. Assim sendo, a autora critica a ideia de que o potencial reacionário de um lugar seja medido pelo seu valor econômico e, não, pelas pessoas que o constituem.

Para ela, a própria fragmentação espacial pode significar novas possibilidades de interação e, conseqüentemente, novas leituras de lugares, paisagens e territórios, como verificamos nos interstícios da OUCFL. Em concordância com a autora, André Souza (2022) ressalta que muitas pesquisas acadêmicas relegam os espaços públicos, em especial, os que convidam ao uso e à apropriação por públicos diversos. Por isso, buscamos investigar os espaços ocupados pelos cidadãos em meio à transformação imposta pela OUCFL. Os espaços remanescentes ou intersticiais, ao assumirem o caráter de lugar, potencializam o seu uso, com base no incentivo para permanência e convivência. A depender do contexto, o lugar figura tanto espaços públicos, quanto privados, mas a indução das relações sócio-espaciais potencializa a ruptura da segmentação estrutural entre eles, o que resulta no convite ao desfrute do urbano como um todo. Afinal, os seres sociais que habitam as cidades necessitam de experiências nos dois sentidos.

Os símbolos presentes nesses espaços conformam ambiências dotadas de significado que são únicas e particulares aos seus usuários. Os significantes de lugar são incontáveis, mas se faz

importante ressaltar o seu significado discursivo. O lugar celebra a memória coletiva amparada em sua “autenticidade, singularidade e qualidades específicas irreplicáveis” (Harvey, 2005, p. 232). E ao configurar uma imagem espacial, o lugar também assume o seu caráter de participante da vida cotidiana. Nesse sentido, a sua sobrevivência, por meio de práticas sociais voltadas para a sua manutenção, em especial, por meio de ações de seus usuários e frequentadores, prova ser a melhor alternativa para que identidades contidas nos espaços perdurem, assim como os seus âmbitos territoriais e paisagísticos.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A consolidação do urbano em São Paulo apresenta características únicas, dada a formação sócio-espacial peculiar da maior metrópole do Brasil. A velocidade das transformações de caráter estrutural do seu espaço, desde o seu surgimento, condicionou uma realidade em que a expansão do seu território culminou em novas centralidades e novas e diferenciadas formas urbanas de segregação. O desenvolvimento da sua malha urbana, assim como em outras cidades brasileiras, sucede da dinâmica de substituição das paisagens existentes por outras, atualizadas e consideradas mais modernas. A inspiração e a importação de modelos urbanos, estilos arquitetônicos e até modos de vida estrangeiros resultaram em planos e reformas sobrepostos e, por vezes, contraditórios.

Todo esse histórico soma-se, hoje, ao caráter empreendedor do Estado, que busca parcerias público-privadas como modo de investimento na manutenção e na transformação das cidades - que sempre resultam em déficit para o Estado -, como é o caso das OUCs. Portanto, o estudo do histórico de urbanização de São Paulo permitiu a compreensão dos fatores e condicionantes que levaram à promulgação da OUCFL e a caracterização do processo de reurbanização imposta por ele, o que possibilitou a construção de críticas às atuais estratégias de produção do espaço.

A imposição de uma nova imagem configura uma solução em que a urbanidade torna-se um discurso voltado para a experiência estética desse distrito financeiro que reproduz tipologias que fazem parte do imaginário popular mundial e criam violências simbólicas que desincentivam o uso da rua, do espaço público por excelência. A transformação dos valores encobertos pelos novos símbolos também altera, de forma drástica, as vivências e as experiências cotidianas desse espaço. No entanto, a falta de articulação entre os produtores do espaço e o município coloca em evidência o mosaico urbano que resulta dessa parceria público-privada: paisagens ultramodernas contíguas à remanescências que guardam histórias de outrora. Essa imagem liminar, que causa confusões ontológicas em seus usuários, ao mesmo tempo expressa a potencialidade dos interstícios, sejam eles ruas ou estabelecimentos de consumo em meio à transformação: eles figuram espaços que podem ser apropriados para

o uso coletivo público, dada a simbologia contida neles que remete ao pertencimento e à conexão para com o urbano.

Observamos, nessa pesquisa, que as áreas completamente requalificadas e ressignificadas aniquilam as relações sócio-espaciais construídas ao longo do tempo. Afinal, o usuário depara-se com o lugar - ou a sua criação resulta em uma mera reprodução imagética. As imagens espaciais dotadas de significado verificadas no contexto da produção capitalista do espaço ressaltam o fato de que o usuário do urbano, constantemente, não se identifica com a “destruição criativa” das cidades, uma vez que a edificação de novos símbolos e de referências não significa o estabelecimento de conexões e de sentimentos. A experiência e a vivência do urbano demandam por apropriações do espaço de encontros, de trocas e da festa lefebvriana por seus usuários - a rua - dado a sua natureza de ser social.

Enquanto a transformação permanente da região sudoeste da capital paulista destrói diferenciados laços construídos ao longo de décadas, os seus interstícios ressaltam e criam possibilidades para se resgatar o espaço cosmopolita, onde o frequentador estabelece conexões dotadas de significado para com o urbano. A idealização de um projeto que se fundamenta na acumulação de capital no espaço, na consolidação de novas centralidades do poder, na construção de novos marcos simbólicos em suas paisagens, e na permanente expulsão dos moradores de menor capital financeiro desse território perpetua a morte da rua. Encontramos, porém, lugares que resistem à dominação do espaço público pelo capital.

Desse modo, São Paulo e a OUCFL conformam uma amostragem da produção capitalista do espaço amparadas pelo urbanismo brasileiro e dinamizadas pela concentração do capital financeiro nessa área que resulta em verbas para as obras realizadas. Além de constatar que as obras, os projetos e os planos preveem a perpetuação da fragmentação, da segmentação e da segregação metropolitana, os recursos políticos utilizados para tentar reduzir as resistências populares deparam-se com resistências, seja por um projeto arquitetônico de um serviço urbano que se volta para a rua, seja por práticas espaciais voltadas para a criação de espaços convidativos para os cidadãos.

No contexto da metrópole multipolar, fragmentada, segregada e segmentada, os instrumentos de planejamento urbano, com frequência, precisam se adequar às exigências e aos interesses do mercado privado, que financia as melhorias e a manutenção do urbano no contexto da falta de verbas por parte dos municípios. Há premissas voltadas para as questões sociais, mas muitas delas permitem lacunas para a sua solução parcial. Contudo, a manutenção de lugares, em todos os seus âmbitos e particularidades, depende apenas da ação social e da esperança de que a substituição das arquiteturas, dos modos de vida, das referências simbólicas e das práticas espaciais não ocorra em sua totalidade.

Percebemos, com certo alívio, que o usuário da cidade está carente de espaços públicos que lhe passem segurança, conforto e também garantam encontros e trocas. Por enquanto, eles sozinhos responsabilizam-se pelas experiências e vivências cotidianas dotadas de significado. No caso de urbanistas, acreditamos que a revisão dos projetos, estratégias e o nosso posicionamento crítico em relação aos instrumentos, que baseiam a nossa prática, fazem-se urgentes. E no olhar atento para os projetos arquitetônicos que convidam à experimentação de ambos os espaços públicos e privados de maneira democrática - e sem violências simbólicas.

A legislação brasileira dispõe de instrumentos urbanos para a preservação de imagens e até mesmo do desenho da malha da cidade, como ocorre nos Jardins. Todavia, a manutenção das vivências e experiências do espaço público, no seu contexto cotidiano e dotado de significados, necessariamente parte de práticas espaciais individuais e coletivas, em sua escala micro, que garantam as trocas, as festas e os encontros, ou seja, o urbano lefebvriano. O direito à cidade e o direito à manutenção dos lugares, sejam eles por meio de instrumentos urbanísticos, sejam por meio de ações sociais, precisam figurar o topo das preocupações urbanas, com destaque para os espaços de uso coletivo público.

REFERÊNCIAS

- ABRAHÃO, Sérgio Luís. *Espaço público: do urbano ao político*. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2008.
- ABRAMO, Pedro. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. *Ensaio FEE*. Porto Alegre, v. 16, n. 2, p. 510-555, 1995.
- AGOSTINHO, Victor. Avenida vira “cabo-de-guerra” na cidade. *Folha de S. Paulo*, São Paulo, ano 74, n 23.790, Caderno Especial, p. 4, 22 maio 1994. Acervo *online*. Disponível em: https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1994/5/22/caderno_especial/19.html. Acesso em: 15mar. 2023.
- ALEXANDRE BIRMAN. *Unveiling Casa Birman*. São Paulo, site institucional, 2024. Disponível em: https://alexandrebirman.com/pages/casabirman?srsltid=AfmBOoqsZkECaPIH4NqmZ_8egLaiKcj-Dt4zT-TEkxh_CCL4O5UGBt6m/. Acesso em: 6 set. 2024.
- ALVES, Giovanni. Ocupar Wall Street... e depois? In: HARVEY, David *et al.*. *Occupy: movimentos de protesto que tomaram as ruas*. São Paulo: Boitempo - Carta Maior, 2012, p. 31-38.
- AMÂNCIO, Thiago. Moradores da favela na Vila Olímpia, em SP, aguardam moradias há 22 anos. *Folha de S. Paulo*, São Paulo, ano 97, n. 32.193, Caderno Cotidiano, 24 maio 2017, p. C8. Acervo *online*. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/07/1903708-moradores-de-favela-na-vila-olimpia-em-sp-aguardam-moradias-ha-22-anos.shtml>. Acesso em: 21 mar. 2023.
- ANGOTTI, Tom; MORSE, Sylvia. *Zoned out! Race, displacement, and city planning in New York City*. New York: New Village Press, 2023.
- ARANTES, Antônio A. (org.). *O espaço da diferença*. Campinas, SP: Papyrus, 2000.
- ARQUITETURA JÚLIO NEVES. *Projetos*. São Paulo: Site Institucional de Arquitetura Júlio Neves [1996?]. Disponível em: <https://julioneves.com.br/projetos>. Acesso em: 9 ago. 2024.
- ASSOCIAÇÃO GABRIEL. *Quem somos*. São Paulo: site institucional, 2024. Disponível em: <https://alamedagabriel.com.br/quem-somos>. Acesso em: 6 set. 2024.
- ASSUNTO, Rosario. A paisagem e a estética. In: SERRÃO, Adriana V. (coord). *Filosofia da paisagem: uma antologia*. 2. ed. Lisboa: Centro de Filosofia da Universidade de Lisboa, 2013, p. 339-376.
- AUDIÊNCIA discute a Faria Lima. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, ano 115, n. 36.672, Caderno Cidades, p. C4, 15 mar. 1994. Acervo *online*. Disponível em: <https://>

acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19940315-36672-spo-0022-cid-c4-not/tela/fullscreen.
Acesso em: 23 ago. 2024.

AVENIDA Brig. Faria Lima, 4199, São Paulo, Google Street View, 2010. 1 imagem de satélite, cor, 3 D. Disponível em: https://www.google.com/maps/@-23.5925847,-46.6806736,3a,75y,211.68h,98.63t/data=!3m7!1e1!3m5!1sEbRCG6PwaY0jQvKs0ALjHw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DEbRCG6PwaY0jQvKs0ALjHw%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D60.64035%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i16384!8i8192!5m1!1e2?coh=205409&entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MDkwNC4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3Dw%3D211.68!7i16384!8i8192!5m1!1e2?coh=205410&entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MDkwNC4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3D.
Acesso em: 9 set. 2024.

AVENIDA Brig. Faria Lima, 4199, São Paulo, Google Street View, abr. 2011. 1 imagem de satélite, cor, 3 D. Disponível em: https://www.google.com/maps/@-23.5925847,-46.6806736,3a,75y,211.68h,98.63t/data=!3m7!1e1!3m5!1sEbRCG6PwaY0jQvKs0ALjHw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DEbRCG6PwaY0jQvKs0ALjHw%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D60.64035%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i16384!8i8192!5m1!1e2?coh=205409&entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MDkwNC4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3Dw%3D211.68!7i16384!8i8192!5m1!1e2?coh=205410&entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MDkwNC4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3D.
Acesso em: 9 set. 2024.

AVENIDA Brig. Faria Lima, 4199, São Paulo, Google Street View, abr. 2015. 1 imagem de satélite, cor, 3 D. Disponível em: https://www.google.com/maps/@-23.5925847,-46.6806736,3a,75y,211.68h,98.63t/data=!3m7!1e1!3m5!1sEbRCG6PwaY0jQvKs0ALjHw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DEbRCG6PwaY0jQvKs0ALjHw%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D60.64035%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i16384!8i8192!5m1!1e2?coh=205409&entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MDkwNC4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3Dw%3D211.68!7i16384!8i8192!5m1!1e2?coh=205410&entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MDkwNC4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3D.
Acesso em: 9 set. 2024.

AVENIDA Brig. Faria Lima, 4199, São Paulo, Google Street View, abr. 2022. 1 imagem de satélite, cor, 3 D. Disponível em: https://www.google.com/maps/@-23.5925847,-46.6806736,3a,75y,211.68h,98.63t/data=!3m7!1e1!3m5!1sEbRCG6PwaY0jQvKs0ALjHw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DEbRCG6PwaY0jQvKs0ALjHw%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D60.64035%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i16384!8i8192!5m1!1e2?coh=205409&entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MDkwNC4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3Dw%3D211.68!7i16384!8i8192!5m1!1e2?coh=205410&entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MDkwNC4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3D.
Acesso em: 9 set. 2024.

3D211.68!7i16384!8i8192!5m1!1e2?

coh=205410&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MDkwNC4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D.

Acesso em: 9 set. 2024.

BAUDRILLARD, Jean. *A sociedade de consumo*. Tradução: Artur Mourão. Lisboa: Edições 70, 1981. 272 p. Título original: La société de consommation.

BAUMAN, Zygmunt. *Babel: entre a incerteza e a esperança*. Tradução: Renato Aguiar. Rio de Janeiro: Zahar, 2016. 138 p. Título original: Babel.

BERMAN, Marshall. *Tudo que é sólido desmancha no ar*. Tradução: Carlos Felipe Moisés e Ana Maria L. Ioriatti. São Paulo: Companhia das Letras, 1993. 515 p. Título original: All That is Solid Melts Into Air.

BERQUE, Augustin. Paisagem-marca, paisagem-matriz: elementos da problemática para uma geografia cultural. In: CORRÊA, Roberto Lobato; ROSENDAHL, Zeny (ed.). *Paisagem, tempo e cultura*. Rio de Janeiro: EdUERJ, 1998 [1984], p. 84-91.

BESSA, Altamiro Sergio Mol. A construção das paisagens turísticas nos descaminhos da Estrada Real. 2011. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

BESSA, Altamiro Sergio Mol. Paisagens em mundos sensíveis: entre a sutileza e a usura. In: BESSA, Altamiro Sergio Mol (org.). *A unidade múltipla: ensaios sobre a paisagem*. Belo Horizonte: Escola de Arquitetura da UFMG, 2022, p. 26-61.

BESSA, Altamiro Sérgio Mol; ÁLVARES, Lúcia Capanema. *A construção do turismo: megaeventos e outras estratégias de venda das cidades*. Belo Horizonte: C/Arte, 2014.

BESSE, Jean-Marc. *O gosto do mundo: exercícios da paisagem*. Tradução: Annie Cambe. Rio de Janeiro: Editora da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, 2014. 234 p. Título original: Le goût du monde.

BINI, Tina. Paulo Nou, o nome por trás do fenômeno NOU Restaurante que completa 14 anos. *CNN Brasil, Viagem & Gastronomia*, 8 nov. 2022. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/viagemegastronomia/gastronomia/paulo-nou-o-nome-por-tras-do-fenomeno-nou-restaurant-que-completa-14-anos/>. Acesso em: 15 set. 2024.

BIZZOTTO, Luciana Maciel; NASCIMENTO, Júlia de Carvalho; GONÇALVES, Raquel Garcia. O Espaço e o Poder: por uma práxis no planejamento urbano autônomo. *Revista Paranaense de Desenvolvimento - RPD*, Curitiba, v. 35, n. 126, p. 131-145, 2014.

BONATELLI, Circe. Itaim Bibi, na capital paulista, terá novo complexo imobiliário de R\$ 1,2 bilhão. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 9 maio 2022. Versão online. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/economia/coluna-do-broad/itaim-bibi-na-capital-paulista-tera-novo-complexo-imobiliario-de-r-12-bilhao/>. Acesso em: 14 set. 2024.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. 7 ed. São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP, 2017.

BOYER, M. Christine. Cities for sale: Merchandising History at South Street Seaport. In: SORKIN, Michael (org.). *Variations on a theme park: the new American city and the end of public space*. New York: The Noonday Press, 1992, p. 181-204.

BRASIL. [Constituição (1988)]. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 16 set. 2024.

BRASIL. Lei Federal 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. Brasília, DF: Congresso Nacional, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 26 jan. 2023.

BRENNER, Neil. *Espaços da urbanização: o urbano a partir da teoria crítica*. Rio de Janeiro: Letra Capital - Observatório das Metrópoles, 2018.

BUCK-MORSS, Susan. *The dialects of seeing: Walter Benjamin and the Arcades project*. Cambridge: The MIT Press, 1997.

BURGARELLI, Rodrigo. Itaim-Bibi usa bandeira contra falta de memória. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, ano 131, n. 42465, Caderno São Paulo, p. C4, 21 jul. 2010. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/itaim-bibi-usa-bandeira-contra-falta-de-memoria-imp/>. Acesso em: 6 ago. 2024.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. 400p. 3 ed. São Paulo: Editora 34/ Edusp, 2011.

CALLIARI, Mauro. O Largo da Batata, quem diria, está melhorando! *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 11 dez. 2016. Versão *online*. Disponível em: https://www.estadao.com.br/sao-paulo/caminhadas-urbanas/o-largo-da-batata-quem-diria-esta-melhorando/?srsltid=AfmBOopMrEPZq4IMuKP03Qe_6yAwlNydM5VFivNsvr1ez-SZiDbLNKzl. Acesso em: 6 ago. 2024.

CANETTIERI, Thiago. O estatuto do (não)conceito de ‘urbano’ na obra de Henri Lefebvre. *Ateliê Geográfico*, Goiânia, GO, v. 14, n. 2, p. 264-279, ago/2020.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *O espaço urbano: novos escritos sobre a Cidade*. São Paulo: FFLCH, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. São Paulo: dinâmica urbana e metropolização. *Revista Território*, Rio de Janeiro, n. 11, 12 e 13, p. 77-90, set./out. 2003.

CARO, Robert A. *The power broker: Robert Moses and the fall of New York*. New York: Vintage Books, 1975.

CASTELLO, Lineu. Há lugar para o lugar na cidade do século XXI? *ARQTEXTO*, Porto Alegre, v. 5, p. 50-59, 2004.

CASTELLO, Lineu. O lugar Geneticamente Modificado. *ARQTEXTO*, Porto Alegre, v. 9, p.

76-91, 2006.

CASTRO, Giovanna. Na Avenida Santo Amaro, por que as obras demoram tanto? *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 21 ago. 2023. Versão *online*. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/na-avenida-santo-amaro-por-que-as-obras-demoram-tanto/>. Acesso em: 11 set. 2024.

CIA. CITY. Projetos. *Bairro Jardim América*. São Paulo: Companhia City, 2018. Disponível em: <https://ciacity.com.br/projeto.php?i=29&t=jardim-america>. Acesso em: 30 jul. 2024.

CHIARA, Márcia de. Avenida Rebouças renasce como novo polo de escritórios e pode virar uma extensão da Faria Lima. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 23 dez. 2023. Versão *online*. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/economia/reboucas-renasce-escritorios-faria-lima/>. Acesso em: 18 ago. 2024.

COCOCI, Alexandre Mariano; COSTA, Luiz Frutuoso F. Planta geral da cidade de São Paulo, 1905, adaptada pela Prefeitura Municipal para uso de suas repartições. *Biblioteca Digital Luso-Brasileira*, 2012 [1905]. 70 x 50 cm. Disponível em: <https://bdlb.bn.gov.br/acervo/handle/20.500.12156.3/20001>. Acesso em: 22 ago. 2024.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Editora Ática, 2004.

COSTA, Geraldo Magela. Construções teóricas da problemática urbana brasileira: rupturas, permanências, transcendências e convergências. In: COSTA, Geraldo Magela; COSTA, Heloisa Soares de Moura; MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo (org.). *Teorias e práticas urbanas: condições para a sociedade urbana*. Belo Horizonte: C/Arte, 2015, p. 19-40.

COULANGEON, Philippe. *Sociologia das práticas culturais*. Tradução: Constancia Eggejas. São Paulo: Edições Sesc São Paulo, 2014. 60 p. Título original: *Sociologie de la culture et des pratiques culturelles*.

CRESSWELL, Tim. *In Place/Out of Place*. Minneapolis, MI: University of Minnesota Press, 1996.

CURRID, Elizabeth. *The Warhol economy: how fashion, art, and music drive New York City*. New Jersey, NY: Princeton University Press, 2007.

DAMASCENA, Breno. São Paulo tem a rua mais cara do Brasil. Confira o top 10. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 23 fev. 2024. Versão *online*. Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/compra/sao-paulo-tem-a-rua-mais-cara-do-brasil-confira-o-top-10/>. Acesso em: 8 ago. 2024.

DEÁK, Csaba. *Em busca das categorias da produção do espaço*. São Paulo: Annablume, 2016.

DEBORD, Guy. *A sociedade do espetáculo*. Tradução: Estela dos Santos Abreu. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997. 238 p. Título original: *La Société du spectacle*.

ENTINI, Carlos Eduardo; BATISTA, Liz. *Avenida Paulista: conheça a história do outro nome*

da via mais famosa de São Paulo. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 8 dez. 2021. Versão *online*. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/acervo/avenida-paulista-conheca-a-historia-do-outro-nome-da-via-mais-famosa-de-sao-paulo/>. Acesso em: 4 ago. 2024.

ESPORTE CLUBE PINHEIROS. *Institucional, O Clube, Sobre o Clube*. [200?]. Disponível em: <https://www.ecp.org.br/institucional/o-clube/sobre-o-esporte-clube-pinheiros/>. Acesso em: 8 ago. 2024.

FACHADA do Solar Fábio Prado. São Paulo, Acervo Fundação Crespi-Prado, s/d., 1 fotografia, p&b. [reprodução de: QUIRINO, Matheus Lopes. Museu da Casa Brasileira Vai para Casa Modernista de Warchavchik sem prazo de inauguração. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 5 abr. 2023. Versão *online*]. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/cultura/museu-da-casa-brasileira-vai-para-casa-modernista-de-warchavchik-com-racha-no-acervo/>. Acesso em: 4 ago. 2024.

FARINA, Fernando Augusto Roque. *A construção da identidade do lugar na Vila Olímpia*. 2018. Trabalho de Graduação (Bacharelado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

FELDMAN, Sarah. Os bairros-jardim em São Paulo: tombamento, zoneamento e valores urbanos. *Revista CPC*, São Paulo, v. 13, n. 26, p. 94-115, 2019. DOI: 10.11606/issn.1980-4466.v13i26espp94-115. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/cpc/article/view/152790>. Acesso em: 19 ago. 2024.

FERRARI, Júnia; LOPES, Marcela Silviano Brandão. Urbanidade à mostra: gestos e afetos manifestos na cidade. *Interface - Revista de Extensão da UFMG*, Belo Horizonte, v. 10, n. 2, p. 72-85, jul./dez. 2022.

FERREIRA, João Sette Whitaker. São Paulo: cidade da intolerância, ou o urbanismo “à brasileira”. *Estudos Avançados*, São Paulo, v. 25, n. 71, p. 73-88, 2011.

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

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

FIX, Mariana. *São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.

FLORES, Magê. Mapa reúne 17 restaurantes de Pinheiros, na zona oeste de São Paulo. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, ano 94, n. 31.108, Caderno Comida, p. F3, 4 jun. 2014. Acervo *online*. Disponível em: <https://m.folha.uol.com.br/comida/2014/06/1464361-mapa-reune-17-restaurantes-de-pinheiros-na-zona-oeste-de-sao-paulo.shtml>. Acesso em: 20 set. 2024.

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações*

na metrópole. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

GAENSLY, Guilherme. Avenida Paulista. 1 fotografia, p&b, Registro 001AAN004004. Jpg. Coleção Mestres do Século 19. São Paulo, *Instituto Moreira Sales* 1900. Disponível em: https://acervos.ims.com.br/portals/#/search/Fotografia?collection=Guilherme_Gaensly. Acesso em: 20 ago.2024.

GIDDENS, Anthony. *As consequências da modernidade*. Tradução: Raul Fiker. São Paulo: Editora da UNESP, 1991. Título original: *The Consequences of Modernity*.

GLASS, Ruth. Introduction. In: Centre for Urban Studies (ed.). *London: Aspects of change*. London: McGibbon and Kee, 1964, p. xii-xlii.

GONÇALVES, Raquel Garcia; MARRA, Natália Cardoso. Regiões Metropolitanas: uma modalidade de gestão desconcentrada e cooperativa. *Revista de Políticas Públicas -UFMA*, São Luís, v. 16, p. 169-177, 2012.

GUPTA, Akhil; FERGUSON, James. Mais além da “cultura”: espaço, identidade e política da diferença. In: ARANTES, Antônio A. (org.). *O espaço da diferença*. Campinas, SP: Papirus, 2000, p. 30-49.

HAESBAERT, Rogério. Apresentação à edição brasileira. In: MASSEY, Doreen. *Pelo espaço: por uma nova política da espacialidade*. Tradução: Hilda Pareto Maciel e Rogério Haesbaert. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008. 234 p. Título original: *For Space*.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. Tradução: Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005. 252 p. Título original: *Spaces of capital: Towards a critical geography*.

HARVEY, David. Cities or urbanization? *City, online*, v. 1, n. 1-2, p. 38-61, 1996.

HARVEY, David. Globalization and the “Spatial Fix”. *geographische revue, online*, n. 2, p. 23-30, 2001.

HARVEY, David. *Justice, nature and the geography of difference*. Oxford: Blackwell Publishers Inc., 1996.

HEBRAICA. *Hebraica São Paulo, Institucional*. [201?]. Disponível em: <https://www.ahebraica.org.br/o-clube/institucional/>. Acesso em: 8 ago. 2024.

HEPNER, Alexandre. O espaço livre corporativo em São Paulo - o conceito de espaço livre particular de uso público. *Paisagem Ambiente*, São Paulo, n. 23, 2007, p. 108-115.

HOFFMANN, Bruno. Prefeitura não tem data para iniciar 2ª fase da avenida Santo Amaro. *Gazeta de S. Paulo*, São Paulo, 25 jun. 2024. Versão *online*. Disponível em: <https://www.gazetasp.com.br/cotidiano/prefeitura-nao-tem-data-para-iniciar-2a-fase-da-avenida-santo-amaro/1139422/>. Acesso em: 11 set. 2024.

INAUGURADO em 1974, prédio da Petrobras tem jardins suspensos de Burle Marx. [autor desconhecido]. *Bafafá*, seção Turismo, 1 fotografia, cor, 2021. Disponível em: <https://>

bafafa.com.br/turismo/bairros/inaugurado-em-1974-predio-da-petrobras-tem-jardins-suspensos-de-burle-marx. Acesso em: 6 ago. 2024.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). *Declaração de Amsterdã*. 1975. Brasília, DF: IPHAN. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/DeclaracaodeAmsterdã1975.pdf>. Acesso em: 23 ago. 2024.

JACKSON, Peter; ROWLANDS, Michael; MILLER, Daniel. *Shopping, place and identity*. London: Routledge, 1998.

JACOBS, Jane. *The death and life of great American cities*. New York: Vintage Books Edition, 1992.

JARDIM EUROPA. Propaganda de 1928. Jpg 471×370 píxeis, tamanho: 51 kB, tipo MIME: image/jpeg. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, ano 54, n. 18.081, p. 2, 11 nov. 1928. Acervo *online*. Disponível em: <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19281111-18081-nac-0002-999-2-not>. Acesso em: 22 ago. 2024.

JHSF. *Shopping Centers. Shops Faria Lima - Em breve*. São Paulo: site institucional, 2024. Disponível em: <https://jhsf.com.br/shopping/188-ShopsFariaLima-Embreve>. Acesso em: 6 set. 2024.

JULIANO, Miguel. As vantagens da nova Faria Lima. *Folha de S. Paulo*, São Paulo, ano 73, n. 23.678, Caderno Imóveis, p. 10, 30 jan. 1994. Acervo *online*. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1994/1/30/imoveis/3.html>. Acesso em: 7 mar. 2023.

LEFEBVRE, Henri. *A Produção do Espaço*. Tradução de Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002. Título original: *La production de l'espace*.

LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Tradução: Sérgio Martins. 2 ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2019. 212 p. Título original: *La révolution urbaine*.

LEFEBVRE, Henri. *Espaço e política: O direito à cidade II*. Tradução: Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins. 2 ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016. 203 p. Título original: *Espace et politique: le droit à la ville II*.

LEITE, Fabio; PALHARES, Isabela. Prefeitura quer verticalizar “ilha” de 25 quarteirões no miolo da Vila Olímpia. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, ano 143, n. 45412, Caderno São Paulo, p. A2, 16 fev. 2018. Acervo *online*. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/prefeitura-quer-verticalizar-ilha-de-25-quarteiroes-no-miolo-da-vila-olimpia/>. Acesso em: 25 mar. 2023.

LEITE, Maria Angela Faggin Pereira. Criar paisagens: expressão artística ou instrumento civilizatório? In: BESSA, Altamiro Sergio Mol (org.) *A unidade múltipla: ensaios sobre a paisagem*. Belo Horizonte: Escola de Arquitetura da UFMG, 2021, p. 14-23.

LEME, Maria Cristina da Silva (cord.). *Urbanismo no Brasil - 1895-1965*. São Paulo: Studio Nobel/ FAUUSP/ FUPAM, 1999.

LEMOS, Celina Borges. *Antigas e novas centralidades: a experiência da cultura do consumo no centro tradicional de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Editora da Escola de Arquitetura da UFMG, 2010.

LEMOS, Celina Borges. Uma centralidade belo-horizontina. *Revista do Arquivo Público Mineiro*, Belo Horizonte, v. 43, n. 2, p. 92-111, jul/dez 2007.

LENCIONI, Sandra. Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. In: LENCIONI, Sandra; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; HIDALGO, Rodrigo; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.). *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*. São Paulo: FAUUSP, 2011, p. 5-64.

LIMONAD, Ester. Muito além do jardim: planejamento ou urbanismo, do que estamos falando? In: COSTA, Geraldo Magela; COSTA, Heloisa Soares de Moura; MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo (org.). *Teorias e práticas urbanas: condições para a sociedade urbana*. Belo Horizonte: C/Arte, 2015, p. 19-40.

LOPES, Helena de Queiróz Ferreira; TOLEDO, Vera Lúcia Vilhena de. *Itaim-Bibi*. Série História dos bairros de São Paulo. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, 1988.

LOW, Setha; SMITH, Neil (ed.). *The politics of public space*. New York: Routledge/ Taylor & Francis Group, 2006.

MAGALHÃES, Felipe Nunes Coelho. *O neoliberalismo e a produção do espaço na metrópole: subjetividades, insurgências e redes na economia política da urbanização contemporânea*. 2015. 271 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015.

MAIA, Francisco Prestes. Plano de Avenidas para a cidade de São Paulo. São Paulo: Companhia Melhoramentos de São Paulo, 1930. 1 mapa, p&b. Disponível : https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4448868/mod_resource/content/1/Plano%20de%20Avenidas.pdf. Acesso em: 22 ago. 2024.

MAPA dos bairros de São Paulo. São Paulo, Mapa São Paulo 360°, 2024. 1 mapa, cor. Elaboração Newebcreations. Disponível em: <https://pt.saopaulomap360.com/mapa-da-vizinhanc%C3%A7a-de-s%C3%A3o-paulo>. Acesso em: 25 nov. 2024.

MARICATO, Ermínia. Ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 8 ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013, p 121-192.

MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João Sette Whitaker Ferreira. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: OSÓRIO, Leticia Marques (org.). *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, p. 215-250, 2002.

MARQUES, Eduardo. Como estudar as políticas do urbano? In: MARQUES, Eduardo (org.). *As políticas do urbano em São Paulo*. São Paulo: Editora Unesp, p. 13-44, 2018.

MARTINS, Maria Lucia Refinetti. São Paulo: além do Plano Diretor. *Estudos Avançados*, São Paulo, v. 17, n. 47, 2003, p. 167-186.

MASSEY, Doreen. Part II: Place and identity. In: MASSEY, Doreen. *Space, place and gender*. 3 ed. Minneapolis, MI: University of Minnesota Press, 2001, p. 117-173.

MASSEY, Doreen. *Pelo espaço: por uma nova política da espacialidade*. Tradução: Hilda Pareto Maciel, Rogério Haesbaert. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008. 314 p. Título original: For Space.

MENGUE, Priscila. Faria Lima foi de subúrbio ao luxo em menos de um século; como foi essa transformação? *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 24 jan. 2024, Reportagem Especial. Versão *online*. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/faria-lima-foi-de-suburbio-ao-luxo-em-menos-de-um-seculo-como-foi-essa-transformacao/>. Acesso em: 18 jun. 2024.

MENGUE, Priscila. Menos casas, mais prédios: quais áreas mais mudaram na cidade de SP nos últimos anos? *O Estado de São Paulo*, São Paulo, maio 2023b. Versão *online*. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/menos-casas-mais-predios-quais-areas-mais-mudaram-na-cidade-de-sp-nos-ultimos-anos/>. Acesso em: 11 ago. 2024.

MENGUE, Priscila. Moradores conseguem tombamento provisório de parte de Pinheiros em meio a avanço de prédios altos; entenda. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 2 out. 2023a. Versão *online*. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/conpresp-tombamento-cerqueira-cesar-pinheiros-predios-altos/>. Acesso em: 11 ago. 2024.

MENGUE, Priscila. Prefeitura inaugura novo parquinho infantil no Largo da Batata. *O Estado de São Paulo*. São Paulo, 16 set. 2017. Versão *online*. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/prefeitura-inaugura-novo-parquinho-infantil-no-largo-da-batata/>. Acesso em: 6 ago. 2024.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. O que é o urbano no mundo contemporâneo. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Curitiba, n. 111, p. 9-18, abril/2007.

MOURA, Dulce; GUERRA, Isabel; SEIXAS, João; FREITAS, Maria João. A Revitalização Urbana: Contributos para a Definição de um Conceito Operativo. *Cidades - Comunidades e Territórios*, Lisboa, n. 12/13, p. 13-32, 2006.

MUSEU DA CASA BRASILEIRA. *Apresentação*. Governo do Estado de São Paulo. São Paulo [1970-] 2023. Disponível em: <https://mcb.org.br/pt/museu/apresentacao/>. Acesso em: 8 mar. 2023.

NAKANO, Kazuo; CAMPOS, Cândido Malta; ROLNIK, Raquel. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. In: EMURB - Empresa Municipal de Urbanização (org.). *Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: EMURB - Empresa Municipal de Urbanização, 2004.

NEVES, Roberto. *Fachada do Shopping Iguatemi*. São Paulo: Arquitetura Júlio Neves.

Projetos. 1 fotografia, cor, [198-]. Disponível em: <https://julioneves.com.br/projetos>. Acesso em: 19 ago. 2024

NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. 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-FAUUSP*, São Paulo, n. 25, p. 214-231, 2009. Disponível em: <https://revistas.usp.br/posfau/article/view/43617s>. Acesso em: 29 jul. 2024.

NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. *Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros*. 2000. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

NOVA LEI inclui novo trecho na área da Operação Urbana Faria Lima. In: MENGUE, Priscila; THAYNAN, Lucas. Faria Lima vai mudar? Veja mapa interativo de áreas que poderão ter ainda mais prédios com nova lei. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 29 jul. 2024. Versão *online*. 1 mapa, cor. © Mapbox © OpenStreetMap Improve this map. Disponível em: https://www.estadao.com.br/sao-paulo/faria-lima-operacao-urbana-mapa-cepacs/?srsltid=AfmBOoqKt7bxMC3wUgC0TLrvsmwPAf4KUS0ew3b_2SpUx30gKKwVhKqq. Acesso em: 9 set. 2024.

NYC Planning. New York City's Privately Owned Public Spaces. *Citywide*. Disponível em: <https://www.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops.page>. Acesso em: 21 ago. 2024.

O BAIXO Pinheiros era tão vazio que fazia até eco.... Vídeo de divulgação sobre a história do restaurante. [São Paulo]: Nou Restaurante, 2023. 1 vídeo (1'26''). *Instagram*. Disponível em: <https://www.instagram.com/reel/CyRgXfPRQsI/?igsh=MTQydGxiMm83c240bw==>. Acesso em: 15 set. 2024.

OLIVEIRA FILHO, Caio Augusto Barbosa de. *Operação urbana Faria Lima*. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2007.

OLIVEIRA, Francisco de. *Crítica à razão dualista: o ornitorrinco*. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2013.

OLIVEIRA, Marcelo Nahuz de. Avenida Paulista: a produção de uma paisagem de poder. In: ARANTES, Antônio A. (org.). *O espaço da diferença*. Campinas, SP: Papirus, 2000, p. 208-254.

ORESNTTEIN, José. Baixo Pinheiros está em alta. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 19 jan. 2016. Versão *online*. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/paladar/restaurantes-e-bares/baixo-pinheiros-esta-em-alta/>. Acesso em: 15 set. 2024

OSÓRIO, Leticia Marques (org.). *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002.

PAES, Marcela. Condephaat vai fazer audiência de consolidação das resoluções de tombamento dos Jardins. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 14 jul. 2024. Versão *online*. Disponível em: https://www.estadao.com.br/cultura/gilberto-amendola/condephaat-vai-fazer-audiencia-de-consolidacao-das-resolucoes-de-tombamento-dosjardins/?_gl=1*18zqi9v*_gcl_au*MTA5MDcxMTU2LjE3MTgxMzUxMDk.*_ga*MTM5NjgzMDM0OC4xNzIxODQ1MTE5*_ga_H1D7PSZ1DW*MTcyMzE2MzE2Ni4yMi4xLjE3MjMxNjUwODUuMjJuMC4xNDUxMTAwNTA2. Acesso em: 9 ago. 2024.

PANE, Peri. Avenida Juscelino Kubitschek reflete verticalização das zonas sul e oeste. *Folha de S. Paulo*, São Paulo, 19 mar. 2017. Versão *online*. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2017/03/1867558-avenida-juscelino-kubitschek-reflete-verticalizacao-das-zonas-sul-e-oeste.shtml>. Acesso em: 19 ago. 2024.

PERKINS&WILL. *Bem-vindo ao nosso estúdio de São Paulo*. São Paulo, c2024. Disponível em: <https://perkinswill.com/studio/sao-paulo/?lang=pt-br>. Acesso em: 9 ago. 2024.

PLANO de Intervenção Urbana Vila Olímpia. São Paulo, *Gestão Urbana SP*. 2018. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/projeto-de-intervencao-urbana-vila-olimpia/>. Acesso em: 20 fev. 2023.

PROMOTORIA vai apurar legalidade do projeto: no inquérito serão investigados também eventuais danos à cidadania. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, ano 115, n. 36.627, Caderno Cidades, p. C3, 29 jan. 1994. Acervo *online*. Disponível em: <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19940129-36627-spo-0027-cid-c3-not/tela/fullscreen>. Acesso em 23 ago. 2024.

QUIRINO, Matheus Lopes. Museu da Casa Brasileira Vai para Casa Modernista de Warchavchik sem prazo de inauguração. *O Estado de São Paulo*. São Paulo, 5 abr. 2023. Versão *online*. Disponível em: https://www.estadao.com.br/cultura/museu-da-casa-brasileira-vai-para-casa-modernista-de-warchavchik-com-racha-no-acervo/?srsltid=AfmBOoo2Avi3szRn6h192NSAN8DLv39j8hY-ueuBr_XX7ZkuFmwTPUhV. Acesso em: 4 ago. 2024.

RELPH, Edward. *Place and Placelessness*. London: Pion Limited, 1976.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. Homens lentos, opacidades e rugosidades. *Redobra - EdUFBA*, Salvador, n. 9, p. 5-71, 2012.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei*. São Paulo: Studio Nobel/ Fapesp, 1997.

ROLNIK, Raquel. *São Paulo: o planejamento da desigualdade*. São Paulo: Editora Fósforo, 2022.

RUA LIBERO Badaró e Praça do Patriarca. [Anônimo] Iconografia Museu da Cidade de São Paulo, [1932]. 1 fotografia p&b. [reproduzida por Somekh, Nadia, *Origens da Verticalização em São Paulo*, 2014, p. 129].

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Do zoneamento às Operações Urbanas Consorciadas: planejamento urbano e produção imobiliária na mercantilização do espaço em São Paulo

(1970-2017). In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.). *Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI*. São Paulo: FAUUSP, 2018, p. 82-111.

SAFATLE, Vladimir. Amar uma ideia. In: HARVEY, David *et al.* *Occupy: movimentos de protesto que tomaram as ruas*. São Paulo: Boitempo - Carta Maior, 2012, p. 45-56.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. 4 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2020.

SANTOS, Milton. *Espaço e método*. 5 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SANTOS, Milton. *Metrópole Corporativa Fragmentada: o Caso de São Paulo*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2019.

SANTOS, Milton. *Por uma geografia nova: da crítica da geografia a uma geografia crítica*. 6 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2021.

SANTOS, Rodrigo Gonçalves dos; LODDI, Laila Beatriz da Rocha; ZANIN, Nauíra Zanardo. Sobre lugares, práticas, corporeidades, dominação e parceira: a experiência gentrificadora e seus atravessamentos na cidade contemporânea. *Indisciplinar*, Belo Horizonte, v. 4, n. 5, 2017, p.113-114.

SÃO PAULO (Município). Subprefeitura de Pinheiros. *História de Pinheiros*. São Paulo: SubPrefeitura de Pinheiros, 2004. Cartilha. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/upload/pinheiros/pinheiros Pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/upload/pinheiros/pinheiros%20Pdf), Acesso em: 23 ago. 2024.

SÃO PAULO (Município). Gestão Urbana SP, Projetos Urbanos, *Plano de requalificação da Avenida Santo Amaro*. 2016. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/projetos-urbanos/requalificacao-santo-amaro/>. Acesso em: 10 set. 2024.

SÃO PAULO (Município). Gestão Urbana. Mapa da área desassociada da OUCFL no bairro Vila Olímpia. In: *Atlas de Manifestação de Interesse Privado (MIP): projeto de intervenção urbana - uma nova experiência para a Vila Olímpia*. São Paulo: Raddar, 2017. Cartilha. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/PIU_VO_Consulta_Mapas.pdf. Acesso em: 13 set. 2024.

SÃO PAULO (Município). Gestão Urbana. *Plano de Intervenção Urbana (PIU) Vila Olímpia*. São Paulo, 6 fev. 2018. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/projeto-de-intervencao-urbana-vila-olimpia/>. Acesso em: 7 set. 2024.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal 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 de Lima com a avenida Pedroso de Moraes e com as avenidas presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos bandeirantes, engº. Luis Carlos Berrini e cidade jardim; cria incentivos e instrumento para sua implantação, e dá outras providências. São Paulo: *Câmara Municipal de São Paulo*, 1995. Disponível em: <http://>

legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-11732-de-14-de-marco-de-1995. Acesso em: 9 mar. 2023.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004. Dispõe sobre revogação da Lei nº 11.732/1995. São Paulo: *Câmara Municipal de São Paulo*, 2004. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13769-de-26-de-janeiro-de-2004/consolidado>. Acesso em: 26 jan. 2023.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal 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. São Paulo: *Câmara Municipal de São Paulo*, 2014. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em: 16 fev. 2023.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal 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). São Paulo: *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16402-de-22-de-marco-de-2016>. Acesso em: 4 mar. 2023.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968. Aprova plano de melhoramentos nos 45º, 20º, 28º e 30º subdistritos - Pinheiros, Jardim América, Jardim Paulista e Ibirapuera, respectivamente. São Paulo: *Câmara Municipal de São Paulo*, 1968. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-7104-de-3-de-janeiro-de-1968/consolidado>. Acesso em: 10 mar. 2023.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal de Cultura. *Biografia do patrono prefeito Prestes Maia*. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2008. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bibliotecas/bibliotecas_bairro/bibliotecas_m_z/prefeitoprestesmaia/index.php?p=3864. Acesso em: 26 jul. 2024

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Caderno Operação Urbana Consorciada - 2017-2020 - Faria Lima. São Paulo, 2020. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wpcontent/uploads/cadernos_ouc/Caderno_FL_Final_RFinal.pdf. Acesso em: 9 set. 2024.

SÃO PAULO (Município). Subprefeitura de Pinheiros. *Lei oficializa a bandeira do Itaim Bibi*. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo, Notícias, 2009. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/pinheiros/noticias/?p=4320>. Acesso em: 12 ago. 2024.

SÃO PAULO (Município). Subprefeitura de Pinheiros. *Pinheiros*. São Paulo: Subprefeitura de Pinheiros. 17 de Julho de 2023. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/upload/pinheiros/pinheiros.pdf>. Acesso em: 9 ago. 2024.

SÃO PAULO (Município). Subprefeitura de Santo Amaro. Secretarias, *Santo Amaro, Histórico*. São Paulo: Subprefeitura de Santo Amaro, 6 jun. 2023. Disponível em: https://capital.sp.gov.br/web/santo_amaro/w/historico/450. Acesso em: 9 set. 2024.

SARUE, Betina; PAGIN, Stefano. Política de renovação urbana: conflitos, instrumentos e gradualismo. In: MARQUES, Eduardo (org.). *As políticas do urbano em São Paulo*. São Paulo: Editora Unesp, 2018, p. 313-343.

SASSEN, Saskia. *Expulsões: brutalidade e complexidade na economia global*. Tradução: Angélica Freitas. São Paulo: Paz e Terra, 2016. 336 p. Título original: *Cities at War - Global Insecurity and Urban Resistance*.

SATO, Priscila Regina; BERNARDINI, Sidney Piochi. A estrutura urbana de São Paulo a partir do Plano Urbanístico Básico: o descompasso de seu percurso para a continuidade de um propósito. *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, v. 16, n. 2, p. 31-49, 2018.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. Urbanização e industrialização: rios de São Paulo. *Labor e Engenho*, Campinas, SP, v. 9, n. 1, p. 37-48, jan./mar. 2015.

SEABRA, Odette. Carvalho de Lima. Urbanização e Fragmentação: apontamentos para estudo do Bairro e da memória urbana. In: Encontro Nacional de Geografia Urbana (4), 1999, Presidente Prudente. *Anais do IV Encontro Nacional de Geografia Urbana*, Presidente Prudente, UNESP, 1999. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal8/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/74.pdf>. Acesso em: 24 jul. 2023.

SEGAWA, Hugo. *Prelúdio da metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX*. São Paulo: Ateliê Editorial, 2000.

SENNETT, Richard. *Construir e habitar: ética para uma cidade aberta*. Tradução: Clóvis Marques. Rio de Janeiro: Editora Record, 2018. 378 p. Título original: *Building and Dwelling: ethics*.

SENNETT, Richard. *O declínio do homem público: as tiranias da intimidade*. Tradução de Lygia de Araújo Watanabe. Rio de Janeiro: Editora Record, 1976. Título original: *The Fall of Public Man*.

SERAPIÃO, Fernando. Neopassadista neoclássico. *Piauí*, São Paulo, n. 23, Figuras da Arquitetura, ago. 2008. Disponível em: <https://piaui.folha.uol.com.br/materia/neopassadista-neoclassico/>. Acesso em: 9 mar. 2023.

SERPA, Angelo. Lugar e centralidade em um contexto metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Editora Contexto, 2011, p. 97-108.

SERPA, Angelo. *Por uma geografia dos espaços vividos: geografia e fenomenologia*. São Paulo: Editora Contexto, 2019.

SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO DE SÃO PAULO (SESC-SP). *Quem somos*. São Paulo: site institucional, [202?]. Disponível em: <https://portal.sescsp.org.br/pt/sobre-o-sesc/quem-somos/apresentacao/>. Acesso em: 15 set. 2024.

SHWARCZ, Lilia Moritz. Até logo mais ou te encontro lá na próxima esquina. *Nexo Jornal*, São Paulo, ano 8, Coluna, 13 mar. 2023. Disponível em: <https://www.nexojornal.com.br/colunistas/2023/Até-logo-mais-ou-te-encontro-lá-na-próxima-esquina?posicao-home-esquerda=2>. Acesso em: 14 mar. 2023.

SILVA, Leonardo Luiz Silveira da; COSTA, Alfredo. Identidades como uma quimera de lugares. *Revista da ANPEGE*, [s. l.], v. 17, n. 34, p. 40-54, 2021.

SILVA, Renata Rodrigues da. *Centros comerciais e shopping centers: transformações no espaço urbano de Uberlândia (MG)*. 2012. Dissertação (Mestrado em Geografia e Gestão do Território) - Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2012.

SIMMEL, Georg. A filosofia da paisagem. In: SERRÃO, Adriana V. (coord). *Filosofia da paisagem: uma antologia*. Lisboa: Centro de Filosofia da Universidade de Lisboa, 2013, p. 39-51.

SMITH, Neil; WILLIAMS, Peter (ed.). *Gentrification of the city*. New York: Routledge, 2007.

SOJA, Edward W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Tradução: Vera Ribeiro. Rio de Janeiro: Zahar, 1993. 324 p. Título original: Postmodern Geographies - The Reassertion of Space in Critica.

SOJA, Edward W. *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions*. Oxford: Blackwell Publishers, 2000.

SOMEKH, Nadia. A (Des) Verticalização de São Paulo e o Plano Diretor da Cidade. *Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*, São Paulo, v. 1, n. 2, p. 77-84, dez. 1992.

SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014.

SORKIN, Michael. *What goes up: the right and wrongs to the city*. New York: Verso, 2018.

SOUZA, Andre Felix de. Espaços públicos e fragmentação socioespacial: reflexão teórico-empírica sobre o Rio de Janeiro. *Revista Latinoamericana e Caribenha de Geografia e humanidades*, Brasília, v. 5, n. 9, p. 130-152, set. 2022.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *ABC do desenvolvimento urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2020.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2022.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. *Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MIYAZAKI, Vitor Koiti; SANTOS, Rafael Roxo dos;

MELAZZO, Everaldo Santos. Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: Escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos. *In: ENANPUR*, 20, 2023, Belém/PA. *Anais - Sessões Livres*. Belo Horizonte: Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ANPUR, 2023. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/07/sl-17.pdf>. Acesso em: 24 set. 2024.

SUBDISTRITOS Sé e Pinheiros (São Paulo). 1 mapa, cor. São Paulo: Google Maps. Disponível em: https://www.google.com/maps/d/edit?hl=en&mid=1XzjEMgxAtPA14b66SA3oH7_58MMpRBQ&ll=-23.57029244834972%2C-46.65882371767578&z=13. Acesso em: 25 nov. 2024.

TEIXEIRA, Daniel. Obra acontece em um espaço estreito no centro da Avenida Santo.Amaro. Ao todo, duas faixas ficam disponíveis para o trânsito - uma delas para uso exclusivo de ônibus - em cada sentido da via. Na foto, o ponto próximo à Rua Santa Justina, pouco antes da Rua Afonso Braz. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 21 ago. 2023. Versão *online*. 1 fotografia, cor. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/na-avenida-santo-amaro-por-que-as-obras-demoram-tanto/>. Acesso em: 11 set. 2024.

THE SPIRAL. *About*. Nova Iorque: Tishman Speyer, 2018. Disponível em: <https://www.thespiralny.com/about/>. Acesso em: 27 abr. 2021.

UBEROY, Urvashi; COLLINS, Keith. New Yorkers Got Broken Promises. Developers Got 20 Million Sq. Ft. *The New York Times*, New York, ano 173, 21 jul. 2023. Disponível em: <https://www.nytimes.com/interactive/2023/07/21/nyregion/nyc-developers-private-owned-public-spaces.html>. Acesso em: 21 ago. 2024.

VIEGAS, Marina Vale. *A reurbanização das áreas contíguas ao complexo urbanístico High Line (NY)*. 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2019.

VISTA AÉREA da avenida Paulista. [autor desconhecido]. São Paulo, *O Estado de São Paulo*, 1 fotografia, p&b, 19 maio 1985. Acervo *online*. Disponível em: https://www.estadao.com.br/fotos/acervo/130-anos-da-avenidapaulista/?srsltid=AfmBOoo_kakBhr7vXbY3iAgnm0dV8B28KtaEnY2xvhcFs4o31rCvbcrcpαt=5. <https://www.estadao.com.br/acervo/>. Acesso em: 22 ago. 2024.

ZUKIN, Sharon. *Naked city: the death and life of authentic urban places*. New York: Oxford University Press, 2011.

ZUKIN, Sharon. Paisagens do século XXI: notas sobre a mudança social e o espaço urbano. *In: ARANTES, Antônio A. (org.). O espaço da diferença*. Campinas, SP: Papyrus, 2000b, p. 104-115.

ZUKIN, Sharon. Paisagens urbanas pós-modernas: mapeando cultura e poder. *In: ARANTES, Antônio A. (org.). O espaço da diferença*. Campinas, SP: Papyrus, 2000a, p. 80-103.

ZUKIN, Sharon. *The cultures of cities*. Oxford: Blackwell Publishers, 1995.

ZUKIN, Sharon; KASINITZ, Philip; CHEN, Xiangming. *Global, cities, local streets: everyday diversity from New York to Shanghai*. New York: Routledge, 2016.