

Condomínios: modernidade e exclusão na região central de São Paulo

Sérgio Ávila Rizo¹

Das 31 regiões administrativas da cidade de São Paulo, a região central (compreendida legalmente pelos distritos da Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, República, Sé, Bela Vista, Liberdade, Cambuci), que apresenta a 3ª maior taxa de densidade demográfica da cidade² respondendo por uma grande parcela de moradias inadequadas³, recebeu no último triênio 56 torres, mais de 9.300 unidades com um valor geral de vendas (VGV) de aproximadamente R\$ 3,3 bilhões segundo dados do mercado imobiliário⁴. Esses empreendimentos possuem características diferenciadas e procuram atender um público distinto ao residente nesta região.

Assim, este artigo focaliza a questão dos rumos da ocupação espacial da região central tomando por base as mudanças habitacionais que estão ocorrendo no presente momento (2013). Para empreender tal análise apoia-se na proposta de Santos (2009) em que o espaço geográfico seria a soma indissolúvel de sistemas de objetos e sistemas de ações com recíprocos condicionamentos. Os objetos são concebidos, pensados e sua materialidade pode ser relativa, o que se coloca em tela é a espacialidade que demanda o olhar do geógrafo para estabelecer um sistema de conceitos que dê conta de todas as partes em sua interação (p. 77). Portanto considerar o espaço geográfico como a soma indissolúvel de sistemas de objetos e ações guia a presente análise.

Como recorte ou categoria analítica optou-se por analisar as formas e os conteúdos utilizando como recorte uma região, a central de São Paulo, tomando por base elementos reais objetivos e o reino das ideias, das crenças, paixões que Milton Santos (1994) denomina psicofera.

As formas em análise que compõem o sistema de objetos em tela são próprias de cada momento do desenvolvimento urbano de São Paulo, os arranha-céus, os cortiços, as vias de grande fluxo que fatiaram os bairros tradicionais são inter-relacionados com o sistema de ações que os criaram: os fluxos populacionais e as normas por exemplo. Nesse sentido, após descrição das variáveis que compõem o sistema de objetos e ações em tela procura-se transcender. Ao analisar um determinado objeto ou sistema de ações geográfico não se desconsidera a totalidade. O trabalho do pesquisador nesse sentido é o estabelecimento de categorias que permitam desvendar a relação do objeto com o todo sem perder de vista que a noção de sistema (de objetos e ações). O todo é compreendido pelas partes e o inverso também é verdadeiro.

¹ Mestre em Ciências para Integração da América Latina. Professor da UNIESP.

² Prefeitura de São Paulo, 2010. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demograficos/index.php?p=12758 Acesso em 10/02/2013.

³ O cortiço paulistano entre as ciências sociais e política. Disponível em: http://www.ieb.usp.br/publicacoes/doc/rieb44_site_1322178150.pdf. Acesso em 10/02/2013.

⁴ Inteligência de Mercado Lopes, 2012. O dado refere-se aos anos de 2010,11 e 12. Resumo em: <http://blogdemercado.lopes.com.br/2013/01/perspectiva-do-led-barra-funda.html> acesso em 10/02/2013.

Considerações sobre o desenvolvimento urbano de São Paulo

Em São Paulo, a noção de centro estabelece-se a partir do sítio da fundação da cidade pelos jesuítas, o “Pateo do Collegio” e adjacências, especialmente a região conhecida como triângulo, compreendida pelas ruas: Direita, São Bento e XV de Novembro.

Da fundação simbólica pelos jesuítas em 1554⁵ até meados da segunda metade do século XIX a cidade não teve grande impulso de crescimento e a região era reconhecida como espaço de passagem para os que se arriscavam pelo centro do país em busca de riquezas (pedras preciosas, indígenas etc.). Azevedo (1956), comentando a elevação da vila para capital do bandeirismo no século XVII descreve bem essa realidade:

“A vila de São Paulo foi transformada no século XVII em “capital” do Bandeirismo. Foi elevada a categoria de cidade em 1711 e passou a ser a “cabeça” de um território equivalente a uma terça parte do Brasil atual. Nem por isso desenvolveu-se ou conheceu dias de riqueza e de glória. Pelo contrário, viu seus homens partirem em busca de ouro e pedrarias, sem que muitos deles regressassem, morrendo no decorrer dessas empreitas. Gomes Freire de Andrade, visitando a então Vila de Piratininga, por volta de 1737, considerou-a simplesmente formosa, mas sem dote”

Ainda em 1810, a área da cidade não ultrapassava cerca de 40 ha no entorno do núcleo da fundação⁶. O principal impulso para desenvolvimento da cidade relaciona-se com a mudança de localização das plantações de café, que pelos idos de 1830 tornou-se o principal produto de exportação brasileiro⁷. Até meados do século XIX uma das principais regiões produtoras era o Vale do Paraíba e o Porto de Paraty (Rio de Janeiro), um dos principais centros de escoamento da produção. Com o declínio das plantações em função do esgotamento dos solos, os produtores saíram em busca de outra região que possibilitasse a produção do café. Os fazendeiros encontraram ótimas condições na região centro-oeste do estado de São Paulo, e como alternativa para escoamento desta produção, o Porto de Santos, muito mais próximo do que o Porto de Paraty. Assim, a cidade de São Paulo tornou-se o principal “entrepasto” antes do transporte da produção pela temerosa Serra do Mar em direção ao porto (FIGURA 1).

⁵ Sobre este tema ver interessante trabalho: KEHL, L.A.B. Simbolismo e Profecia na Fundação de São Paulo. São Paulo: Ed. Terceiro Nome, 2005. 174p.

⁶ Atlas Ambiental do Município de São Paulo. Disponível em: http://atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br/conteudo/metro/metro_01.htm. Acesso em Dezembro/2011.

⁷ Pelos idos de 1830, o café transformara-se no principal produto de exportação, ultrapassando o algodão e o açúcar e, em 1845, o Brasil já era responsável por 45% das exportações mundiais do produto. Fonte: Conselho Nacional do Café - <http://www.cncafe.com.br> acessado em 03/02/2013

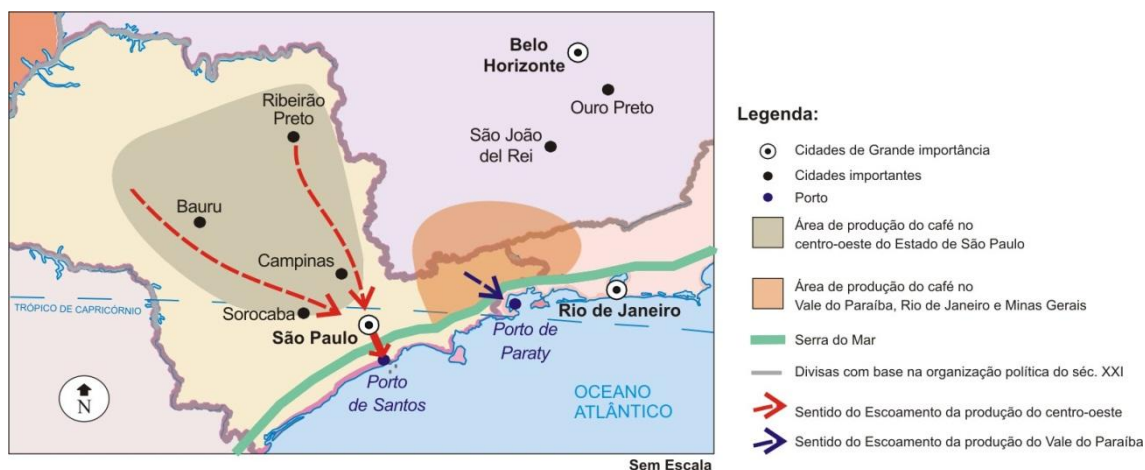


FIGURA 1: Escoamento da produção cafeeira no século XIX.

Fonte: IBGE, Diretoria de Geociências, Coordenação de Cartografia adaptado pelo autor. 2013

Com o fim do uso da mão de obra escrava em virtude da proibição do escravismo em 1888, os fazendeiros optaram por trazer estrangeiros para trabalhar nas lavouras de café. A partir de então, uma grande quantidade de imigrantes veio para o estado de São Paulo, povoando a terra do café como aponta LOVE (1982, p. 25): “Com o iminente fim da mão-de-obra escravista, aliada ao preconceito racial, estimulou-se a importação de uma gigantesca massa de imigrantes europeus, cuja maioria era de italianos, chegando a cerca de 70 mil em 1887.”

Ao chegar ao Porto de Santos esses imigrantes eram alocados nos trens que subiam a Serra do Mar, passando pela cidade de São Paulo em direção às fazendas do centro-oeste. Contudo, muitos imigrantes ficavam pelo caminho, na cidade de São Paulo, destino futuro de muitos outros quando obtêm sua emancipação econômica. Dessa forma, entre 1890 e 1900 a população da cidade quase quadruplicou conforme pode ser observado na Tabela 1

Tabela 1 - População nos anos de levantamento censitário no município de São Paulo (1872 a 1920).

Anos	População	Taxa de crescimento(1)
1872	31.385	
1890	64.934	4,1
1900	239.820	14,0
1920	579.033	4,5

(1) Taxa de Crescimento Geométrico Anual. Fonte: IBGE, Censos Demográficos.

Assim, a feição da cidade de São Paulo no início do século XX é marcada pela influência de duas grandes classes sociais: a aristocracia cafeeira e os imigrantes. O primeiro grupo, dos

“Barões do Café”, imprime uma nova arquitetura na cidade como a construção de palacetes e casarões. Esses fazendeiros renovam a elite social paulistana, relacionam-se com os comerciantes de modo a alavancar a instalação de infraestrutura (como no caso da construção das estradas de ferro a partir do suporte financeiro privado e da modernização da capital) e induzem a instalação da sede dos principais serviços públicos e privados, sobretudo a rede bancária. O segundo grupo, falando muitas vezes um idioma conhecido como “português macarrônico”⁸ ocupa massivamente a região central e os bairros limítrofes, e forma a mão de obra operária para a nascente indústria. Em “História e Tradições da Cidade de São Paulo”, obra de 1954, há uma interessante descrição sobre a influência estrangeira no processo de urbanização da cidade:

“Mas foi, sobretudo em relação à arte de edificar e portanto na própria fisionomia da cidade que se verificou talvez a contribuição mais importante dos peninsulares que se fixaram na capital de São Paulo. Empreiteiros e arquitetos italianos construíram casas muito diferentes das que predominavam no passado, dando à cidade um aspecto mais europeu, assinalava Raffard, que o de qualquer outra cidade do Brasil”. (RAFFARD apud BRUNO, 1953, p. 57).

Em outro trecho mais específico fica evidente a influência no desenho e estética da cidade:

“Ao longo das ruas mal e mal traçadas... dirigiam-se imediatamente fileiras de mestres de obras, de pedreiros, de operários italianos, e, junto a essa enorme massa anônima, alguns engenheiros, arquitetos, profissionais hábeis... Todos tinham chegado aqui tendo viva em seus olhos a imagem das ruas, das praças, dos edifícios das vilas e das cidades que eles tinham deixado. Graças à prática de construção aprendida em sua pátria, souberam adaptar às exigências do novo clima e da nova terra os modelos aos quais sua bagagem sentimental os ligava. Entre 1880 e 1900, criaram alamedas e ruas inteiras de São Paulo, que deles receberam um caráter unívoco definido. Surgia a São Paulo fim-de-século, que de tal ponto de vista, poderíamos chamar de “a cidade da saudade.” (BRUNO, E. S, 1953, p. 58)

Outro interessante exemplo da grande quantidade de imigrantes é expresso na obra “Estudos de geografia urbana” de 1958 em que o autor indica que entre a grande população de imigrantes existiam muitos profissionais tais como ferreiros, sapateiros, funileiros etc., de modo que em 1901 a indústria artesanal estava muito difundida. Havia na cidade 108 estabelecimentos, a maioria pertencente a italianos, alemães e suíços. Para se ter uma idéia da quantidade de estrangeiros o mesmo autor cita o seguinte exemplo: “A fábrica de tecidos “Anhaia”, fundada em 1886, e de que Antônio Proost Rodovalho foi um dos criadores, tinha 310 operários em 1901, dos quais 301 eram estrangeiros, na maioria italianos.” (Júnior 1901 p. 30)

Nesse sentido, vale a pena destacar as condições de habitação das massas populares. Antes mesmo da explosão dos imigrantes existem indícios da locação de espaços ermos para moradia no centro de São Paulo como indicado no relatório “Cortiços: a experiência de São Paulo” de 2010 (p. 9):

⁸ Existem indícios da população italiana residente em São Paulo ser superior a população anterior e a aculturação ocasionou o desenvolvimento de um dialeto específico que mesclava a língua portuguesa com a italiana. Uma referência desse assunto pode ser verificada no livro de poesias Calabar de

“As habitações coletivas de aluguel, que em 1870 já existiam em grande número, se transformaram em boa alternativa para os que aqui chegavam; e os hotéis e pensões se multiplicaram para atender a esse enorme contingente de trabalhadores. Ao mesmo tempo, por pressões do “mercado crescente”, os proprietários foram deixando de lado as preocupações básicas com questões de higiene, conforto, ventilação e iluminação com padrões mínimos. Dividiam a habitação em um número cada vez maior de quartos, com um único banheiro disponível, e o resultado era a precariedade cada vez maior, submetendo as famílias moradoras a condições de grande insalubridade”.

Naturalmente com a demanda populacional essa questão tende a se tornar mais problemática como será apresentado no decorrer deste estudo.

Na virada para o século XX a cidade extrapola o triângulo central rumo a todas as direções. Pouco a pouco a cidade com aparência de vila vai se transformando através das melhorias urbanas e da abertura de estabelecimentos de comércio e de serviços na região central. Além disso, a construção dos viadutos do Chá (1892) e Santa Ifigênia (1913) colaboram para a expansão da cidade além do Vale do Anhangabaú. A acanhada região do triângulo histórico dos séculos anteriores abriga no início do século XX, palacetes com piso térreo, além de mais dois andares (SCARLATO, 1996, p.440).

Na mesma toada observa-se um processo de industrialização impulsionado por eventos como a Primeira e a Segunda Guerra Mundial, respectivamente de 1914 a 1918 e de 1939 a 1945; e das crises econômicas mundiais, especialmente a de 1929, que estimularam a indústria nacional a partir da substituição das importações para suprir a ausência dos produtos manufaturados importados consumidos no país.

Ao pesquisar a história do comércio paulistano, Klintowitz (1989) apresenta números surpreendentes sobre o ritmo das construções: “...em 1930, foram construídos 3.922 novos prédios. Em 1940, foram construídos 12.940 prédios. A cidade evoluía em números totais, da seguinte maneira: em 1920 existiam 60 mil edifícios; em 1928, 100 mil edifícios; e em 1944, 230 mil edifícios.”

Nos anos 1940 a quantidade de imigrantes diminui dando lugar aos migrantes de Minas Gerais e Estados nordestinos que se dirigem para São Paulo e municípios do entorno para suprir a nova indústria (de substituição às importações) e a crescente demanda da construção civil

Contudo, a expansão da cidade no período pós-guerra continua intensa, Scarlato (1996, p.444) afirma que: “Os 130 km² que a cidade possuía em 1940 passaram para 420 km² em 1954. A cidade incorpora os núcleos que cresciam isoladamente”. Isso teve influência direta do prefeito Prestes Maia que em seu mandato (1938-1945) promoveu obras de um plano urbanístico que pretendia facilitar a circulação automobilística entre a região central e as demais regiões da cidade (industriais e residenciais). Ao estudar o citado plano, entende-se que a proposta principal era redistribuir a circulação veicular e racionalizar o roteiro dos fluxos em função das direções únicas de determinadas vias e do aumento da seção das vias principais. Contudo, Scarlato (2004) aponta que o resultado desse processo foi a mutilação dos bairros por grandes obras

viárias, com grandes desapropriações e a consequente saída dos imigrantes em busca de novos lugares para morar.

Os espaços abertos por esta nova urbanização e pela saída de parte da população do centro abriu espaço para uma perversa especulação que fez com que a partir dos anos 1950 os casarões fossem fragmentados em vários cômodos para receber trabalhadores de outros lugares do Brasil. Segundo Scarlato (2004): “a pobreza, e muitas vezes a miséria, acabou invadindo aqueles antigos cortiços”⁹. O mesmo autor informa que “O Brás, Bela Vista-Bexiga e Liberdade foram retalhados por viadutos e avenidas. Um número muito grande de desapropriações para construção de grandes obras não somente desfiguraram aquelas paisagens como acabaram expulsando parte significativa de sua população tradicional.”

O avanço desse plano, que dentre muitas outras obras compreendeu a criação do anel viário central (e as vias radiais); a remodelação do Vale do Anhangabaú e o desenvolvimento do sistema Y (hoje, a ligação Norte-Sul compreendida pelas avenidas Tiradentes, Prestes Maia, Túnel Anhangabaú e bifurcação na Praça da Bandeira para as Avenidas 9 de Julho e 23 de Maio), estabelece importante mudança na paisagem paulistana como indica Müller (1958, p.150. In Azevedo, 1958): “A proporção que tais obras davam ao Centro espaços mais amplos e logradouros mais arejados, a área construída passou a apresentar um caráter maciço, compacto, crescendo vertiginosamente no sentido vertical”. O mesmo autor informa ainda que a crescente febre dos arranha-céus é ocasionada pela valorização dos terrenos da região central. Isso indica a instalação de prédios mais funcionais que criam no Centro da cidade de São Paulo uma fisionomia norte-americanizada segundo o autor.

No mesmo período observa-se que a vinda de contingentes migrantes de regiões mais pobres do Brasil leva à expansão de novos bairros pela periferia, à desordem urbana em função da desorientação do poder público e o desenvolvimento de autoconstruções em regiões de risco (Scarlato, 2004). Dessa forma surgem as favelas. Kehl (2009) no livro “Breve história das favelas” oferece importante marco temporal sobre essa questão:

“ As favelas de São Paulo são muito menos antigas do que as do Rio de Janeiro, sendo as primeiras notícias sobre a existência da década de 1940, quando a pesquisa da Divisão de Estatística e Documentação da Prefeitura apontou sua presença na Mooca (Oratório), Lapa (Guaicurus), Ibirapuera, Barra Funda (Ordem e Progresso) e Vila Prudente – Esta última existente até hoje. Em 1957 o número já subira para 141 núcleos, com 8.488 barracos e algo entre 50 e 150 mil favelados, conforme se utilizem as estatísticas da Prefeitura ou do MUD – Movimento Universitário do Desfavelamento.”

Entre 1940 e 1980, a taxa de crescimento populacional continua alta como nas décadas anteriores e a população praticamente dobra a cada decênio como pode ser observado na Tabela 2.

⁹ Interessante trabalho sobre os cortiços paulistanos pode ser acessado em: <http://www.habisp.inf.br/theke/documentos/publicacoes/corticicos/index.html>

Tabela 2 - População nos anos de levantamento censitário no município de São Paulo (1940 a 1980).

Anos	População	Taxa de crescimento(1)
1940	1.326.261	4,2
1950	2.198.096	5,2
1960	3.781.446	5,6
1970	5.924.615	4,6
1980	8.493.226	3,7

(1) Taxa de Crescimento Geométrico Anual. Fonte: IBGE, Censos Demográficos.

Assim, esse processo continua nas décadas de 1960 e 1970 com o alargamento de avenidas e vias auxiliares e a construção de vias que ligam a cidade às rodovias. Observa-se, portanto, que a amplitude de vias, o exponencial crescimento da frota veicular e o padrão vertical do centro da cidade (que caminha para as demais regiões) transformam-se em paradigmas do desenvolvimento e estabelecem relativa matriz paisagística que prevalece até o período contemporâneo, a “selva de pedras” (FOTO 1).



Foto 1: São Paulo, a “selva de pedras”. Fonte: SXC.HU

Ainda na década de 1960, com a incapacidade do antigo plano viário de comportar o novo capitalismo das multinacionais observa-se que a Avenida Paulista se torna o novo centro de negócios, especialmente em virtude de sua privilegiada posição que permite a ligação entre dois grandes extremos em expansão, a região do ABC paulista e o subcentro da Lapa e o Distrito Industrial de Osasco (Scarlatto, 1996). Esse fato faz com que o centro de São Paulo rapidamente se deteriore, sobretudo quando se observa a mudança de importantes funções nobres do centro de São Paulo para a região da Av. Paulista (Scarlatto, 2004)

As décadas de 1960 e 1970 são marcadas pelo latente desenvolvimento da indústria brasileira, especialmente no eixo São Paulo – Rio de Janeiro, influenciando na expansão e consolidação das áreas urbanizadas. No campo político as décadas de 1960 e 1970 assistiram à instauração da ditadura e a consequente limitação das liberdades públicas, um momento delicado da história brasileira. Assim, a década de 1980 é marcada pela forte movimentação política com finalidade de estabelecer uma Constituição Nacional de conteúdo civil. Assim, esse movimento culmina na instalação da Assembleia Nacional Constituinte em 1987 e os trabalhos levam à elaboração da Constituição de 1988¹⁰, que prevê em seu Art. 5:

- XXII - é garantido o direito de propriedade;
- XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;
- XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

No conteúdo desta carta magna fica assegurado o direito à saúde, transporte e moradia digna, além do saneamento, trabalho, lazer e cultura. A existência da Constituição com estes itens suscita a promoção de medidas reguladoras que viabilizem esses direitos.

Enquanto o país passa por mudanças políticas, a cidade muda seu perfil. Segundo Diniz (2006) de 1980 a 2002, São Paulo se destaca como centro de uma das maiores regiões metropolitanas do mundo e assiste o setor terciário tomar força em face dos demais. Prova disso é que mesmo com a perda de 572 mil empregos no setor industrial foram criados 942 mil empregos nas demais atividades, ocasionando um saldo positivo de 370 mil empregos.

Uma reestruturação funcional ocasiona a queda do emprego formal no setor industrial, mas não promove a queda sistemática da produção e é compensada pelos empregos no comércio e nos serviços. Assim, a cidade de São Paulo muda suas funções, mas amplia seu papel como centro articulador da economia nacional e principal polo de integração com a economia internacional (DINIZ, 2006, p.65). E a população não para de crescer conforme observamos na Tabela 3.

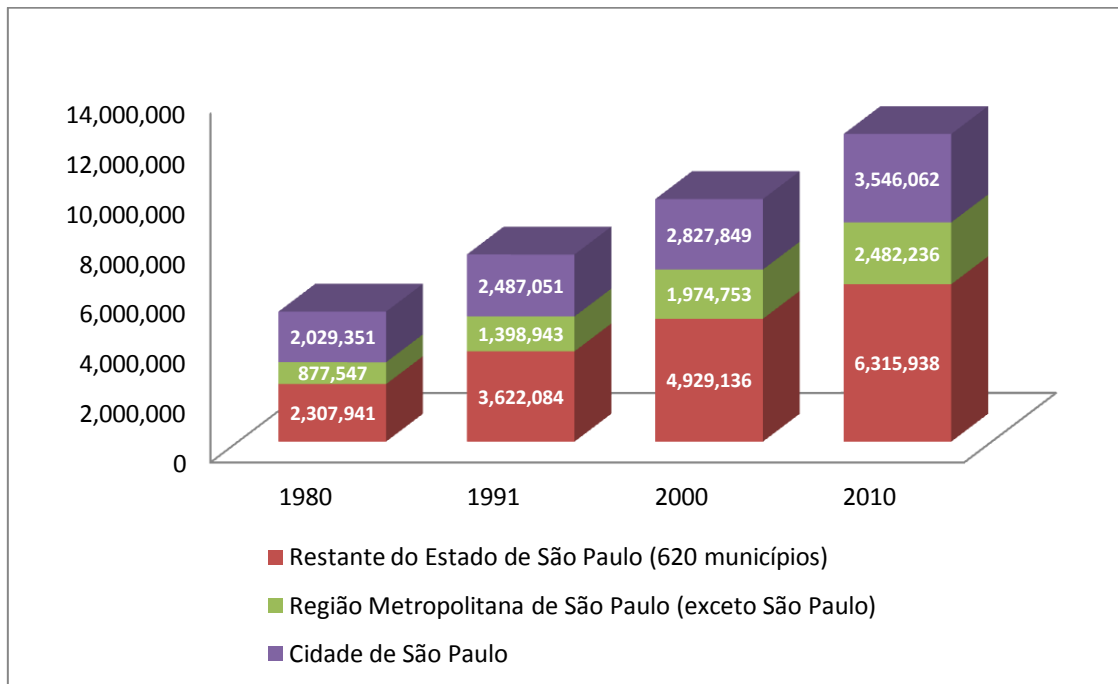
Tabela 3 - População nos anos de levantamento censitário no município de São Paulo (1991 a 2010).

Anos	População	Taxa de crescimento(1)
1991	9.646.185	1,2
2000	10.434.252	0,9
2010	11.253.503	0,8

(1) Taxa de Crescimento Geométrico Anual. Fonte: IBGE, Censos Demográficos.

¹⁰ Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 13/02/2013

Gráfico 1: Domicílios Particulares Permanentes Urbanos.



Domicílios Particulares Permanentes Urbanos. Definição Domicílios localizados em áreas urbanizadas ou não, correspondentes às cidades (sedes municipais), às vilas (sedes distritais) ou às áreas urbanas isoladas (IBGE).

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Censo Demográfico. Resultados do Universo.

Fundação Seade. Nota: Dados de 2010 extraídos em 19/09/2011. Adaptado pelo autor

Aproximando o olhar para a questão do centro, Sampaio (2007) tratando dos cortiços paulistanos aponta que “um levantamento realizado por órgão de planejamento e administração urbana (CDHU/SEADE) em 2000, aponta a existência, apenas na região central de São Paulo, no perímetro do Centro Histórico e Anel Intermediário, de 1.648 edificações encortiçadas.” Paradoxalmente essa mesma região abriga a sede da Prefeitura de São Paulo e de diversas secretarias e autarquias municipais e estaduais, além de instituições bancárias, empresas, a Bovespa (que concentra praticamente todo mercado acionário nacional), e a Bolsa de Mercadorias e Futuros.

Da mesma forma ressalta-se que no mesmo ano de 2000 observa-se que o sistema bancário da Região Metropolitana de São Paulo participa com 44% dos depósitos e 41% das aplicações do sistema bancário brasileiro, sendo 35% na cidade de São Paulo. Sob esses critérios, a Região Metropolitana do Rio de Janeiro e a de Brasília dividem o segundo posto apresentando coincidentemente os mesmos dados percentuais: 9% dos depósitos e 7% das aplicações cada uma. Vale lembrar que entre 1995 e 2001 a participação dos bancos estrangeiros nos ativos da rede bancária subiu de 8% para 30% no Brasil. Em São Paulo. (DINIZ, 2006)

Esse forte sistema bancário tem importante protagonismo no que tange o mercado imobiliário como será visto no próximo tópico deste trabalho, e a importância econômica de São Paulo em face de sua reestruturação no século XXI não eliminam problemas sociais de diversas áreas

como é o caso do déficit habitacional brasileiro¹¹ que, segundo dados de 2008 do Ministério das Cidades, era de 5.546.310 unidades, sendo que a Região Metropolitana de São Paulo respondia por 510.326 unidades ou seja, cerca de 10% de todo déficit brasileiro (BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO, 2008).

Vale lembrar que no ano de 2001 foi aprovada a Lei Federal que regulamenta a política urbana na Constituição, conhecida como Estatuto da Cidade. O Estatuto da Cidade define a participação popular na elaboração de projetos, regulamenta a aplicação do IPTU¹² progressivo e a possibilidade de se demarcar áreas da cidade e reserva-las para habitação social, as Zonas Especiais de Interesse Social. Esse último item é motivo de muita discórdia entre a Prefeitura, urbanistas, entidades representantes da coletividade e o mercado imobiliário.

No ano de 2002 a Câmara Municipal de São Paulo atualizou seu Plano Diretor Estratégico de 1975 prevendo 29 categorias de zoneamento, dentre as quais: zonas residenciais, comerciais, de serviços e de uso misto. Assim, a cidade foi dividida em 31 subprefeituras, sendo que cada uma tem um plano específico para a região que pode compreender: reestruturação; urbanização; requalificação; conservação etc.

Os novos condomínios da região central de São Paulo e suas características

O mercado imobiliário como um todo vem crescendo vertiginosamente no Brasil. Segundo dados do Balanço SECOVI 2011¹³, uma das principais fontes de financiamento imobiliário, a Caixa Econômica Federal, disponibilizou mais de R\$ 80 bilhões em crédito imobiliário no ano de 2011. Na mesma toada, segundo dados do Banco Central e ABECIP¹⁴, entre 2009 e 2011 cerca de R\$ 210 bilhões oriundos da Poupança SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) foram utilizados para construção, aquisição, reforma e aquisição de material para construção. O balanço SECOVI 2011 indica ainda a cidade de São Paulo como 4ª cidade global com maior investimento imobiliário no ano em referência, atrás apenas de New York, Londres e Washington DC.

Segundo as fontes, o cenário macroeconômico é favorável e induz o empenho do setor bancário para disponibilização de produtos financeiros para fins de financiamento imobiliário. Curiosamente, conforme relatado anteriormente, a região central abriga justamente sede de diversas entidades financeiras que protagonizam esse quadro.

¹¹ Basicamente o conceito de déficit indica a necessidade de construção de novas moradias para atender à demanda habitacional da população em um dado momento. Por sua vez, a inadequação não está relacionada ao dimensionamento do estoque de moradias, mas sim às específicas condições das moradias existentes que prejudicam a qualidade de vida de seus moradores.

¹² Imposto Territorial Urbano. Artigos 7º e 8º. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm acesso em 12/02/2013.

¹³ Fonte: <http://balanco.secovi.com.br/2011/download/balanco2011.pdf>. Acesso em 15/02/2013.

¹⁴ Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, 2012

A regra básica do mercado imobiliário é estabelecer a mais vantajosa relação entre o valor de uso e valor de troca. Isso se expressa na busca por terrenos desvalorizados e na melhor qualificação possível do imóvel visando o maior preço de venda possível. Harvey (1980, p. 162) apresenta bem esse conceito:

A renda é a parte do valor de troca que se destina ao proprietário e possuidor do solo. Os valores de troca relacionam-se (através da circulação de mercadorias). Aos valores socialmente determinados. Se argumentamos que a renda pode prescrever o uso, criando novas condições, às quais os indivíduos devem adaptar-se se desejam sobreviver em sociedade. Essas condições são relevantes, não somente nos momentos catalíticos, quando as decisões sobre o solo e a propriedade são tomadas em sua forma de mercadoria, mas elas também criam pressões persistentes pela contínua captura de custos e benefícios externos por parcelas de solo, através de trocas relacionalmente estabelecidas no valor do solo etc. O mercado capitalista de economia de troca penetra tanto em cada aspecto da vida social e privada que exerce controle quase tirânico sobre o sistema de sustentação da vida nos quais os valores de uso estão inseridos.

Nesse sentido, observa-se que houve um aumento da ordem de 111% nos lançamentos residenciais de 1 dormitório no centro de São Paulo na comparação do ano de 2011 com 2010 (SECOVI, 2011). Considerando que esse tipo de empreendimento não tem relação com os programas públicos de habitação, observa-se a possibilidade da criação de um ideário de vantagens de se morar na região que podem ser determinantes para a hipervalorização.

Na impossibilidade de realizar uma investigação mais profunda optou-se por escolher extrair declarações públicas sobre o tema em jornais de grande que permitam evidenciar as questões em análise.

A matéria "Centro vai ganhar mais de 2,2 mil novos empreendimentos imobiliários Região terá unidades com sofisticada estrutura de serviços e lazer" do Jornal O Estado de São Paulo veiculada em 26 de julho de 2012¹⁵ evidencia as duas demandas que movem o mercado, a primeira diz respeito ao valor dos terrenos:

"Outro fator que atrai as incorporadoras a investir no centro é o valor mais baixo dos terrenos formados em comparação com o de outros bairros. "Os preços são, no mínimo, 50% mais baratos do que em outras partes da cidade", afirma o diretor da Embraesp, Luiz Paulo Pompéia."

A segunda demanda diz respeito aos atributos e serviços disponíveis que colaboram no ideário positivo de se morar no centro. Na mesma matéria indica-se diferenciada infraestrutura de lazer e serviços prevendo entre outros itens os serviços de arrumação dos apartamentos, *concierge*, piscina coberta, espaço *gourmet*, quadra de *squash* e *spa*. Ainda tratando do ideário, supõe-se a disponibilidade dos pequenos apartamentos para públicos específicos:

"Há demanda expressiva por quitinetes, ou os chamados estúdios, pelos solteiros, casais jovens ou da terceira idade e o grupo GLS."

O tamanho das unidades é um ponto importante:

¹⁵ Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/noticias/economia+brasil,centro-vai-ganhar-mais-de-22-mil-novos-empresendimentos-imobiliarios,77376,0.htm>. Acesso em 30 de julho de 2012.

“A W Zarzur é uma das incorporadoras que estão atuando no centro, de olho no público de solteiros e jovens casais. “O Edifício Brasil será lançado em agosto e foi projetado pelos arquitetos Marcelo Rosenbaum e Guto Requena”, conta o gerente de incorporação da empresa, Rogério Atala. O prédio terá 29 andares com 399 unidades de 1 ou 2 dormitórios de 34, 51 e 79 metros quadrados.”

Na matéria “Lugar para um. Cresce número de lançamentos de um dormitório na cidade; empreendimentos apostam em área comum compartilhada” do Jornal Folha de São Paulo veiculada em 16 de setembro de 2012¹⁶ temos o mesmo corolário. A questão dos terrenos, a disponibilidade de serviços e a idéia de um suposto público que irá morar em residências medindo de 35 a 70 m². Na fala do Gerente de Marketing da construtora You, Inc. sobre a Rua Paim (pequena travessa da Rua Frei Caneca que esta recebendo diversos empreendimentos nos últimos anos) observa-se a partir de sua caracterização que os lotes para empreendimentos possam ter sido obtidos em condições vantajosas: “Há cinco anos, a pequena via, vizinha à Rua Frei Caneca, era ocupada por casas e cortiços. Um shopping e outros estabelecimentos que abriram nos arredores valorizaram a região.”

Na mesma matéria são veiculados os públicos esperados: “Mas a demanda de solteirões, divorciados, viúvos e casais que se separam pressionou de um lado, pressionou do outro e acabou dando um novo norte no mercado. Apartamentos para uma pessoa voltaram a ter espaço em um setor que andava apostando na vida familiar.

Na matéria seguinte (complementar a primeira), intitulada “Área comum com serviços ajuda a lidar com tamanho”¹⁷ observamos os diferenciados serviços disponíveis em alguns empreendimentos:

“Um edifício da You, Inc. batizado de Zoom e em construção na Rua Paim, criou um pequeno centro de serviços onde o morador compartilha a lavanderia com os vizinhos. Quem não tem tempo pode pagar para um funcionário cuidar do serviço. Há empregadas no condomínio e elas também podem ser contratadas para arrumar a casa.”

Ao analisar o discurso dos empreendedores é reincidente a questão da mobilidade como atrativo para morar nos diminutos apartamentos como pode ser observado na fala de Cristiane Crisci, diretora de Inteligência de Mercado, CRM e GPN da Lopes¹⁸:

“O centro de São Paulo é o novo reduto daqueles que procuram por moradia de qualidade em uma região que oferece infraestrutura completa de serviços e transporte. Com a preocupação da mobilidade urbana, a região tem atraído cada vez mais moradores e investidores”

¹⁶ Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/66500-lugar-para-um.shtml>. Acesso em 30 de julho de 2012.

¹⁷ Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/66501-area-comum-com-servicos-ajuda-a-lidar-com-tamanho.shtml>. Acesso em 30 de julho de 2012.

¹⁸ Disponível em: <http://blogdemercado.lopes.com.br/2013/01/perspectiva-do-led-barra-funda.html> Acesso em 01 de agosto de 2012.

Na mesma linha, o diretor comercial da Requadra (importante incorporadora paulista) ao comentar o sucesso de um dos seus empreendimentos na Rua Paim¹⁹:

“É um local que nos parecia óbvio ser o sucesso que foi. Quem busca residir próximo ao local de trabalho, seja na Av. Paulista ou na região central de São Paulo encontrou um empreendimento com custo/benefício excelente”, completa.

Segundo Villaça (2001, p.328) essa demanda pela proximidade ao trabalho, mobilidade urbana pode ser entendida como dominação por meio do espaço urbano:

“Entende-se por dominação por meio do espaço urbano o processo segundo o qual a classe dominante comanda a apropriação diferenciada dos frutos, das vantagens e dos recursos do espaço urbano. Dentre essas vantagens, a mais decisiva é a otimização dos gastos de tempo despendido nos deslocamentos dos seres humanos, ou seja, a acessibilidade às diversas localizações urbanas, especialmente ao centro urbano”.


Estudo de caso Rua Paim

A reincidência de citações de empreendimentos na Rua Paim fez com que se realizasse um trabalho de campo específico com o objetivo de verificar os novos empreendimentos disponíveis. Trata-se de uma rua com pouco mais de 400 metros caracterizada pela presença de casarões, cortiços e estacionamentos, além de pequenos mercados, farmácia, padaria e lojas para atendimento desta demanda. Antes desta explosão imobiliária existia nesta rua um condomínio em situações precárias e 05 outros prédios de habitação.

A partir de 2010 iniciou a aquisição de terrenos para instalação de condomínios, tem-se 07 empreendimentos, sendo 01 entregue, 02 em breve lançamento e 04 em construção. Todos oferecem serviços extremamente diferenciados para compensar sua diminuta área. Dos 07 empreendimentos, não se obteve a quantidade de unidades de apenas 02. A soma das unidades dos demais empreendimentos é de 902. Ou seja, somando-se as unidades dos demais teremos nos próximos anos mais de 1.000 unidades disponíveis em uma rua de aproximadamente 400 m. O Quadro 01 demonstra as características destes empreendimentos:

¹⁹ Disponível em: <http://www.portalvgv.com.br/site/rua-paim-na-regiao-central-de-sao-paulo-se-valoriza-com-novos-empreendimentos-imobiliarios/> Acesso em 12/02/2013.

Quadro 01: Novos empreendimentos na Rua Paim

Foto	Empreendimento: Título, Endereço e Serviços	Nº de unid.
	<p><u>CENA PAULISTA</u> Fase: "Breve lançamento" Rua Paim, 159 De 36,11m² a 51,02m² 20 andares 7 Unidades por andar</p> <p>Lazer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaço Gourmet • Salão de Jogos • Fitness • Playground • Piscina com raia • Espaço Zen • Sauna com ducha • Salão de festas <p>Website: http://www.itaplan.com.br/site/empreendimentos/detalhes/74</p>	<p>140</p>
	<p><u>TERRAÇO PAULISTA</u> Rua Paim, 262 De 36,00m² a 70,00m² Pavimentos: 16 - 15 com unidades + cobertura e lazer</p> <p>Diferenciais:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terraço Gourmet - com acesso adicional feito pela cozinha • Térreo elevado • Área Social na cobertura - espaço gourmet, fitness, spa e deck • Business Center Wi-Fi - desenhado para atender as necessidades de condôminos que eventualmente queiram receber clientes, realizar trabalhos e grupo, etc. • Salão de Festas - preparado para recepções com todo conforto • Lavanderia Wi-Fi - comodidade e acesso a internet • Vestiário localizado no térreo do edifício - facilitando a rotina dos funcionários e domésticas do edifício, proporcionando privacidade aos condôminos <p>Website: http://www.residencialterracopaulista.com.br/</p>	<p>176</p>



JARDIM PAULISTA

Rua Paim, 296

Fase: Entrega

De 36,00m² a 50,00m²

Pavimentos: 26

Diferenciais:

- Terraço Gourmet – com acesso adicional feito pela cozinha
- Térreo elevado
- Área Social na cobertura – Roof Top: piscina, fitness, spa e espaço gourmet.
- 2 espaços Gourmet – 1 no térreo e outro na cobertura
- 2 churrasqueiras
- Business Center Wi-Fi – desenhado para atender as necessidades de condôminos que eventualmente queiram receber clientes, realizar trabalhos em grupo, etc.
- Salão de Festas: preparado para recepções com todo conforto.
- Lavanderia Wi-Fi – comodidade e acesso a internet.
- Vestiário localizado no térreo do edifício, facilitando a rotina dos funcionários e domésticas do edifício, proporcionando privacidade aos condôminos.
- Quadra de Street Ball
- Pet Garden – espaço para os condôminos passearem com seus cães
- Aquecimento Central de água

Website: <http://www.residencialjardimpaulista.com.br/>

256



SOUL PAULISTA

Rua Paim, 273

Fase: obras a serem iniciadas

31m² a 115m²

15 Pavimentos

Diferenciais:

- Guarita blindada
- Meeting Office
- Salão de jogos
- Fitness center
- Piscina coberta e com raia de 25m,
- Sauna / Descanso
- Salão de festas
- Espaço Gourmet,
- Churrasqueira com forno para pizza
- Bicicletário,
- Lavanderia coletiva
- Vestiário + copa para diaristas dos apto

Website: <http://www.soulpaulista.com.br/ficha-tecnica.php>

178

	<p>ZOOM PAULISTA Rua Paim, 326 a 352 Fase: Em obras De 38,50 a 104,70m² Não informado o número de pavimentos</p> <p>No Zoom Paulista, você encontra uma área de lazer inigualável, um cenário digno de cinema. O empreendimento conta com:</p> <ul style="list-style-type: none"> • piscina, • espaço gourmet, • churrasqueira, • home office • SPA • entre outros. <p>Website: http://www.zoompaulista.com.br</p>	<p style="text-align: center;">152</p>
	<p>NKSP Rua Paim, 363 Fase: Em obras 40 a 106m² 1 ou 2 dormitórios Não informado o número de pavimentos</p> <p>Serviços:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gerente Concierge • Arrumação nas unidades • Vestiário para diaristas • Serviços Pay-Per-Use • Fitness Center Esportes • Spa: Terapias e Massagens • Gourmet e Salão de Festas • Pet Shop Service • Posto de coleta: Costura, Lavanderia e Sapataria • Rede Conveniada <p>Website: http://www.nksppaulista.com.br/</p>	<p style="text-align: center;">Não informado</p>
	<p>MAX HAUS – PAULISTA Rua Paim, 420 Fase: Breve Lançamento Área: de 70 a 280m² Não informado os serviços e pavimentos</p>	<p style="text-align: center;">Não informado</p>

Aprofundando-se a análise sobre a região da Rua Paim, verifica-se que no Plano Diretor a mesma é definida como Zona de Centralidade Polar (ZCPb), e seu coeficiente aproveitamento mínimo igual a 0,20; básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0, este um dos maiores de São Paulo. O coeficiente de aproveitamento é um índice que se multiplica a área do imóvel para se obter a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em

um lote. Os pequenos apartamentos materializam a otimização do lucro uma vez que face o aumento do metro quadrado da região (da média de R\$ 7 mil até R\$ 10 mil) pode-se obter grandes rendimentos mesmo com apartamentos muito pequenos.

Os condomínios, as modernidades e caminhos teóricos para análise

São Paulo é marcada por períodos de sobreposição de padrões urbanísticos. As formas específicas de cada período histórico são substituídas em função dos anseios dos reguladores do espaço. Guardar a memória expressa nas feições da cidade ou zelar por aqueles que não possuem moradia não é algo tão perceptível.

Do momento da fundação apenas um muro no Pátio do Colégio ficou como referência, da época de vila temos pouquíssimas edificações. As formas do início do século XX ainda existem em locais específicos da cidade, sobretudo na região central. Da década de 1950 em diante, talvez uma de nossas maiores heranças seja a consolidação da vocação para crescimento populacional. Supõe-se que o poder público não consiga acompanhar as demandas oriundas desse crescimento, a questão da moradia é um bom exemplo. Contudo, essa inoperância possibilita de outro lado o intenso desenvolvimento imobiliário, sobretudo nos períodos economicamente propícios.

O exemplo da Rua Paim reflete um pouco dessas questões. Dentro da permissibilidade da lei, e aproveitando momentos propícios, os empreendedores conseguem criar um ideário para atingir determinado público e obter renda.

O preconceito com relação a moradia no centro é combatido com o oferecimento dos serviços de “Lavanderia Wi-Fi”; “Pet Garden”; “Meeting Office” e “Gerente Concierge” por exemplo, com a mobilidade e com os serviços presentes na região mesmo quando ainda existem moradores de rua e pessoas vasculhando lixo para obter algum sustento.

Esse ideário de serviços modernos é uma escolha objetiva que busca a aderência da psicofera da população. Em outro momento o ideário era da segurança, Caldeira (2000) apresenta um grandioso estudo sobre a questão da violência e a segregação espacial. Faltar-nos-ia muita informação para supor que existe hoje uma prevalência da necessidade da “modernidade” em detrimento da “segurança” para aquisição de um imóvel. Na citada obra, a autora informa que “Os condomínios fechados constituem o tipo mais desejável de moradia para as classes altas em São Paulo hoje em dia” (p. 258) e aqui apresentamos uma rua com 07 empreendimentos e a questão da segurança não é citada. Podemos supor que a escalada da violência é tema tão internalizado que não é necessária sua difusão como atributo. A maioria dos serviços e comodidades oferecidas nos condomínios verificados não estabelece nenhum tipo de vínculo com o espaço público, ao contrário tudo é feito para o condômino viver enclausurado e “conectado”. Longe de ser uma histeria, mas um verdadeiro paradigma a questão da segurança não deixou de existir, mas a existência de uma gama tão grande desse tipo de serviços no âmbito privado nos faz supor que aproveita-se agora de outro ideário. Contudo, a modernidade

não elimina a segregação espacial, de um lado da Rua Paim teremos toda sorte de funcionalidades que um “cidadão global” e “conectado” necessita e do outro lado da rua ao menos 02 edificações encortiçadas. Essa desigualdade colabora para a manutenção do ciclo da violência.

Um caminho importante para análise diz respeito na verificação se o que está ocorrendo caracteriza-se como *gentrification*. A palavra *gentrification*, gentrificação em português e segundo Lemos (2004 p. 123) um termo sem conteúdo na língua portuguesa significa um processo pelo qual ocorre sistemática mudança social e física nas regiões obsoletas da cidade quando:

“a população com poucos recursos econômicos é expulsa e substituída por uma nova população com maiores recursos econômicos e culturais; as velhas residências degradadas são reabilitadas ou renovadas; novos empreendimentos comerciais, restaurantes, galerias de arte e bares se estabelecem nos espaços antes ocupados pelo comércio tradicional que permitia a subsistência dos antigos moradores; o espaço público é renovado e protegido daquelas atividades indesejáveis; antigos armazéns situados em áreas industriais são reconvertidos em instalações esportivas, servindo às áreas residenciais de luxo; antigas fábricas abandonadas são reabilitadas e reconvertidas em luxuosos lofts, e outros. (MARTINEZ I RIGOL, 2004)

Creemos que para se ter certeza se este processo ocorre no centro de São Paulo ou, em especial na Rua Paim seria adequado realizar um estudo mais profundo. Um dos objetivos deste artigo era obter maiores informações sobre o perfil de população que irá habitar nos novos empreendimentos da Rua Paim, seus níveis salariais, os níveis educacionais, enfim as situações que lhes permitam atingir as exigências econômicas desses novos condomínios, contudo esse objetivo não foi possível de ser verificado em função da dificuldade em se obter dados com os empreendedores.

Existem fortes indícios que a Rua Paim e arredores esteja passando por um processo de gentrificação em virtude da existência de “commodities urbanas” tais como a mudança dos usos da Rua Augusta e da influência dos grupos sociais de estilos de vida contraculturais tais como os jovens e a comunidade gay adequam-se perfeitamente nos apartamentos de Martinez i Rigol (2004, citando David Ley p.104) no que tange as primeiras fases do processo de *gentrification*.

Outro ponto de convergência pode ser entendido quando o geógrafo Neil Smith (2007) ao tratar do processo de *gentrification* dos Estados Unidos no século XIX, especificamente analisando a expansão fronteiras da civilização e o mundo selvagem indica que:

“... mesmo que ignoremos a renovação urbana e o redesenvolvimento comercial, administrativo e recreacional que vem ocorrendo, e concentremo-nos apenas na reabilitação residencial, é patente o fato que, onde quer que os “pioneiros urbanos” se aventurem, os bancos, as incorporadoras, o Estado e outros atores econômicos coletivos chegam antes”

Se a presença de bancos e incorporadoras for indicador de algo, reiteramos que teremos fortes indícios de *gentrification*. O ideário do empreendedor confirma esse fato: "É mais barato revitalizar uma área do centro que levar infraestrutura urbana a áreas mais distantes", avalia Radünz, da Requadra. "Esse é outro motivo pelo qual investimos na região."

BIBLIOGRAFIA

ALVES, Glória da Anunciação. O papel do patrimônio nas políticas de revalorização do espaço urbano. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/226.htm>

ARMITRANO, Clélio C. A região metropolitana e a área central da cidade de São Paulo nos anos 1990: estagnação ou adaptação? In: COMIN, A; SOMEKH, N. (org.). Caminhos para o centro: Estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO. Déficit Habitacional 2008. Brasília, 140p.

AZEVEDO, Aroldo de. A cidade de São Paulo: Estudos de geografia urbana. Volume I. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958. 274p.

BRUNO, E. História e tradição da cidade de São Paulo. Rio de Janeiro: José Olympio, 1953.3v. (Documentos Brasileiros, 80, 80AB).

CARLOS, Ana Fanni Alessandri (org). Geografias de São Paulo – 1: representação e crise da metrópole. São Paulo: Contexto, 2004

HARVEY, David. A justiça social e a cidade. Trad. Armando Corrêa da Silva. 1ª Ed. São Paulo: HUCITEC, 1980

JUNIOR, A.F. A Indústria no Estado de São Paulo em 1901. São Paulo: Ed. "D. Oficial", 1901

KEHL, L.A.B. Simbolismo e Profecia na Fundação de São Paulo. São Paulo: Ed. Terceiro Nome, 2005. 174p.

_____. Breve História das Favelas, São Paulo: Ed. Claridade, 2009, 112p.

KLINTOWITZ, J. A Arte do comércio II : São Paulo 1930-1954. São Paulo : Senac, 1989. 218p.

LEMOS, A.I.G. Gentrification ou moradia social: Estudo comparativo do consumo no centro antigo de São Paulo. In: CARLOS, Ana Fanni Alessandri & CARRERAS, Carles. (Org.). Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole, 2005, v. 1, p. 122-129.

MARTINEZ I RIGOL, S. A gentrification: conceito e método. In: CARLOS, Ana Fanni Alessandri & CARRERAS, Carles. (Org.). Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole, 2005, v. 1, p. 98-121.

SCARLATO, Francisco Capuano. Metamorfosis urbanas y sus representaciones. São Paulo Imaginado. 1 ed. Bogotá: Tarus S.A., 2006, v. 1, p. 183-208.

SANTOS, M. O trabalho do geógrafo no terceiro mundo. Tradução Sandra Lencioni. São Paulo: HUCITEC, 1978. 113 p. Título Original: Le métier de géographe em pays sous développé (Série Geografia: Teoria e Realidade).

SCARLATO, F. C. Revitalização do Centro Antigo. O espaço da memória de São Paulo. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri & CARRERAS, Carles. (Org.). Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole, 2005, v. 1, p. 130-136.

_____. População e urbanização brasileira. IN ROSS, J.L.S. (org). Geografia do Brasil. São Paulo, EDUSP, 1998, 549 p.

_____. Busca do Centro. Reencontro com a Cidade. In: CARLOS, A. F; OLIVEIRA, A. U. Geografias de São Paulo. São Paulo: Editora Contexto, 2004.

SMITH, Neil. Gentrificação: a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. Revista GeoUSP, Espaço e Tempo, São Paulo, nº 21, 2007.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano: esse desconhecido. In: Espaço intraurbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

AGRADECIMENTOS

A professora Amália Inés Geraiges Lemos pelo incentivo e orientação bibliográfica para esta pesquisa, a bibliotecária Márcia da Biblioteca Amadeu Amaral pela presteza e simpatia e a Juliana, que como sempre revisa tudo que escrevo e o que não escrevo!