DANIEL ÁVILA CALDEIRA

Largo da Batata: transformações e resistências

São Paulo

2015

DANIEL ÁVILA CALDEIRA

Largo da Batata: transformações e resistências

Dissertação apresentada à
Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo da Universidade
de São Paulo para a
obtenção do título de
Mestre em Planejamento
Urbano e Regional

Área de Concentração:
Planejamento Urbano e
Regional

Orientadora: Profa. Dra.
Raquel Rolnik

São Paulo

2015

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTES
TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA
FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB
RESPONSABILIDADE DO AUTOR E ANUÊNCIA DA ORIENTADORA.

O original se encontra disponível da sede do programa de pós-graduação da
FAUUSP.

São Paulo, 29 de junho de 2015.

E-MAIL DO AUTOR: avila.caldeira@gmail.com

Caldeira, Daniel Ávila

C146L Largo da Batata: transformações e resistências / Daniel Ávila

Caldeira. --São Paulo, 2015.

223 p. : il.

Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Planejamento

Urbano e Regional) – FAUUSP.

Orientadora: Raquel Rolnik

1.Renovação urbana – São Paulo (SP) 2.Uso do solo – São
Paulo (SP) 3.Comércio – São Paulo (SP) 4.Operação urbana – São
Paulo (SP) 5.Espaço público – São Paulo (SP) I.Título

CDU 711.4-168

Nome: CALDEIRA, Daniel Ávila

Título: Largo da Batata: transformações e resistências

Dissertação apresentada à Faculdade de Urbanismo e Arquitetura da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Planejamento Urbano e Regional

Aprovado em: _____

Banca examinadora

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Agradecimentos

Agradeço, em primeiro lugar, à minha orientadora, Raquel Rolnik, pelo apoio e pela paciência nestes três anos.

Agradeço ao meu empregador, a Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, sem cuja anuência jamais poderia ter realizado este trabalho. Agradeço, particularmente, à minha chefia durante o tempo em que estive vinculado ao programa de mestrado: Deyse Redigolo, Rodrigo Rasga, Marcelo Fávaro, Alexandra Granado, Luiz Alberto Diaz, Marise Vianna, Jeanne Metran e Alberto Epifani.

Gostaria de agradecer, também, aos comerciantes, empresários, funcionários públicos entre outras pessoas envolvidas de uma maneira ou outra o Largo da Batata, com quem pude trocar informações valiosas durante a pesquisa. Além dos entrevistados, agradeço particularmente a: Ricardo Baitz, Adriana Rolim, Flávio Cury, Weber Sutti, João Meyer, Fernanda Salles e Eduardo Pompeo.

Por fim, agradeço o apoio incondicional recebido de minha família e de um sem-número de pessoas muito queridas que pacientemente me suportaram nestes anos de vida dupla, entre meu emprego no Metrô e o mestrado, ouvindo, opinando e até botando a mão na massa. Em especial, agradeço a: Daniela Takara, Cintia Mori, João Busko, Bruno Ishikawa, Vitor Nisida, Luiza De Carli, Soraia Schultz, Higor Carvalho, João Taqueda, Iaiá Goishi, além, é claro, de meus pais, Milton e Lúcia.

*Hoje ali tem o metrô
Nem bem um ano passou
Havia o bar do João
E hoje tem a estação
Faria Lima pra cá?
Nem dá um, dois
Eu vou de trem do metrô,
Meu deus, eu vou!
Meu pedacinho de sol
É meu, de sol
Vou visitar meu irmão
Na linha azul*

*Tão querendo me tirar
Da habitação
Atrasei o aluguel
Mas deus do céu
Aluguel multiplicou
Vou trabalhar
E amanhã eu faço bico
Noutro bar
Foi quinhentos até um
Dois mês atrás
Quase o dobro
Tá difícil descolar
Minha mãe já me mandou
Trezentos mais
Mas preciso completar
Os mil reais*

“Faria Lima pra cá” – **Passo Torto**

Resumo

CALDEIRA, Daniel Ávila. Largo da Batata: transformações e resistências. 2015. XX f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Urbanismo e Arquitetura, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

No coração do bairro de Pinheiros, sete quilômetros a sudoeste do centro de São Paulo, está o Largo da Batata, um subcentro urbano de expressão metropolitana. A formação do caráter comercial da área esteve ligada ao comércio atacadista de produtos agrícolas no início do século XX e, mais recentemente, à presença massiva de trabalhadores que faziam baldeações no terminal de ônibus instalado no local, com linhas conectando a região central às periferias a oeste do rio Pinheiros. Apesar de sua estrutura física precária, a vitalidade e os aspectos distintivos da área estiveram, até recentemente, baseados numa pujante atividade comercial de diferentes escalas e temporalidades. Há tempos percebido e representado como um foco de degradação em meio a bairros sofisticados, o Largo da Batata tem recebido, na última década, uma série de intervenções do poder público visando à sua “reconversão urbana”. Entre estas figuram a extensão da avenida Faria Lima, a relocação do terminal de ônibus, a transformação de duas quadras em uma ampla praça, e uma estação de metrô. Comerciantes locais foram afetados negativamente pelas obras viárias e pela reorganização do transporte coletivo, tendo perdido parte de sua clientela. Ademais, os lojistas também têm sido pressionados pela alta dos aluguéis na região. Vários donos de estabelecimentos comerciais também foram despejados para dar espaço a empreendimentos imobiliários que guardam pouca relação com o pequeno comércio e o comércio popular da região, apontando na direção da construção de uma cidade global e exclusiva. O surgimento repentino de um espaço aberto tem estimulado uma diversidade de iniciativas artísticas e culturais que ocupam a nova praça com atividades por vezes críticas à transformação do bairro. A praça também se tornou um importante ponto de concentração para manifestações políticas de variados matizes ideológicos. Mesmo diante dessa conjuntura, muitos comerciantes têm conseguido se manter em atividade, seja cativando sua clientela ou se adaptando a um público diferente. Por outro lado, um novo tipo de comércio, voltado para o consumo das classes média e alta, tem se estabelecido nas franjas da região, aproximando-se gradualmente do Largo da Batata. De todo modo, o vigor do caráter comercial da área persiste, assim como persiste o papel da região na rede de transportes da região metropolitana.

Palavras-chave: 1. Comércio; 2. Renovação urbana; 3. Operação Urbana; 4. Uso do solo; 5. Espaço público

Abstract

CALDEIRA, Daniel Ávila. Largo da Batata: transformations and resistances. 2015. XX f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Urbanismo e Arquitetura, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

At the heart of the Pinheiros district, 7 km southwest of downtown São Paulo, Brazil, lies the so-called Largo da Batata (“Potato Square”), the core of an urban subcenter of metropolitan expression. The neighborhood’s formation as a commercial area was linked to wholesale greengrocers in the early 20th century and, more recently, to the working-class crowds of commuters transferring in and around the local bus terminal that served as a transit hub connecting central São Paulo to its western suburbs. In spite of the area’s precarious physical structure, until recently its vitality and distinctive urban aspect had been supported by bustling commercial activity of different scales and temporalities. Long perceived as an urban eyesore squeezed in between posh residential, business, and night-life districts, Largo da Batata has been targeted over the past decade by a series of interventions aimed at its “urban reconversion”. These have included the removal of the bus terminal, the extension of one of the city’s main financial thoroughfares through the neighborhood, the reshaping of two-odd city blocks into an enlarged square, and a subway station. Pressured by rising rents and enduring a dwindling clientele after years of disruption by the public works, local retailers have also felt the loss of a significant portion of their bus-commuter patrons. Many tenants have also been evicted to give way to real estate projects that relate not to the area’s characteristic working-class, small-scale uses, but to shiny prospects of an exclusive and motorized global city where poverty and its signs do not meet the eyes of affluent citizens. The sudden appearance of a raw, wide open space has spurred the emergence of several artistic and cultural initiatives occupying the new square, some of which critical of the upscaling of the neighborhood. The square has also become an important meeting point for political rallies and demonstrations that fall within a wide ideological gamut. Even against that backdrop, many shop owners have managed to put up with the new circumstances either by captivating their regular customers or by adapting to a different public. On the other hand, new, upmarket stores have established at the fringe of the region, gradually approaching Largo da Batata. In any case, the strong commercial character of the area persists, as does its role in the transportation network of the metropolitan area.

Sumário

Introdução	10
Capítulo 1. Breve história do Largo da Batata.....	12
1. 1. Os três tempos do comércio em Pinheiros	15
1.1.1 Primeiro tempo: o comércio atacadista.....	15
1.1.2 Segundo tempo: crescimento demográfico, varejo e serviços	19
1.1.3 Terceiro tempo: expansão periférica.....	23
Capítulo 2. A construção do Largo da Batata.....	33
2.1 A Avenida e o Largo.....	33
2.2. Terminal de ônibus.....	39
2.3. O Metrô chega ao Largo da Batata	41
2.4. Linha do tempo	44
3. Apropriação simbólica e cultural do Largo da Batata	47
3.1 Ressignificação através da publicidade imobiliária	53
3.2 O papel do Metrô	56
3.3 Contestação simbólica	58
4. Rupturas, resistências e transformações	76
4.1 Uso do solo atual	77
4.2 Acessibilidade e valorização imobiliária	109
4.3 Fluxos	112
4.4 Resistência organizada.....	116
4.5 Conclusões	118
Referência bibliográficas	128
Anexos	135

Introdução

Num sábado à tarde, em meados do ano de 2011, eu caminhava pela região central do bairro de Pinheiros, zona oeste da cidade de São Paulo, quando, nas proximidades do cruzamento entre a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Rua Cardeal Arcoverde, fui abordado por uma senhora de certa idade que aparentava estar bastante desorientada. A mulher perguntou se eu sabia onde ela poderia tomar o ônibus da linha número “tal”; indaguei à senhora se ela se lembrava de algum ponto de referência, algum nome de rua, algum marco para que eu pudesse indicar o caminho. Ela, demonstrando cansaço, talvez pela distância que percorrera a pé até o local de nosso fortuito encontro, respondeu-me que o ponto de ônibus de que estava à busca ficava no Largo da Batata. “Senhora, aqui é o Largo da Batata.” Inconformada, ela retrucou que conhecia o Largo da Batata, e que o lugar onde estávamos não se parecia em nada com o Largo de que ela se lembrava. Expliquei-lhe brevemente que o local estava em obras já há alguns anos, que a Avenida Faria Lima havia sido alargada e que algumas quadras de edifícios haviam sido desapropriadas para dar lugar a um grande espaço aberto e a uma estação do Metrô, mas que aquele lugar continuava sendo o Largo da Batata e que seu ônibus provavelmente partiria de algum ponto nas imediações. A senhora aceitou a informação, mas seguiu seu caminho ainda um tanto relutante. Como se adentrasse numa região incógnita, sua sensação de desorientação era previsível e natural em face da perda de referencial, marca de territórios que sofrem mudanças de uso e paisagem em períodos relativamente curtos de tempo.

O Largo da Batata que aquela senhora tinha em sua memória era, provavelmente, o largo de paisagem dominada pelo terminal de ônibus cujo entorno era ocupado “pelos camelôs, como se fora um enorme *shopping center* ao ar livre, tendendo a tomar conta de todos os espaços urbanos disponíveis” (TREZZA, 1999, p. 22). Entretanto, com as obras de “requalificação urbana” em implementação pela Prefeitura desde 2007, o terminal deu lugar a uma esplanada que, quando concluída, será uma grande área livre entre o Mercado e o Largo de Pinheiros, onde está a igreja matriz do bairro. Ana Paula Lourenção descreveu muito acuradamente a paisagem que hoje domina essa porção do território pinheirense. Embora sua dissertação tenha sido redigida

em 2008, consecutivos atrasos na execução das obras perpetuaram a situação descrita até recentemente, quando a nova praça foi concluída, atordoando transeuntes desavisados como aquela senhora:

Desmembrou-se o terminal, improvisando pontos de ônibus pelas ruas do bairro, desencontrando fluxos, descoordenando baldeações, linhas, bairros, regiões e municípios, tornando ainda mais caótica a realidade de milhares de pessoas que, ao longo dos anos, adequaram-se ao equipamento, mesmo que precário, retirado naquele momento. (...) [O]bserva-se a paisagem ao redor do Largo de Pinheiros como absolutamente abandonada, não pelo desuso, e sim pela extrema segmentação a que o lugar está subordinado. (LOURENÇÃO, 2008, p. 139-140)

As bruscas mudanças que vêm ocorrendo na paisagem do entorno do Largo da Batata, decorrência direta de um rol de iniciativas de reordenação territorial conduzidas pelo poder público, não dizem respeito meramente às intervenções no sistema viário ou à criação de áreas livres. Dizem respeito, também, e talvez com maior importância, aos impactos diretos e indiretos que essas intervenções têm sobre a produção e a apropriação do território nessa porção da cidade, a qual se delineou historicamente como significativa centralidade comercial.

Capítulo 1. Breve história do Largo da Batata

A conformação histórica do bairro de Pinheiros se deu em função de sua situação geográfica: ponto nodal dos fluxos de passagem entre a São Paulo “intra-rios” (*i.e.* entre os rios Pinheiros, Tietê e Tamanduateí), e os territórios a oeste do rio Pinheiros. Desde tempos pré-cabralinos, o caminho do Peabiru, célebre e movimentada trilha indígena que ligava a costa sudeste do Brasil ao sul do país e a terras hoje paraguaias, atravessava a região seguindo a diretriz do que hoje são as ruas Butantã e Pinheiros (CAMPOS, 2006), cruzando o rio (então chamado Jeribatuba) em seu trecho mais estreito e raso (indicado com um círculo vermelho no Mapa 1), configuração que deve ter favorecido o surgimento do aldeamento indígena que foi o embrião do bairro atual, provavelmente no entorno do que hoje é o Largo de Pinheiros, delimitado pela confluência das atuais ruas Butantã, Paes Leme e Teodoro Sampaio. Nesse trecho, aliás, foi construída a primeira ponte a cruzar o rio Pinheiros, ainda no início do século XVIII. De fato, Pinheiros desfrutou “desde cedo de sua condição de *localidade-ponte*, dentro de um eixo de circulação precocemente estabelecido entre São Paulo e o Sul do País” (PETRONE, 1963, p. 23), tendo sido “abrangido pelo processo de expansão das áreas residenciais sem, contudo, perder as características funcionais relacionadas com a circulação. Daí a marcante dualidade funcional que lhe é própria” (*Idem*). A situação de Pinheiros como ponto de travessia do rio contribuiu para que a região se caracterizasse como local tanto de passagem como de permanência. Esse eixo principal cruzava com uma série de outros caminhos importantes durante o período colonial, como o caminho das boiadas que ligava a região da Lapa à Vila Clementino, “uma série de radiais, quase todas irregulares, partindo do Largo de Pinheiros, ainda hoje o ‘coração’ dessa parte de São Paulo.” (*Ibidem*, p. 107).

Imagem 1: Morfologia do Sítio Urbano de Pinheiros. Fonte: TREZZA (1999)

Se, por um lado, a área central de Pinheiros foi, desde seus primórdios, ponto de passagem obrigatória a quem quer que viajasse de São Paulo para o sul do país e vice-versa, por outro, deslocamentos cotidianos entre Pinheiros e o núcleo central da capital paulista estavam comprometidos pelo relevo íngreme separando os dois locais. A ligação por bonde com a região central da cidade veio somente em 1908 (PETRONE, 1963, p. 99) ou 1909 (REALE, 1982, p. 73; AMARAL, 1985, p.87), quando foi concluído o aterramento de trechos da Rua Teodoro Sampaio, um caminho acidentado com trechos brejosos. Até então, o ponto final da linha de bondes que ligava o bairro ao Largo de São Bento ficava na altura da Rua Capote Valente, na então chamada Vila Cerqueira César (hoje considerada parte de Pinheiros), e “os moradores de todo o bairro quando precisavam dirigir-se ao centro da cidade tinham de fazer grande percurso a pé, subindo íngreme ladeira” (AMARAL, 1985, p. 87). A condição de relativo isolamento persistiu, outrossim, até meados da década de 1930, pois Pinheiros permanecia separado do aglomerado paulistano por “grandes espaços vazios” (PETRONE, 1963, p. 102).

Imagem 2: Obras de pavimentação da rua Teodoro Sampaio, 1921. Fonte: Arquivo Histórico Municipal.

Imagem 3: Praça Benedito Calixto e rua Teodoro Sampaio vista da Igreja do Calvário. 1925. À esquerda da imagem, baixada do córrego Verde, hoje canalizado. Fonte: arquivo da Igreja do Calvário.

Como bem observou o professor Pasquale Petrone, “[t]al isolamento foi responsável pela sediação, em Pinheiros, de atividades comerciais de natureza varejista, para satisfação das solicitações mais imediatas da população do

próprio núcleo e vizinhanças” (Op. Cit., p. 125). Ainda de acordo com Petrone, a situação geográfica de Pinheiros como “centro de irradiação de caminhos”, elo de ligação entre São Paulo e os territórios além-rio, contribuiu para que o bairro se tornasse

abastecedor de uma população rural que se distribuía ao longo dos primeiros quilômetros dos referidos caminhos, [tornando-se complementarmente] um centro redistribuidor de produtos agrícolas vindos especialmente das citadas áreas rurais.(PETRONE, 1963, p. 126)

A posição de Pinheiros como centralidade intermediária, de escala metropolitana, consolidou-se ao longo do século XX apoiada nessa dualidade: concomitante à constituição histórica do bairro como ponto de travessia de viajantes e mercadorias e entreposto agrícola, foi-se fortalecendo como bairro residencial de classe média, acompanhando a dinâmica de expansão do aglomerado paulistano como um todo.

1. 1. Os três tempos do comércio em Pinheiros

1.1.1 Primeiro tempo: o comércio atacadista

Embora o aldeamento que deu origem a Pinheiros seja de formação muito antiga, a região foi por séculos um aglomerado pequeno e de pouca importância, não dispondo mesmo de um predicamento oficial como vila ou freguesia, denominações do período colonial (LANGENBUCH, 1971, p. 50). Segundo Petrone, alguns fatos teriam impulsionado o desenvolvimento e a “ampliação do espaço urbano de Pinheiros” durante a primeira década do século XX. Além da já mencionada extensão da linha de bondes até o Largo de Pinheiros, estabeleceram-se na região pequenas indústrias como olarias, o que teria ampliado a oferta de empregos em Pinheiros. O fato mais relevante para o comércio local foi, porém, a inauguração do Entreposto de Pinheiros, atual Mercado de Pinheiros, cuja instalação precoce no bairro teria sido “a própria origem de Pinheiros como centro de comércio atacadista.” (PETRONE, op. cit., p. 100).

Inaugurado pela administração municipal em 10 de agosto de 1910¹, o Mercado de Pinheiros, apelidado à época de “Mercado dos Caipiras”, localizava-se onde hoje a Rua Teodoro Sampaio cruza com a Avenida Faria Lima (o local do antigo Mercado está indicado com um círculo vermelho no Mapa 2). O Mercado, inicialmente, comercializava seus produtos somente por atacado, canalizando a oferta de gêneros agrícolas trazidos de além-Pinheiros, de municípios como Cotia e Itapeverica da Serra, e suprindo a população do próprio bairro e de bairros vizinhos como Jardins e Vila Madalena, mas servindo também como entreposto para distribuição de alimentos a outras áreas da cidade de São Paulo.

Imagem 4: Crescimento do Bairro de Pinheiros, mostrando a estrutura viária da década de 1960. Fonte: TREZZA (1999).

Um dos produtos mais vendidos no Mercado eram, justamente, as batatas, produzidas, em grande medida, por agricultores de origem japonesa sediados na região de Cotia. Em meados da década de 1920, a oferta de batatas era tão grande que as

¹ AMARAL, op. cit., p. 91; REALE, op. cit., p. 73. O estudo coordenado pelo professor Petrone afirma, contudo, que o Entrepósito foi inaugurado em 1907. (PETRONE, op. cit., p. 100)

instalações do Mercado de Pinheiros (...) não comportavam o volume da produção, em consequência obrigando a que se amontoassem os sacos de batata junto ao entreposto. Daí problemas de conservação e, particularmente, decorrências no referente à cotação do produto, prejudicando sensivelmente os produtores. (PETRONE, op. cit., p. 163)

Imagem 5: Mercado de Pinheiros, década de 1910. Fonte: acervo da família Goldschmidt.

Visando solucionar tais problemas, um grupo de produtores de batata fundou, no final de 1927, a “Sociedade Cooperativa de Responsabilidade Limitada dos Produtores de Batata em Cotia S.A.”. Um das primeiras e principais decisões tomadas pela diretoria da recém-criada sociedade foi a construção de um depósito para armazenar a volumosa produção de batatas. Para tanto, providenciou-se a compra de “dez mil metros quadrados de terreno no local em frente ao Mercado de Pinheiros” (AMARAL, op. cit., p. 102). Em 1933, a sociedade anônima se tornou um cooperativa de fato, passando a denominar-se Cooperativa Agrícola de Cotia (CAC), começando a aceitar lavradores de todos os ramos como associados. Dois anos mais tarde, a CAC fixaria sua sede comercial em Pinheiros, em um edifício construído ao lado do depósito.

Imagem 6: Depósito e sede comercial da CAC. Fonte: Museu Histórico da Imigração Japonesa.

A CAC foi, durante décadas, um dos atores mais fortes na dinâmica econômica de Pinheiros. Em seu encalço, fixaram-se na área “numerosos comerciantes, assim como toda sorte de profissionais nipo-brasileiros, interessados em aproveitar a clientela representada pelos membros da coletividade residentes na área satélite de Pinheiros ou no próprio bairro” (PETRONE, op. cit., p. 71). Nos anos 1950, proibiu-se o comércio por atacado nas dependências do Mercado de Pinheiros. Essa medida incentivou que se instalassem, nas imediações do Mercado, diversos estabelecimentos atacadistas para suprir o “buraco” deixado pela intervenção do município. Estando a atividade dentro do Mercado reduzida ao comércio varejista, reforçou-se também a importância da CAC no fornecimento de alimentos a varejo; a Cooperativa passou a ser o principal fornecedor de produtos para o Mercado de Pinheiros.

Em dias atuais, restam em Pinheiros poucos vestígios do comércio atacadista de gêneros agrícolas, que tão fortemente impulsionou o

desenvolvimento do bairro como centralidade metropolitana. Na década de 1960, a CAC transferiu sua sede à região do Jaguaré, próximo a onde estava sendo implantado o Entrepasto Terminal São Paulo, hoje controlado pela Companhia de Entrepastos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP), restando em Pinheiros, além de depósitos, “uma espécie de mercado de produtos destinados a orientais” (TREZZA, 1999, p. 13). Ademais, a Cooperativa não resistiu aos prolongados anos de crise econômica no fim do século passado, indo à bancarrota em 1994. O Mercado, demolido pelas obras de prolongamento da Avenida Faria Lima ainda na segunda metade da década de 1960, e reinaugurado em 1971 na rua Pedro Cristi, há tempos vem perdendo seu vigor, muito em virtude da concorrência com outras modalidades de comércio de alimentos que surgiram ao longo dos anos, como os supermercados e as feiras livres (PETRONE, op. cit., p. 161).

1.1.2 Segundo tempo: crescimento demográfico, varejo e serviços

A partir da década de 1940, a população de Pinheiros cresce rapidamente, passando de “aproximadamente 16.000 habitantes, tendo subido, em 1950, para cerca de 27.000 habitantes” (PETRONE, op. cit., p. 62). O estudo coordenado por Petrone, publicado em 1963, estima a população do bairro em 40.000 habitantes à época da publicação. De acordo com dados do Censo Demográfico, o distrito de Pinheiros, que abrange uma área maior que a área considerada no referido estudo², contava com 47.231 habitantes em 1950 e 67.287 em 1960³. Até então um bairro pequeno e isolado, Pinheiros desenvolveu-se não só devido à pujança do comércio atacadista que elegeu o bairro como entreposto, mas porque “passou a participar do desenvolvimento maciço da metrópole paulistana, cuja massa mais compacta de casario atingiu, com sua periferia, a área pinheirense” (*Idem*).

² Petrone não deixa claro qual perímetro é considerado no estudo como sendo o bairro de Pinheiros. Os mapas anexos ao texto, porém, representam o bairro ora como sendo o polígono formado pelas avenidas Eusébio Matoso, Rebouças, Pedroso de Moraes e Frederico Hermann Jr. e pelo rio Pinheiros, ora como sendo uma área mais extensa que se estende até a avenida Henrique Schaumann. Já o distrito de Pinheiros, divisão administrativa oficial do município, compreende a área acima e partes dos bairros vizinhos de Vila Madalena e Jardim Paulistano.

³ Anexo 1.

Nos anos 1960 Pinheiros já estava plenamente incorporado às áreas de expansão e deslocamento das classes médias e altas, que, gradativamente, migraram da região central para o setor sudoeste da cidade. Como nota Villaça, “a burguesia paulistana loteou, para suceder a avenida Paulista, os terrenos planos, insípidos, pantanosos e de pouca resistência física da baixada do rio Pinheiros” (VILLAÇA, 2001, p. 197).

Embora não seja possível confirmar estatisticamente a evolução do perfil residencial do bairro até esse período⁴, estudos sobre a história de Pinheiros concluem pela preponderância da ocupação de classe média através de avaliações qualitativas. Petrone, por exemplo, afirma que, à época em que o estudo foi realizado (1962), o bairro era

habitado, predominantemente, por uma população de classe média. A observação é subjetiva, dado que resultou da avaliação de aspectos exteriores tais como o tipo de habitação, natureza do terreno edificado, amplitude dos jardins, presença de automóveis, profissão do chefe de família e não, de um acurado e objetivo estudo dos padrões de vida.” (PETRONE, op. cit., p. 123)

O levantamento realizado para esse estudo constatou a abundância de residências unifamiliares e um “extraordinário número de habitações em sobrados, fato que, sem dúvida, revela uma forma de valorização do espaço”. (*Ibidem*, p. 124) Reforçando seu argumento, Petrone comenta, ainda, que

cortiços, com suas modestas habitações coletivas, frequentes em outras partes de São Paulo, aí são praticamente ausentes. Da mesma forma, em nenhuma parte de Pinheiros, mesmo em suas áreas periféricas, por exemplo junto aos trechos residuais de várzeas não ocupadas, puderam surgir favelas ou equivalentes. Mesmo as ‘vilas’ que, conforme já foi lembrado, superam duas dezenas, algumas realmente grandes, poucas vezes caracterizam-se pela presença de habitações coletivas, dominando as habitações singulares não modestas. (*Idem*)

⁴ Os censos realizados entre 1890 e 1960 não coletaram informações sobre renda. (SOUZA, 2013, pp. 9-10)

Essas residências mais modestas, habitadas por uma classe média baixa, localizavam-se, principalmente nas áreas próximas à antiga várzea do rio Pinheiros. O autor nota, porém, que a retificação do rio teria valorizado os imóveis próximos à várzea, estimulando a formação de novos loteamentos, alguns com “habitações ricas, às vezes bastante luxuosas” (*Ibidem*, p. 125), principalmente nas áreas de transição para o Jardim Paulistano e para o Alto de Pinheiros.

Duas décadas mais tarde, Ebe Reale (1982) fez uma análise similar sobre o perfil residencial do bairro, afirmando que “Pinheiros constitui um bairro típico de classe média, sendo os sobrados as construções características do bairro” (REALE, 1982, p. 98). A historiadora apresenta, na sequência, uma série de anúncios retirados de classificados de jornais das décadas de 1940 e 1950, ofertando sobrados de dois e três dormitórios, alguns dispendo inclusive de quarto de empregada.

Se o vigoroso comércio atacadista, que impulsionou a consolidação da centralidade do bairro no início do século XX, esteve condicionado ao fato de Pinheiros ser um ponto nodal de diversos caminhos e estradas importantes, o desenvolvimento das atividades de varejo e serviços foi favorecido pela evolução demográfica do bairro, que se adensou com uma população de renda média e alta. Além disso, a expansão da cidade como um todo, que seguia em ritmo acelerado, “fez com que as atividades comerciais do centro tivessem de ser complementadas, sempre em maior escala, por um comércio sediado nos bairros e na periferia.” (PETRONE, op. cit., p. 126)

As atividades comerciais se localizam em função não apenas dos fluxos humanos, mas dos pontos de permanência de sua potencial clientela⁵, e Pinheiros reforçou esse papel dual ao longo da primeira metade do século passado. O comércio varejista foi se estabelecendo ao redor do Largo de Pinheiros, “ao longo daquelas ruas definidas em função dos antigos caminhos de ligação e hoje mais utilizadas pela maior parte das linhas de transporte

⁵ Embora, para os varejistas, a decisão por onde localizar-se dependa de uma complexa série de elementos (DAVIDSON et. al., 1988), os fatores de proximidade e densidade de mercado devem ter tido grande peso para a expansão do varejo em Pinheiros.

coletivo” (*Ibidem*, p. 126). A rua Butantã⁶, por exemplo, um dos principais acessos à região de Pinheiros para quem vem de além-rio, e onde se localizava “elevado número de pontos iniciais, finais ou de parada” de ônibus (*Ibidem*, p. 141), sediava, no início dos anos 60, lojas de departamento como as extintas Mesbla e Três Leões, além de grandes redes como a Eletro radiobraz e mesmo uma sala de cinema.(VIANNA, 2014). Por outro lado, o isolamento relativo a que Pinheiros esteve submetido até a década de 1930 conferiu desde cedo ao bairro uma autonomia no abastecimento de sua população. Reale ilustra bem essa realidade ao tecer duas considerações finas sobre o bairro:

Bairro típico de classe média, com função comercial bastante acentuada, Pinheiros caracteriza-se por sua grande autonomia, pois como diz uma velha moradora: “Aqui se tem de tudo, e nem depois de morta vou sair daqui”, referindo-se evidentemente à presença de cemitérios no bairro. (REALE, 1982, p. 102)

Imagem 7: Largo de Pinheiros no início da década de 1960. Fonte: Acervo UH/Folhapress.

⁶ De se notar que, no século XIX, essa via chegou a ser chamada de rua do Comércio. (REALE, 1982, p. 68)

1.1.3 Terceiro tempo: expansão periférica

Dentro do processo de estruturação da metrópole paulistana, os subúrbios servidos pelas ferrovias (ao longo das quais as atividades industriais se estabeleceram preferencialmente) foram os que se desenvolveram mais cedo como pólos de concentração de moradia da classe trabalhadora. Pinheiros, porém, assim como boa parte dos distritos e municípios além-rio, só passou a ser atendido por transporte ferroviário após 1957, quando a Estrada de Ferro Sorocabana implantou um ramal ligando a Vila Leopoldina a Jurubatuba, paralelo à Marginal Pinheiros (GIESBRECHT, 2014).

A partir de 1940, porém, “tornam-se cada vez mais numerosas nos arredores paulistanos as estradas percorridas por ônibus, que demandam subúrbios já formados ou vilas e cidades vizinhas” (REALE, 1982, p. 201). A abertura das rodovias Raposo Tavares e Régis Bittencourt, ligando a capital às regiões a seu sudoeste, impulsionou o desenvolvimento “das áreas lindeiras por lhes facilitar o acesso a São Paulo” (*Ibidem*, p. 206). Ao longo desses eixos, os núcleos mais afastados, se bem permanecessem modestos, apresentaram taxas de crescimento populacional bastante acentuadas. Entre 1940 e 1960, a população de Cotia saltou de 761 habitantes para 3113 (um aumento de 409%); a de Itapecerica da Serra cresceu de 693 para 1538 habitantes (222%); e a de Embu subiu de 298 para 1133 habitantes (380%). Langenbuch (1971) também apresenta os números relativos à expansão do transporte coletivo nessas áreas: “[o] número de ônibus existentes em 1941 e 1965, entre ditas localidades e São Paulo, revela a intensificação das relações com a metrópole: Cotia: 13 e 40, Embu: 10 e 73, Itapecerica da Serra: 10 e 111, respectivamente” (p. 218). Essas regiões, tipicamente rurais em sua origem, experimentaram, ao longo dessas décadas, “o desenvolvimento de funções e relações mais tipicamente suburbanas, através de uma ligação sempre mais intensa com São Paulo” (*Ibidem*, p. 279).

Os distritos do município de São Paulo servidos por essas rodovias, mais próximos a Pinheiros, apresentaram um crescimento demográfico ainda mais expressivo que o dos municípios citados acima. O território compreendido pela atual Subprefeitura Butantã — que engloba os distritos de Butantã, Morumbi, Raposo Tavares, Rio Pequeno e Vila Sônia — viu sua população

aumentar de 24.372 habitantes em 1950 para 60.629 em 1960 (crescimento de 248%). Em 1970, a região contava com 156.693 habitantes, 643% a mais que duas décadas antes (PMSP, s/d).

O crescimento populacional rápido e desordenado desses núcleos reforçou sua dependência da centralidade pinheirense. Afinal, muitos desses subúrbios e regiões mais ou menos distantes do centro de São Paulo contavam com uma oferta de comércio e serviços muito escassa. Conforme relata Langenbuch,

as populações de subúrbios mal-equipados nem sempre procuram outro melhor aquinhado em serviços terciários. De modo bastante acentuado procuram, para tanto, a própria cidade: o Centro, ou os “subcentros” periféricos: Lapa, Penha de França, Santo Amaro, Pinheiros. (LANGENBUCH, 1971, p. 278)

A propósito do crescimento da população de Pinheiros e dos bairros a ele conectados, Antonio Barreto do Amaral (1985) destaca o papel desempenhado pelo comércio local, comentando que

essa massa de população, à qual se vem incorporar aquela corrente humana provinda das zonas de além rio e dos bairros limítrofes que a Pinheiros se dirige diariamente em função de suas ocupações ou no intuito de efetuar compras no grande centro comercial que ali funciona, tem sido o fator preponderante do grande desenvolvimento do bairro (p. 83).

O estudo coordenado por Petrone em 1962 detectou cerca de setenta linhas de ônibus servindo o centro de Pinheiros, das quais vinte e duas faziam a ligação Pinheiros-periferia. Foi observada, também, “a presença nítida de um centro de irradiação ou convergência de linhas”, que compreendia “o Largo de Pinheiros, a rua Butantã, o fim da rua Teodoro Sampaio e parte da rua Paes Leme” (PETRONE, 1963, p. 137). A imagem a seguir resume graficamente esse levantamento.

Imagem 8: Ligações do bairro de Pinheiros através de linhas de ônibus. Na legenda, os eixos mais espessos representam 20 linhas de ônibus. Fonte: PRETONE, 1963.

O fluxo cada vez mais intenso de veículos e pessoas pela região do Largo de Pinheiros, apesar de ter sustentado o vibrante comércio local, por se dar sobre uma estrutura viária antiga e praticamente inalterada desde sua formação inicial, trouxe problemas de congestionamento e poluição também crescentes. Petrone descreve a rua Butantã do início dos anos 1960 como sendo uma

via estreita, tortuosa, mal pavimentada, ladeada por casas comerciais, oficinas mecânicas e bares, abrigando um elevado número de pontos iniciais ou de parada de várias dezenas de linhas de ônibus, percorrida de preferência por veículos lentos e pesados, especialmente ônibus, é bem um exemplo do caoticismo que caracteriza algumas partes centrais de Pinheiros. (p. 140)

Uma década mais tarde, já após a abertura da avenida Faria Lima, que rasgou o coração de Pinheiros, e após a implantação do terminal de ônibus que

centralizou os pontos terminais de algumas das linhas de ônibus que serviam o bairro, a percepção dessa parte do bairro como foco de problemas e confusão permanecia. Em 19 de outubro de 1972, em matéria de capa, a Gazeta de Pinheiros assim descrevia a situação do local:

Congestionamento permanente do trânsito, que vem engarrafado desde a metade da rua Butantã – Ambulantes e vendedores de bilhetes de loterias, carnês, doces e outras mercadorias atravancando o passeio – Quase total impossibilidade para a travessia, um risco permanente para os pedestres – Iluminação deficiente (apenas três luminárias), proporcionando o encontro de marginais de toda espécie – Trotoir aberto.

Estes são os problemas do Largo de Pinheiros, coração do bairro, berço em que nasceu esta que é quase uma cidade, independente dos serviços do centro da Capital. (Gazeta de Pinheiros, “Problemas demais para um Largo só”, 19/10/1973)

A presença de vendedores ambulantes nas vias de maior tráfego e nas proximidades do terminal de ônibus perdurou com vigor enquanto este esteve ativo. Em 2003, um ano antes do início das obras de construção da estação Faria Lima da Linha 4 – Amarela do Metrô, que motivariam a remoção do terminal, ainda era evidente a profusão de camelôs. A imagem a seguir, cedida pela Subprefeitura Pinheiros⁷, ilustra tanto a localização de ambulantes legalizados, que dispunham de Termo de Permissão de Uso – TPU, como dos ilegais. Os contornos de rua em cor vermelha e laranja indicam a presença informal de camelôs nas vias de maior fluxo de transporte coletivo, que irradiavam a partir do Largo da Batata, no centro da imagem.

⁷ Agradeço aos arquitetos Adriana Rolim e Flávio Cury pelas informações e impressões compartilhadas.

Legenda

- Comércio ambulante ilegal em situação crítica
- Comércio ambulante ilegal
- Comércio ambulante legal
- Comércio ambulante noturno (5ª, 6ª e sábado à noite)
- 10 Número de pontos de comércio ambulante legal no logradouro
- Ponto de comércio ambulante legal com TPU

Imagem 9: Comércio ambulante. Subprefeitura de Pinheiros (imagem recortada). Fonte: Geolog (Mapa Digital do Município de São Paulo), Núcleo de Planejamento e Gesta/SP-PI, Sempla. 17 de janeiro de 2003.

Embora a remoção do terminal e a repressão ao comércio informal tenha provocado a redução do número de camelôs no Largo da Batata, o imaginário sobre a área foi fortemente marcado, até recentemente, pela presença de vendedores ambulantes oferecendo desde café a quem espera um ônibus a frutas, carnes, produtos típicos do Nordeste brasileiro e artigos eletrônicos; por restaurantes baratos, bares, danceterias e casas de prostituição; e por grandes redes varejistas de descontos e uma infinidade de pequenas lojas. Em suma, a imagem predominante do bairro esteve vinculada à sua pujança como centro

de comércio popular. A seguinte descrição, retirada de uma matéria de jornal, resume bem o que está contido no imaginário sobre a área:

Cinco botecos, três boates que cobram menos de R\$ 5 por show de strip-tease, três docerias, uma loja de R\$ 1, lojas de roupas populares e uma drogaria. E, nas calçadas, camelôs. O principal quarteirão do Largo da Batata, na Avenida Brigadeiro Faria Lima entre as Ruas Martim Carrasco e Sumidouro, é marcado pelo comércio popular. À noite, os bares têm música ao vivo onde prevalece o forró, o funk, o pagode e o sertanejo. (REVITALIZAÇÃO, 2010)

Por fim, mas não menos importante, devemos notar que, se na primeira metade do século XX, o comércio do Largo da Batata esteve muito associado à presença dos imigrantes japoneses e seus descendentes, a partir da segunda metade do século, outro significativo grupo de migrantes viria influenciar o perfil do bairro: os nordestinos.

Embora os fluxos migratórios da região Nordeste para São Paulo precedam esse período, as migrações se acentuam a partir dos anos 1950, no enalço do desenvolvimento industrial da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Dos anos 1970 até a década de 1990, o Estado de São Paulo recebeu nove milhões de migrantes de outros estados, dos quais 56% (pouco mais de cinco milhões) se firmaram na RMSP (BAENINGER, 2005, p. 91). A participação dos nordestinos nesse volume de migrantes cresceu até os anos 1980: “em 1950 era de 27,8%, em 1974 de 49%, em 1982 de 56% e em 1997 de 46%” (GOMES, 2006, p. 150).

Respondendo por significativa parte do crescimento das periferias da RMSP na segunda metade do século passado, a presença nordestina se fez sentir com força também nos subcentros da capital, como Brás, Santo Amaro e Pinheiros, importantes polos de empregos, comércio e serviços para as populações periféricas. Nos pontos de encontro da população de origem nordestina, “muitas vezes a paisagem se repete, as barracas de “camelôs”, as comidas típicas e, principalmente, a paisagem sonora” (*Idem*). No Largo da

Batata, que se consolidou como uma importante “mancha”⁸ nordestina (RIGAMONTE, 1996, p. 240), surgiram uma série de salões de forró — algumas frequentadas principalmente por trabalhadores de baixa renda, e outras que priorizam o “forró universitário”, voltadas a um público de classe média.

.....

O crescimento acelerado da população dos bairros e municípios a oeste de Pinheiros, principalmente a partir da metade do século XX, apoiado no transporte coletivo rodoviário, contribuiu muito para a consolidação do Largo da Batata como uma centralidade popular. A imagem, muito difundida, do Largo como núcleo de congestionamento, desordenação estrutural, comércio irregular e até de atividade criminosas, esteve associada embrionariamente com a circulação da classe trabalhadora pela região. A partir do próximo capítulo, veremos como o poder público tem buscado conferir ao Largo da Batata uma nova configuração espacial e incentivar o estabelecimento de novos usos, nem sempre respeitando a história do bairro.

O nome “Largo da Batata”

Antes de prosseguir com o argumento, faz-se necessário esclarecer a nomenclatura com a qual me refiro à área-objeto deste estudo.

A lei municipal nº 15.615, de 6 de julho de 2012, “[d]enomina Largo da Batata o logradouro delimitado pelas Ruas Martim Carrasco, Fernão Dias, Teodoro Sampaio, dos Pinheiros e pela Avenida Brigadeiro Faria Lima, no Distrito de Pinheiros, Subprefeitura de Pinheiros” (SÃO PAULO, 2012). O polígono descrito se refere à esplanada criada pelas obras de “reconversão urbana” do Largo da Batata (a ser discutida nos capítulos seguintes), mas

⁸ Conceito assim elaborado pelo antropólogo José Guilherme Magnani: “[m]anchas são áreas contíguas do espaço urbano, dotadas de equipamentos que marcam seus limites e viabilizam — cada qual com sua especificidade, competindo ou complementando — uma atividade ou prática predominante.” (MAGNANI, 2005, p. 178)

exclusivamente à parte situada a oeste do leito da avenida Faria Lima, embora a praça se espraie também ao lado oposto da avenida.

De fato, até a publicação dessa lei, o nome Largo da Batata não estava oficialmente atribuído a nenhum logradouro, existindo apenas como denominação coloquial — embora o terminal de ônibus que ali existiu fosse assim chamado, conferindo um caráter semi-oficial ao nome. O projeto que originou a referida lei, de autoria do vereador José Rolim, justifica a oficialização do nome com base na

versão de vários historiadores que consideram o lugar a ser denominado pela presente propositura, o Largo da Batata, como o verdadeiro local de origem do Bairro de Pinheiros. (...) Mais ou menos em 1929, produtores agrícolas do interior, [sic] passaram a vender suas mercadorias ali, ao ar livre, dando origem ao “mercado dos caipiras”, que se transformou posteriormente no Mercado de Pinheiros.

Na mesma época e lugar, agricultores de origem japonesa tentando controlar a superprodução de batatas, [sic] criaram o embrião da Cooperativa Agrícola de Cotia.

O local, já como Largo, virou ponto de distribuição de frutas, legumes e cereais. (ROLIM, 2011)

Embora o texto seja impreciso (por exemplo, o Mercado de Pinheiros foi inaugurado em 1910, como vimos, e não em 1929), a alcunha do lugar parece mesmo ter surgido em referência às atividades da CAC e do Mercado.

A historiografia consultada sobre as origens do bairro de Pinheiros⁹ não permite ter uma noção clara de quando e como surgiu e se popularizou o nome Largo da Batata, nem mesmo onde teria sido sua localização original. A principal referência urbana do centro de Pinheiros era o Largo de Pinheiros, defronte à Igreja de Nossa Senhora do Monte Serrat, a Matriz de Pinheiros. Nas obras dos autores acima referidos, não há sequer menção a um local chamado Largo da Batata. Por outro lado, o centro de Pinheiros seria “indiscutivelmente o *largo de Pinheiros* e área contíguas” (PETRONE, 1963, p. 175. Grifos do autor).

⁹ Os autores citados acima (AMARAL, 1985; PETRONE, 1963; REALE, 1982) são referência constante na bibliografia consultada que trata dos aspectos históricos e geográficos da formação do bairro de Pinheiros.

Contudo, a imprensa local chegava a se referir, vez por outra, a um suposto Largo da Batata. Em nota de 1º de junho de 1973, noticiando as intenções da prefeitura de prolongar a avenida Faria Lima, cujo primeiro trecho havia sido recém-concluído, até a avenida Pedroso de Moraes (projeto que não foi executado na ocasião, como veremos no próximo capítulo), a Gazeta de Pinheiros definiu o Largo da Batata como sendo a “confluência das ruas Miguel Isasa, Belchior Coqueiro e Baltazar Carrasco” (GAZETA DE PINHEIROS, 01/06/1973, capa).

As ruas Miguel Isasa e Belchior Coqueiro foram subsumidas no prolongamento da Faria Lima, mas se posicionavam perpendicularmente às ruas Cardeal Arcoverde e Baltazar Carrasco, precisamente no trecho entre estas vias. Portanto, o local que o periódico pinheirense alcunhou de “Largo da Batata”, entre aspas, indicando o caráter não-oficial do nome, estaria localizado onde hoje é o pedaço da esplanada exatamente oposto ao segmento que a legislação municipal escolheu para receber essa denominação. Mapas e imagens de épocas anteriores à abertura da avenida Faria Lima mostram que a confluência das ruas referidas formava, de fato, uma espécie de largo¹⁰ para o qual de voltavam tanto o antigo Mercado de Pinheiros como a sede da CAC. A propósito, o nome popular do logradouro teria surgido na década de 1920 em associação às atividades dos batateiros japoneses que, posteriormente, fundariam a Cooperativa.

O terminal de ônibus que existiu no Largo da Batata do início dos anos 1970 até meados dos anos 2000 adotou oficialmente o topônimo para sua nomenclatura, reconhecendo e cristalizando a importância do nome no imaginário coletivo sobre o centro de Pinheiros.

Assim, o Largo da Batata foi, inicialmente (e extra-oficialmente), uma confluência viária; posteriormente, um terminal de ônibus localizado sobre o eixo da avenida Faria Lima, ou seja, alguns metros a sudoeste do largo descrito no parágrafo anterior; finalmente, na configuração atual, o Largo da Batata é uma ampla praça, localizada oficialmente a oeste de onde se situava o antigo terminal de ônibus.

¹⁰ Mas não propriamente uma praça — tratava-se de um trecho do viário de dimensões mais amplas que as ruas em si.

A dificuldade de precisar geometricamente o logradouro perde um pouco de relevância se assumirmos que o nome Largo da Batata, mais do que designar um ponto específico no mapa, tem sido utilizado como metonímia para a região central de Pinheiros. É comum ouvir, na fala de moradores ou de quem circula pela região, que se vai “ao Largo da Batata” quando, em realidade, o destino é algum local próximo ao largo. Não obstante, são comuns também as referências ao Largo de Pinheiros. Aparentemente, quem se refere ao centro do bairro por este nome são pessoas em geral de idade mais avançada, que frequentam a região desde antes da implantação do terminal de ônibus — época em que a referência urbana mais forte do bairro era, com efeito, o Largo de Pinheiros, ao menos para os órgãos oficiais. Já as pessoas que não conheceram o Pinheiros desse período, seja por sua relativa juventude, seja por terem conhecido a região somente após a implantação do terminal de ônibus homônimo, parecem preferir chamar a área de Largo da Batata. Uma interpretação interessante é a de Mascarenhas (2014), para quem os dois largos representariam duas centralidades distintas: “o Largo de Pinheiros como um núcleo colonial e religioso; o da Batata como um núcleo comercial e popular” (MASCARENHAS, 2014, p. 27).

O fato de o Largo da Batata ser citado apenas marginalmente na historiografia oficial e na imprensa local não pode, porém, ser assumido como indício de sua pouca importância para a formação de Pinheiros. Reflete, porém, a visão oficiosa da história do bairro, que, se bem não se tenha furtado a destacar o caráter popular da função comercial dessa centralidade, omitiu sua representação no imaginário coletivo.

De todo modo, a configuração da larga esplanada que hoje se impõe sobre o centro de Pinheiros apagou, na superfície, a distinção entre os dois largos: tudo se fundiu num único e amplo espaço aberto.

Em que pesem tais ambiguidades toponímicas, neste trabalho utilizarei sempre o nome *Largo da Batata*. Afinal, a discussão que pretendo avançar é justamente sobre a construção material e simbólica desse lugar, um importante polo de comércio cujo perfil vem se transformando aceleradamente.

Capítulo 2. A construção do Largo da Batata

2.1 A Avenida e o Largo

Na década de 1960, como vimos, as elites da capital paulista, que, nas décadas anteriores, se estabeleceram preferencialmente em bairros próximos ao centro da cidade, como Campos Elíseos e Higienópolis, já haviam expandido e consolidado suas áreas residenciais para além do espigão da avenida Paulista, atingindo a baixada do rio Pinheiros. Abraçado por zonas de residência das classes mais abastadas, como o Alto de Pinheiros e os bairros Jardins, Pinheiros também se expandiu como um bairro de classe média.

No enalço desse processo, “os ‘novos centros’ que surgiram a partir da década de 1960 (...) seguiram o caminhar dos bairros residenciais das camadas de alta renda.” (VILLAÇA, 2001, p. 249) Ao mesmo tempo que a avenida Paulista reforçava sua função de centralidade terciária para essas camadas da sociedade paulistana, lançava-se

a semente de um novo tipo de centro que lhe sucederia em menos de duas décadas. Começou a se formar, à medida que se diversificava, o chamado ‘Centro expandido’. Espalhados por uma enorme região mesclada, com residências, individuais ou em apartamentos, surgiram os hotéis, os profissionais liberais, os restaurantes, as boutiques, os escritórios e as sedes das grandes empresas. As lojas — de vestuário, calçados, eletrodomésticos, roupa de cama mesa e banho, etc. — transferiam-se para os shopping centers, que se proliferaram bastante nesse novo tipo de centro. (*Ibidem*, p. 265)

O Shopping Center Iguatemi, inaugurado no final de 1966, foi o primeiro empreendimento do tipo em São Paulo. Construído na rua Iguatemi, que ligava o bairro de Pinheiros ao Itaim Bibi, atravessando os Jardins, o empreendimento inovador gerou grandes expectativas de mudança na região:

Imaginava-se o *shopping* como o pólo gerador de uma *nova centralidade*, a competir com o próprio centro velho da cidade, já então bastante congestionado e deteriorado. A elite necessitava de alternativas mais próximas ao seu local de moradia, e de um comércio mais diversificado e sofisticado. (CAMARGO, 2000, p. 46. Grifos da autora.)

No ano seguinte à inauguração do shopping center, o prefeito José Vicente de Faria Lima anunciava um projeto de alargamento da rua Iguatemi, provocando “grande desconfiança sobre as intenções do prefeito” e suspeitas de que o empreendedor do shopping tivesse tido “acesso a informações privilegiadas” (*Ibidem*, p. 47). A lei no. 7.104, de 3 de janeiro de 1968, promulgada pelo prefeito José Vicente de Faria Lima, aprovou um plano de melhoramentos que previa o alargamento e criação de viário atravessando as regiões de Pinheiros, dos Jardins e do Itaim-Bibi, desde a (então) “Rua Pedroso de Moraes”, ao norte, até encontrar, ao sul, a “avenida ao longo do Córrego da Traição”, atual Avenida dos Bandeirantes, que passa sobre o córrego tamponado. A lei foi aprovada por decurso de prazo, “um dispositivo o regime militar que impunha a decisão do Executivo ao Legislativo, se não houvesse votação num prazo de 40 dias.” (FIX, 2001, p. 103) O projeto da nova avenida não viu qualquer tipo de discussão pública, e o anúncio das primeiras desapropriações gerou protestos de moradores e pequenos comerciantes das áreas afetadas. Não constava do Plano de Avenidas de 1930, de Prestes Maia, e tampouco foi incorporado ao Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI, de 1971.

O primeiro trecho da nova avenida, entre o Largo da Batata e a avenida Cidade Jardim, foi concluído já durante o mandato de Paulo Maluf como prefeito de São Paulo nomeado pelo regime ditatorial (1969-1971), tendo sido batizado em homenagem ao prefeito anterior, morto em 1969. Áreas remanescentes das desapropriações viriam a abrigar o terminal de ônibus do Largo da Batata, instalado no afunilamento da nova avenida em direção à Rua Miguel Isasa. Vale lembrar que, até então, apesar do nome, o Largo da Batata não era de fato uma praça, mas apenas uma confluência viária.

O projeto original da avenida permaneceu inconcluso por duas décadas e meia, apesar das gestões de Jânio Quadros (1985-1988) e Luiza Erundina (1989-1992) terem esboçado sua retomada. Apenas em 1993, quando Paulo Maluf assumiu novamente o Executivo municipal (desta vez, eleito pelo voto direto), anunciou-se a retomada do projeto. O grande número de desapropriações previstas para a extensão da avenida Faria Lima na proposta

do arquiteto Júlio Neves (que já havia apresentado projeto ao governo de Jânio Quadros) motivou a mobilização concertada de moradores da região de Pinheiros para questionar o projeto. (cf. FIX, op. cit., pp. 100-107)

A resistência em Pinheiros, à época, foi conduzida pelo Movimento Pinheiros Vivo, integrado por moradores da classe média pinheirense. Um dos integrantes bem-articulados era o arquiteto Horácio Galvanese, que, posteriormente, trabalhou no gabinete do vereador Mauricio Faria Pinto, do Partido dos Trabalhadores, um dos principais porta-vozes do Movimento na Câmara Municipal. Mobilizando-se desde o anúncio da extensão da Faria Lima sobre Pinheiros, no início de 1993 (FOLHA DE S. PAULO, 1995), a articulação dos moradores locais ganhou atenção da mídia e foi responsável, em última instância, se não por alterações no traçado da avenida, por melhorar os “termos de troca” das desapropriações (GALVANESE, 2010).

Em 19 de janeiro de 1994, o Executivo municipal publicou o Decreto nº 33.947, declarando de utilidade pública uma área de 19.064,34m², necessária à extensão da Faria Lima do Largo da Batata até a Avenida Pedroso de Moraes. Em 1º de fevereiro desse ano, a bancada do PT na Câmara Municipal apresentou um projeto de decreto legislativo sustando a vigência do Decreto de Utilidade Pública, tendo por base a “total insensatez das desapropriações que o Poder Executivo Municipal visa proceder no Distrito de Pinheiros, com a finalidade de executar o prolongamento da Avenida Faria Lima”. O texto de justificativa do projeto de decreto argumenta que não mais existem “os motivos de ordem pública que serviram de justificativa para a aprovação da Lei nº 7.104 (...) por ter havido uma inegável e marcante alteração da ocupação do espaço urbano dessa região, de 1968 até a presente data”.

Em 14 de março de 1995, contudo, o prefeito Paulo Maluf promulgou a Lei 11.732, que estabeleceu o prolongamento da avenida e instituiu a Operação Urbana Faria Lima. A Operação Urbana introduziu o conceito, então inovador, de financiar uma obra pública através da venda de potencial construtivo adicional. Os fundos arrecadados pela prefeitura através da venda de Certificados de Potencial Adicional Construtivo – CEPACs iriam para um fundo destinado a custear as obras constantes do plano de intervenção aprovado com a lei da Operação. Assim, a parceria entre os setores público e

privado cria um círculo virtuoso em que o interesse de empreendedores imobiliários por investir em uma área com infraestrutura e acessibilidade gera os recursos para viabilizar a implantação desses melhoramentos públicos. A lei foi modificada em 2004, pela lei 13.769, de 26 de janeiro, adequando a Operação Urbana ao recém-aprovado Estatuto da Cidade. Agora denominada Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), o instrumento sanava alguns “aspectos relacionados à adoção da lógica do CEPAC para efeitos de Outorga de Direitos Urbanísticos Adicionais”, eliminando “a subjetividade presente na Lei original e implantou um modelo de cálculo direto através dos valores estabelecidos na tabela, o que permite ao interessado saber de antemão qual será o valor a ser pago pelos benefícios outorgados pela municipalidade”. (PSMP, 2004, p. 50)

Pouco tempo após a aprovação da Operação Urbana, o mandato do vereador Mauricio Faria chegou a requerer a instauração de uma Comissão Parlamentar de Inquérito para a “apuração dos fatos noticiados na reportagem publicada no Jornal ‘O Estado de São Paulo’, edição do dia 26 de junho de 1995, intitulada ‘Calim Eid é um dos felizardos da Faria Lima’”¹¹. A reportagem em questão dava conta de que o empresário Calim Eid, tesoureiro de duas campanhas de Paulo Maluf, era proprietário de ao menos vinte imóveis no trecho da Avenida Faria Lima entre o Largo da Batata e a Avenida Pedroso de Moraes. O requerimento, contudo, não foi acatado.

Em 25 de abril do ano seguinte, foi publicada a lei nº 12.047, aprovando plano de melhoramentos no Distrito de Pinheiros. Segundo a exposição de motivos anexa ao projeto de lei 166, do Poder Executivo, apresentado exatos dois anos antes, “[e]ntre as obras necessárias, merece destaque o alargamento do Largo da Batata, tendo em vista que, além do aumento crescente do número de veículos coletivos que por ali trafegam, torna-se prioritário sejam eles integrados à Estação do Metrô, que será construída no local para atendimentos dos usuários da futura linha 4” (SÃO PAULO, 1996). Além de adequações viárias, a lei aprovada propunha a implantação de um novo terminal de ônibus na região. A lei diferia do projeto apresentado pelo prefeito Maluf em um aspecto fundamental: o seu artigo 4º declara que o valor dos

¹¹ Câmara Municipal de São Paulo – Requerimento RPP 06-0050/1995.

imóveis que fossem desapropriados para efetuar esses melhoramentos deveria ser estabelecido “em função dos parâmetros do Mercado imobiliário, para pagamento à vista, com base em laudo de Comissão de Avaliadores” (*Idem*). A exigência de pagamento das desapropriações à vista e a valores de mercado, incluída pela bancada de oposição como resposta às pressões dos moradores da região, ajuda a explicar a não implementação desse projeto — ao fim do governo Maluf, a Prefeitura acumulava dívidas que ultrapassavam R\$ 3,7 bilhões, em valores atualizados¹², e o prefeito Celso Pitta, que assumiu a administração municipal em 1997, “passou todo o seu mandato pagando as dívidas que ajudou a criar como Secretário de Finanças de Maluf” (MENDES, 2001, p. 35).

Apenas em 2001, já no governo de Marta Suplicy, a prefeitura retomou os planos de executar um plano de intervenções na região central de Pinheiros, integrando-a em definitivo ao eixo da Avenida Faria Lima. Para tanto, lançou, em parceria com o Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB, o “Concurso Público Nacional — Reconversão Urbana do Largo da Batata”, cujo edital foi publicado em dezembro daquele ano.

O termo de referência do concurso justificava a intervenção tendo em vista o “recente prolongamento da Av. Faria Lima, o processo de desestruturação urbana da área objeto, a prevista implantação da linha 4 do Metrô com a construção da Estação Faria Lima e a consequente desativação do terminal de ônibus municipal e intermunicipal hoje existente no Largo da Batata” (PMSP, 2001, p. 1). O documento chamava a atenção para a desagregação provocada na área pelo prolongamento da Avenida Faria Lima, “que desfez a última configuração espacial original sem propor uma nova ordenação à altura do problema” (*Ibidem*, p. 4), ressaltando, ainda, que a implantação da estação Faria Lima do metrô e a realocação do terminal de ônibus junto à Marginal Pinheiros, embora pudessem promover “nítidos ganhos no plano da acessibilidade, por outro, supõe alteração do fluxo de pessoas com consequências sobre a função comercial antes estabelecida” (*Ibidem*, pp. 4-5).

¹² Valores corrigidos pelo INPC, para outubro de 2013.

Em 13 de maio de 2002 foi divulgada a ata de classificação dos projetos selecionados para embasar as intervenções no Largo da Batata. O primeiro lugar foi concedido a projeto apresentado pela equipe coordenada pelo arquiteto Tito Lívio Frascino, por apresentar “o melhor conjunto de soluções e facilidade de implantação, considerado pela Comissão Julgadora como ‘projeto base’”. Uma das principais propostas desse projeto era a criação de uma grande área livre, uma esplanada ligando visualmente a Igreja de Nossa Senhora do Monte Serrat (a “igreja de Pinheiros”) a um “empreendimento associado” entre o poder municipal e a iniciativa privada, proposto para o terreno onde ficava a Cooperativa Agrícola de Cotia – CAC, falida em 1994.

Decretos de utilidade pública para a desapropriação de imóveis necessários à execução do projeto, incluindo a ligação das ruas Baltazar Carrasco e Sumidouro, o alargamento da Rua Eugênio de Medeiros, a criação da “esplanada” e a construção do novo terminal de ônibus na Rua Capri, começaram a ser emitidos em 2003. Para delimitar as áreas passíveis de expropriação, foram emitidos quatro decretos em 2003, um em 2004, um em 2007 e dois em 2008¹³.

A licitação para a elaboração de projeto executivo e execução das obras de Reconversão Urbana do Largo da Batata foi vencida pelo Consórcio Carioca Christiani-Nielsen, que celebrou contrato com a prefeitura em 12 de julho de 2004. A primeira ordem de serviço só foi emitida, contudo, em 1º de agosto de 2007. Os autores do projeto vencedor do concurso de 2001 atribuem o atraso no início das obras a circunstâncias políticas: “[a] mudança do governo municipal, ocorrida em janeiro de 2004, paralisou o projeto e, posteriormente quando da sua retomada em 2008, foram introduzidas importantes alterações” (FRASCINO et al., 2013, p.7). Outros motivos citados para os atrasos de cronograma e paralisações de obras estão dois eventos ocorridos em 2009: o grave acidente na obra da estação Pinheiros do Metrô, e a descoberta de diversos objetos de importância arqueológica sob os edifícios demolidos para

¹³ Fonte: SP Urbanismo, suplemento ao prospecto da 3ª emissão de CEPACs da OUCFL, julho de 2008. Tentei, sem sucesso, obter, junto ao Departamento de Desapropriações – Desap da Secretaria de Negócios Jurídicos do município, cópias das plantas de desapropriação relacionadas às obras do Largo da Batata. Fui informado pela atendente que apenas os proprietários de imóveis notificados teriam acesso a essa documentação. No *site* de Desap, consta informação similar. Anexo aos prospectos da OUCFL, porém, estão mapas com os perímetros dos DUPs.

dar lugar à nova esplanada. Mais recentemente, já em 2013, foram desenterrados os trilhos da linha de bondes que ligavam o Largo de Pinheiros ao centro da cidade.

Mesmo com a introdução de importantes modificações e adaptações no projeto original, e atrasos diversos devido à dificuldade de coordenação entre os diferentes órgãos governamentais envolvidos (SP Obras, SP Trans, CET, órgãos de licenciamento e aprovação), bem como de adequação ao cronograma de obras do Metrô, o Largo da Batata, neste início de 2015, já se encontra praticamente “reconvertido”.

2.2. Terminal de ônibus

A construção da avenida Faria Lima, ao atingir o Largo da Batata, necessitou demolir o antigo Mercado de Pinheiros. Um novo edifício para o Mercado foi inaugurado em 1971, a uma quadra de distância da nova avenida. Porém, parte do terreno onde o existiu o entreposto não foi incorporada no novo viário, permanecendo sem uso. Houve, na época, discussões para se erguer no local um teatro municipal ou a sede do fórum de Pinheiros. (GAZETA DE PINHEIROS, 11 de maio de 1973, capa). Em 25 de maio de 1974, porém, a Prefeitura cedeu a pressões da Secretaria de Transportes e “instalou o conjunto de terminais de ônibus de Pinheiros, no trecho da avenida Faria Lima entre as ruas Teodoro Sampaio e Cardeal Arcoverde.” (GAZETA DE PINHEIROS, 31 de maio de 1974, p. 3) O Largo da Batata já vinha desempenhando a função de terminal de ônibus desde antes mesmo da abertura da Faria Lima, com pontos terminais de inúmeras linhas municipais e intermunicipais se espalhando desorganizadamente pela região (PETRONE, op. cit.). A implantação dos terminais teria sido motivada pelos “congestionamentos que se verificam na rua Butantã, sobrecarregada de [pontos] terminais.” (GAZETA DE PINHEIROS, 18 de janeiro de 1975, capa)

O terminal, antes da extensão da Faria Lima até a Pedrosa de Moraes, estava segmentado em duas “alas” ao longo da avenida: entre as ruas Cardeal Arcoverde e Baltazar Carrasco, margeando a extinta Rua Belchior Coqueiro, e, na margem oposta da avenida, entre as ruas Teodoro Sampaio e Cardeal Arcoverde, ocupando o terreno onde antes restava o Mercado de Pinheiros.

Imagem 10: Vista do antigo terminal de ônibus do Largo da Batata, no início dos anos 1990, mostrando suas duas "alas". Fonte: Folhapress. Autor: Matuiti Mayezo, 6 de setembro de 1991.

Como mencionado, a configuração da área que abrigou, em diferentes épocas, o Mercado e o terminal de ônibus, foi modificada novamente com o prolongamento da Faria Lima até a Pedrosa de Moraes, a partir de 1995. O novo trecho da avenida removeu parte da “ala” norte do terminal de ônibus, restando intacta apenas sua parte sul, defronte ao terreno da Cooperativa Agrícola de Cotia.

Imagem 11: Imagem aérea do Largo da Batata, datada de 31 de julho de 2004. As áreas destacadas em vermelho indicam a localização das "alas" norte e sul do antigo terminal. Fonte: Google Earth.

Com o início das obras de construção da estação Faria Lima da Linha 4 – Amarela, o terminal foi desativado no final de semana dos dias 18 e 19 de junho de 2005 (CONFIRA, 2005), dando lugar ao canteiro de obras do Metrô. Dessa data até o dia 1º de junho de 2013, quando foi inaugurado o Terminal Intermodal na Rua Capri, estrutura integrante do pacote das obras de reconversão do Largo da Batata, os pontos terminais das linhas de ônibus municipais, operadas pela SP Trans, foram rearranjados provisoriamente ao longo da Faria Lima e de ruas do entorno. Já os pontos finais das linhas de ônibus interurbanos, operadas pela EMTU, permanecem em vias da região, concentradas nas ruas Pedro Cristi e Claudio Soares. Restam também alguns pontos finais de linhas da SP Trans ao longo das ruas Cardeal Arcoverde (entre a Faria Lima e a Cunha Gago) e Édson Dias.

2.3. O Metrô chega ao Largo da Batata

Planos para a implantação de uma estação de metrô no Largo da Batata existem pelo menos desde 1968, mesmo ano em que se aprovou a criação da Avenida Faria Lima. O projeto de rede básica de transporte metroviário, elaborado pelo Consórcio HMD para subsidiar a recém-criada Companhia do

Metropolitano, já previa uma linha percorrendo um trajeto praticamente idêntico ao atualmente feito pela Linha 4 – Amarela. Ao longo dos anos 1960 e 1970, uma série de planos redefiniu as prioridades do plano do Consórcio HMD, mas mantendo a estrutura da rede básica. Em 1979, a Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos – EMTU, realizou um “Estudo Preliminar para Expansão da Rede Básica do Metrô – Terceira e Quarta Linhas”.

Em 1980, quando a Linha 1 – Azul já ligava Jabaquara a Santana e a Linha 3 – Vermelha operava comercialmente entre Sé e Brás, o Metrô, em conjunto com a EMTU, desenvolveu uma avaliação mais aprofundada sobre qual deveria ser a terceira linha a ser implantada. O estudo intitulado “Terceira Linha do Metrô de São Paulo: Estudo de Viabilidade Técnico-Econômico-Financeira” cotejou duas alternativas: Paulista (cujo traçado equivale praticamente ao da Linha 2 – Verde hoje existente) e Sudeste-Sudoeste (a qual, sem seu trecho sudeste, corresponde à atual Linha 4 – Amarela). Concluiu pela priorização da linha que percorre o espigão da Avenida Paulista, embora já avançando considerações para a implantação posterior da outra alternativa considerada (METRÔ, 1980).

Apenas no início dos anos 1990 foi realizado um projeto funcional para a implantação da quarta linha do Metrô. Em publicação de 1997 sobre o projeto, reconhece-se o Largo da Batata como importante centralidade, e menciona os projetos da prefeitura de adequação do Largo da Batata para receber uma estação de metrô: “[a] recente conclusão das obras de extensão da Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Avenida Pedroso de Moraes contribuiu para melhorar a fluidez do tráfego de veículos. Os efeitos positivos serão ampliados quando da construção, pela Prefeitura Municipal de São Paulo, da interligação da Rua Sumidouro com a Rua Cardeal Arcoverde e a conclusão do novo terminal de ônibus junto à estação” (METRÔ, 1997, p. 110).

Em 10 de fevereiro de 1994, foi publicado do *Diário Oficial do Estado* um Aviso Geral de Licitações comunicando que o Governo do Estado de São Paulo estava negociando com o Banco Mundial “um empréstimo em várias moedas, para financiamento parcial do custo de implantação de um Sistema Integrado de Transportes na Região Metropolitana de São Paulo”, compreendendo a “ligação metroviária Paulista-Vila Sônia”, a ser operado pelo

Metrô¹⁴. Somente em 2001 foi contratado um empréstimo junto ao Banco Mundial para a construção da Linha 4, condicionado, entre outras coisas, à concessão da operação à iniciativa privada — a qual foi firmada, posteriormente, em 29 de novembro de 2006, entre a Secretaria de Transportes Metropolitanos – STM e a Concessionária Via Quatro S. A., um consórcio liderado pela CCR, do grupo Camargo Corrêa.

O Decreto Estadual nº 46.230, de 30 de outubro de 2001, declarou de utilidade pública 199 imóveis para as obras da nova linha do Metrô, sendo sete na região de Pinheiros.

Em outubro de 2003, foram assinados os contratos para a construção da Linha 4 – Amarela, executada pelo Consórcio Via Amarela (formado pelas empreiteiras Odebrecht, OAS, Camargo Corrêa, Queiroz Galvão e Andrade Gutierrez). As obras tiveram início efetivo em 29 de março de 2004¹⁵. Após a finalização dos processos de desapropriação necessários à primeira fase da construção da nova linha de metrô, as primeiras interdições viárias no entorno da estação Faria Lima começaram em 10 de abril de 2005 (FOLHA, 2005). O grave acidente no canteiro de obras da estação Pinheiros, em 12 de janeiro de 2007, quando um deslizamento de terra matou sete pessoas e comprometeu estruturalmente vários imóveis no entorno, forçou a Secretaria de Transportes Metropolitanos a determinar a paralisação de todas as frentes de obras da Linha 4 (ESTADO, 2007).

Finalmente, em 25 de maio de 2010, foi inaugurado o primeiro trecho da nova linha, ligando as estações Paulista e Faria Lima, funcionando em horário reduzido. Somente em setembro de 2011, após a inauguração das estações de transferência Luz e República, a linha passou a operar das 4h40 à meia-noite, entre Luz e Butantã.

Em uma das reuniões do Grupo de Gestão da OUCFL, composto por representantes da administração municipal, de entidades de classe (como OAB e IAB), do SECOVI e da sociedade civil organizada (como o Movimento Defesa São Paulo, a UMM e a Associação de Moradores de Favela), o

¹⁴ Diário Oficial do Estado de São Paulo, edição de 10/02/1994, Seção I, 104 (28), p. 41.

¹⁵ Relatório da Administração 2004, publicado no DOE-SP, vol. 115, no. 67, pp. 9 e 44, 13/04/2005.

técnico Vládir Bartalini, representante da EMURB, atual SP Urbanismo, afirmava que as obras do Largo da Batata acompanham o cronograma de obras do Metrô, e que a conclusão da “esplanada” estaria condicionada à entrega da estação Faria Lima. Ele informava, ainda, que o acidente na obra da estação Pinheiros retardou o cronograma de obras tocadas pela Prefeitura.¹⁶

2.4. Linha do tempo

Entre os primeiros planos e anúncios de obras de reurbanização da região do Largo da Batata e sua efetiva conclusão, decorreram mais de quatro décadas. Entre idas e vindas, inícios, paralisações e retomadas, os projetos tardaram a concretizar a integração do Largo às novas centralidades em formação ao longo do valorizado eixo da avenida Faria Lima. Como argumentarei mais adiante, esse limbo de indefinições dos investimentos públicos que perdurou por tanto tempo sobre o Largo da Batata foi também um dos fatores que colaborou para o afastamento do interesse do mercado de incorporação imobiliária pela região — colaborando, por outro lado, para a permanência das atividades comerciais de pequena escala que caracterizaram historicamente a área. Para ilustrar o lento ritmo das intervenções na área, apresento, nas páginas seguintes, uma lista dos principais eventos relacionados às obras públicas, bem como uma linha do tempo resumida.

Nos dois próximos capítulos, analiso a situação atual do Largo da Batata, e como que as intervenções públicas sobre a área contribuíram para a transformação do comércio local.

¹⁶ Ata da 2ª reunião do Grupo de Gestão da OUCFL, 16 de dezembro de 2008.

Data	Evento
1968	Plano de Melhoramentos – Av. Faria Lima
	Rede básica do Metrô (HMD)
1971	Novo Mercado de Pinheiros
1974	Terminal Largo da Batata
1994	D.U.P. Prolongamento Faria Lima
	Anúncio Linha 4
1995	Operação Urbana: prolongamento da Av. Faria Lima
2001	Início licitações Linha 4
	D.U.P. Linha 4
	Concurso Nacional de Reconversão Urbana do Largo da Batata
2002	Contrato das obras da Linha 4
2003	Primeiro D.U.P. Reconversão do Largo
2004	Contrato das obras de Reconversão do Largo
	Início das obras da Linha 4
2005	Remoção Terminal Largo da Batata
2007	Início das obras de Reconversão do Largo
2010	Inauguração do trecho Paulista – Faria Lima da Linha 4
2013	Inauguração Terminal Pinheiros

3. Apropriação simbólica e cultural do Largo da Batata

No capítulo anterior, relatamos como, desde a década de 1960, uma série de investimentos públicos vem alterando a paisagem e a morfologia urbanas da região do Largo da Batata, integrando-o ao eixo de valorização imobiliária que se conformou nas últimas décadas ao longo do rio Pinheiros. A mais recente dessas intervenções ainda está em curso. Apesar de algumas obras complementares ainda estarem em fase de contratação, já foram concluídas as etapas iniciais do projeto, que incluíram a construção do grande espaço aberto que hoje define o aspecto físico do Largo.

A associação comumente feita entre o Largo da Batata e ideias de confusão, desordem, poluição e deterioração ensejou, como vimos, a promoção do “Concurso Público Nacional – Reconversão Urbana do Largo da Batata”. O termo “reconversão urbana” vem definido no termo de referência do edital do concurso como sendo

um determinado conjunto de intervenções e atuações no espaço urbano que, referenciadas nas características fundamentais desse espaço, visam a compatibilizá-las, associando as exigências técnicas de equipamento (ou modernização) do território com os imperativos de melhoria da condição ambiental e de valorização das práticas sociais.” (PMSP, 2001, p. 1)

O Termo de Referência contido no edital do concurso sintetiza e cristaliza algumas das considerações acima sobre as características negativas usualmente atribuídas à região, que justificariam uma intervenção que contemplasse a reordenação do Largo tendo em vista a construção, iniciada naquele mesmo ano, de uma estação de Metrô na Avenida Faria Lima:

No que diz respeito ao aspecto funcional e simbólico do Largo da Batata, desde pelo menos a década de 1970, as funções de entroncamento viário, terminal de ônibus e lugar de grande circulação de pedestres predominam. Apesar da presença do terminal ter contribuído (...) para o congestionamento e deterioração do espaço urbano, o uso “obrigado” de passagem e de transferência intermodal ensejou um intenso comércio popular e desorganizado comércio informal, que se instala (...) invariavelmente de forma bastante precária. (PMSP, 2001, p. 3)

Mais adiante, o documento afirma que a

manifesta (e sempre crescente) situação de precariedade física e deterioração ambiental foi de certa forma agravada pelo prolongamento da Avenida Faria Lima, que desfez a última configuração espacial sem propor uma nova ordenação à altura do problema. (*Idem*)

No diagnóstico sobre a situação do Largo da Batata, estão destacados ainda itens como a “desestruturação urbana por que passa a área”; “a obsolescência das construções”; “a desordem do funcionamento e a degradação da paisagem”; “o caráter popular do lugar vis-à-vis o futuro remanejamento do terminal de ônibus”; “‘inércia’ imobiliária (indiferente aos mecanismos de exceção urbanística contidos na OUCFL) diante da provável valorização decorrente da implantação de estação de metrô”; e o “enfraquecimento do significado dos referenciais urbanos da área, e a possibilidade de novos elementos que possam marcar e referenciar o local”. (PMSP, 2001, p. 8)

Declarações de alguns personagens-chave na condução das intervenções deixam patente que uma das principais — e desejadas — consequências do projeto executado pela prefeitura seria, justamente, a eliminação de parte da memória do bairro, vinculada à alimentação de uma imagem negativa de um Largo da Batata coalhado de “usos escusos” que remetem à marginalidade e à pobreza, usos que vêm no encalço do vigor próprio a sua centralidade popular. Como bem resumiu o engenheiro Jaime Waisman, integrante da equipe que elaborou o projeto vencedor do Concurso de 2002:

quando a obra for finalmente concluída, haverá uma ‘expressiva melhoria’ na qualidade urbana da região. ‘Até porque era uma área extremamente degradada, com bordéis, bocas de fumo e jogo do bicho. Isso tudo acabou sendo eliminado pelas obras. Então, provavelmente, vai acabar se tornando um cartão-postal.’ (VALLE, 2011).

O projeto vencedor deixa claro que, caso executado, seria capaz de promover a “melhoria, ampliação e promoção qualitativa do espaço público” do

entorno, através da realocação do terminal de ônibus para junto da estação de trens da CPTM, da criação de amplos espaços abertos para a circulação de pedestres ao redor das futuras saídas da estação de Metrô, e da promoção de um empreendimento associado entre a prefeitura e a iniciativa privada, com espaços culturais semi-públicos, permitindo a “criação do elemento simbólico-expressivo agregado ao empreendimento e à arquitetura como marco da requalificação promovida pelo poder público” (FRASCINO, 2002).

O texto do projeto em si não destaca precisamente quais seriam os atributos negativos do Largo da Batata, que o qualificariam como local “degradado”. Porém, no *site* pessoal do arquiteto Tito Livio Frascino, que coordenou o projeto, explica-se que o projeto visava, entre outras coisas, “promover, com a Reconversão, o interesse da iniciativa privada em empreender no setor, o que não vinha ocorrendo devido à degradação do bairro e ausência de condições mínimas para tal.” Também é feita associação entre a degradação do bairro e usos populares:

É sabido que a população que predomina e que por ali circula até então, o faz pela necessidade de baldeação dos ônibus que provem do centro para aqueles que se dirigem às diversas “cidades dormitórios” a Oeste. Com este movimento, no tempo, surgiu todo um comércio de ambulantes e barracas que ocupam todas as calçadas e espaços disponíveis e, o próprio comércio estabelecido transformou-se em comércio “de passagem”. A segurança após o entardecer é precária, agravada com a fraca iluminação (FRASCINO, s/d).

Mauricio Faria e Horácio Galvanese, que, na década anterior, haviam sido opositores das intervenções na região de Pinheiros, agora na condição, respectivamente, de Presidente e Diretor de Desenvolvimento da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, tratavam de promover uma intervenção de grande escala no Largo da Batata. Eles foram convidados a integrar a administração de Marta Suplicy após haverem trabalhado no governo de Celso Daniel em Santo André (1997-2002).

A mudança de posicionamento destes urbanistas outrora críticos a esse modelo de intervenção é bem exemplificada pelas declarações de Mauricio Faria à revista URBS26 de julho/agosto de 2002. Para o presidente da

EMURB, a requalificação do Largo da Batata ajudaria a conectá-lo ao eixo terciário formado pelas avenidas Faria Lima e Berrini, “moderno em todos os sentidos, da arquitetura contemporânea aos processos de adição de valores, cujo efeito é irradiador.” A reportagem continua, dizendo que, na opinião de Faria, “o Largo da Batata é hoje um ponto de desestruturação e, portanto, a requalificação da área interessa a todos, e mais, não pode ser entendida como excludente.” João Whitaker analisa criticamente essas declarações, concluindo que os “dominados assumiam de vez a ideia de que os mecanismos de mercado, tão caros aos dominantes, poderiam promover a ‘inclusão’ social, graças a seu efeito ‘irradiador’.” (FERREIRA, 2010, p. 209)

A ex-presidente da EMURB durante o período em que se iniciou a execução do projeto de intervenção no Largo da Batata e consultora contratada pelo Metrô para realizar estudos de avaliação do impacto urbanístico da Linha 4 – Amarela, Heloísa Proença, deixa transparecer, em algumas de suas falas transcritas das entrevistas com atores envolvidos na dinâmica imobiliária nas áreas lindeiras à nova linha de metrô, suas impressões sobre as transformações em curso no Largo da Batata: “hoje, eu acho o máximo (...) é uma beleza, cada vez que eu passo demoliram mais um pedaço não era um monte de prostíbulos, de pontos de droga, enfim [sic]” (METRÔ, 2009, trecho SMDU – técnicos – p. 8) Em outro trecho, ela comenta: “aquele horror que é o Largo da Batata, aqueles prostíbulos, é uma beleza aquela demolição, deu uma limpada”. (*Ibidem*, trecho SECOVI – 24)

Também é possível detectar na voz de comerciantes e trabalhadores da região o quão arraigada é a representação do Largo da Batata pré-reconversão como sendo um local degradado. Apesar dos tempos difíceis vividos durante as obras (momentos que se estendem até hoje para muitos lojistas), poucos comerciantes ostentam uma visão romântica do passado do Largo. O prejuízo trazido pelas dificuldades de deslocamento durante as obras são enxergados como temporários, e, em que pese a impressão quase consensual de que a aridez da nova esplanada não contribui para melhorar a qualidade ambiental da região, as narrativas ouvidas invariavelmente retratam o Largo de antes como um local “degradado”, “perigoso”, “feio”, com uma profusão de usos escusos e ilegais.

Apesar de ser compartilhada por pessoas de diversos estratos sociais, tal imagem de um ambiente urbano degradado e deteriorado, utilizada como justificativa para promover a transformação do Largo da Batata, tem uma forte carga ideológica. Flávio Villaça explica que o “processo popularmente chamado de ‘decadência’ ou ‘deterioração’ do centro consiste no seu abandono por parte das camadas de alta renda e em sua tomada pelas classes populares” (VILLAÇA, op. cit., p. 277).

Heitor Frúgoli Jr. também estudou o fenômeno da popularização do centro da cidade e nota que a fuga das elites da região central em detrimento de novas centralidades catalisou a “construção de um espaço público popular” onde haveria a “coexistência, no mesmo espaço, de uma multiplicidade de códigos e significados” (FRÚGOLI JR., 1995, p. 34). O autor segue afirmando que

Tal diversidade, muitas vezes realmente conflitiva, é vista de forma absolutamente negativa, principalmente pelas classes sociais de maior poder aquisitivo, que há muito abandonaram o espaço urbano central e deteriorado da cidade. Ademais, o conceito de deterioração, nesse caso, é estendido às pessoas e atividades exercidas nesses espaços, e não ao processo urbano que gerou tal quadro social. Essa representação intolerante implica uma visão sobre a rua como invariavelmente local do perigo à espreita, do crime e do tráfico de drogas, devendo ser evitada a todo custo (...) (*Ibidem*, p. 35).

A respeito da ideia de “revitalização urbana” que acompanha os discursos sobre a degradação, Beatriz Kara José comenta que

Nos anos 90, a ideia de revitalização surge com representações diversas: há a tentativa de se trazer de volta as elites, através da reversão da degradação vista como existência de situações sociais indesejadas - camelôs, moradores de rua, espaços públicos descuidados – e da recuperação do antigo glamour (KARA JOSÉ, 2010, p. 38).

O fato de Pinheiros não ser propriamente o centro principal da cidade não torna a análise dos autores acima menos apropriada para explicar a degradação do Largo da Batata. Por ser uma centralidade de grande

importância em âmbito metropolitano, inserida no principal eixo de valorização imobiliária de São Paulo, ao longo do qual as elites foram gradualmente formando para si novas centralidades a partir da segunda metade do século XX, a dinâmica urbana do bairro guarda relação com os processos observados no centro da cidade.

Entretanto, diferentemente da região central, o Largo da Batata nunca foi um espaço ocupado preferencialmente pelas elites da cidade. Embora sua dinâmica comercial esteja vinculada na origem a uma pequena burguesia comercial de origem imigrante, a condição de ponto de transbordo de passageiros de ônibus fez com que o Largo da Batata fosse ocupado pelas classes populares desde sua consolidação como centralidade metropolitana. Assim, não chega a ser surpreendente que o percurso do centro das elites, que migrou do centro histórico para a Avenida Paulista e, mais tarde, para a Avenida Faria Lima em direção ao sul, tenha tangenciado o Largo da Batata. Afinal, não se tratava de território virgem, nem mesmo de um espaço que houvesse sido abandonado pelas classes dominantes, mas de um lugar onde a presença ostensiva da classe trabalhadora repeliu, por muitas décadas, usos mais elitizados.

A socióloga Sharon Zukin utiliza uma definição de *paisagem* que auxilia na compreensão dos processos sociais em curso no Largo da Batata. Para ela, “a paisagem é, em grande parte, uma construção material, mas também é uma representação simbólica de relações sociais e espaciais.” (ZUKIN, 2000, p. 106) Segundo Zukin, a construção e apropriação simbólicas do espaço urbano são disputadas entre grupos sociais que detêm o poder — econômico e simbólico — e os desprovidos de poder. A autora denomina *vernacular* “a construção tanto dos edifícios quanto das relações sociais feitas pelos desprovidos de poder” (*Idem*). As forças de mercado, em oposição, buscam criar *paisagens de poder*, que são “um texto visível das relações sociais, separando e estratificando atividades e grupos sociais, incorporando e reforçando as diferenças” (*Idem*).

Rogério Proença Leite associa os conceitos de *paisagem* e *vernacular* de Zukin à oposição elaborada por Michel de Certeau entre *estratégia* e *tática*. De acordo com Leite, Certeau entende por *estratégia*

um conjunto de práticas que articulam espaço e poder. Como as “paisagens de poder”, de Sharon Zukin, elas criam demarcações físicas através das quais o poder se distribui e se consolida (...) Ao circunscrever um certo lugar, a estratégia se afirma como poder espacializado e implica a construção de uma visão totalizante, um panótipo, ou, para compará-lo mais uma vez com Zukin, uma “paisagem de poder”. (LEITE, 2002, pp. 121-122)

Por outro lado, “as ‘táticas’ podem ser entendidas como o que é ‘vernacular’ (dos sem-poder) no interior das ‘paisagens de poder’” (*Ibidem*, p. 122).

A drástica alteração da configuração visual do Largo da Batata é apenas o lado mais evidente da estratégia de ressignificação desse espaço, visando integrá-lo à paisagem que se configurou ao longo da Avenida Faria Lima. Para “destravar” definitivamente o Largo para um público de maior poder aquisitivo, o mercado de incorporação imobiliária também tem buscado alterar o imaginário coletivo sobre a região.

3.1 Ressignificação através da publicidade imobiliária

Analisando os argumentos de venda presentes no material de divulgação de empreendimentos imobiliários lançados recentemente nos arredores do Largo da Batata, fica patente o esforço para conferir à região uma nova imagem e novos valores.

A maioria dos lançamentos recentes são edifícios de uso corporativo ou comercial (de serviços, não de varejo). Há uma presença marcante de imóveis destinados a pequenos escritórios e salas para profissionais liberais (“offices”), bem como edifícios comerciais de padrão mais elevado, oferecendo lajes corporativas¹⁷. Invariavelmente, ressalta-se a proximidade com o eixo da Avenida Faria Lima e com a via Marginal do rio Pinheiros (representando a facilidade de acesso por automóvel) e o potencial de valorização dos imóveis tendo em vista os melhoramentos em implementação no Largo da Batata e

¹⁷ Uma relação dos novos empreendimentos imobiliários na região pode ser encontrada no Anexo 2. No capítulo IV a seguir, fazemos uma discussão mais pormenorizada sobre a dinâmica imobiliária da região.

imediações (talvez porque parte do público-alvo comprador desses imóveis comerciais sejam investidores em busca de ganho na revenda ou no arrendamento e aluguel desses espaços). A proximidade com o transporte público de massa também aparece como fator de valorização (embora não de locomoção dos potenciais futuros inquilinos): “com os novos empreendimentos e a nova estação do Metrô, [a região] tem tudo para crescer ainda mais”.

Do lado residencial, havia, na época dos levantamentos realizados para esta pesquisa (setembro e outubro de 2013), apenas quatro lançamentos de vulto no entorno imediato do Largo da Batata: Homelike, Versatille Pinheiros, DNA Pinheiros e Thera Faria Lima Residence, empreendimento este conjugado a uma torre comercial. A publicidade destes dois últimos edifícios apresenta como elemento comum, curiosamente, a bicicleta, meio de transporte que vem ganhando adeptos entre os indivíduos de renda elevada. (METRÔ, 2013) Uma imagem de um bairro com alta urbanidade, atraente para as classes mais abastadas, parece estar presente nos argumentos de venda apresentados para esses edifícios:

A mistura perfeita entre o comercial, financeiro e urbano - e uma das principais artérias do coração da zona sul de São Paulo. Quem escolhe esse endereço faz uma opção pela versatilidade e modernidade, já que a região possui centros comerciais, ciclovias e metrô para valorizar sua qualidade de vida e fazer dessa escolha um diferencial no seu cotidiano. (DNA Pinheiros)

O que faz parte do seu mundo? Morar perto do trabalho. Ter mais tempo para o que você gosta. Estar próximo a parques, praças e todo o charme da Vila Madalena. Receber os amigos. Trabalhar integrado a um dos principais eixos de negócios do país. Facilitar o seu dia a dia, em casa ou no escritório. O charme de Pinheiros de um lado. O dinamismo da Faria Lima de outro. (Thera Faria Lima)

O material publicitário do edifício Versatille Pinheiros, por sua vez, ressalta aspectos positivos do bairro relacionados à sua dinâmica urbana e sofisticação:

Hoje Pinheiros é um dos lugares mais sofisticados de São Paulo. Reduto da classe média alta, possui uma rede comercial grande e

diversificada (roupas, sapatos, móveis, comidas e bebidas, bancos, etc.) e uma intensa vida cultural (bibliotecas, livrarias, casas noturnas, bares, feira de artes e antiguidades, academias de dança, etc.). E o crescimento do bairro não para por aí. Pinheiros está em constante modificação e ampliação de seus espaços. Tornando o bairro ainda mais charmoso e convidativo.

O *folder* de divulgação do edifício Homelike destaca sua proximidade não com o Largo da Batata, mas com a Avenida Faria Lima, fazendo menção à transformação da região:

Viver na região da Faria Lima é estar onde tudo acontece. Um lugar vibrante onde você encontra o melhor de cada segmento: moda, arte, gastronomia, bem-estar, informação e entretenimento. Por estar a 30 metros da Av. Faria Lima, o Homelike está próximo de tudo que uma grande capital pode oferecer, uma área em constante transformação, com ampla rede de transportes e mobilidade urbana. Além do lazer, a Faria Lima se tornou um dos principais centros econômicos de São Paulo e hospeda as sedes das maiores empresas do mundo, atraindo um grande número de pessoas e uma completa rede de serviços.

Não obstante as menções elogiosas às supostas qualidades do bairro em que se inserem estes empreendimentos residenciais, todos eles contam com uma série de espaços e serviços de uso exclusivo de seus moradores, convidando-os a permanecer dentro do condomínio em vez de buscar tais espaços e serviços externamente, no espaço público. O edifício DNA Pinheiros conta com “pool lounge”, “connect laundry”, “gourmet” e “fitness”. Os futuros moradores do Thera Faria Lima Residence poderão desfrutar de “espaço gastronômico”, “sala de yoga e pilates”, “lounge fitness”, quadra de squash, salão de festas e “gourmet externo”. Dentre as facilidades oferecidas no Homelike, estão “bikestation com oficina”, “extended home living”, “home gourmet” e “home laundry”. Por sua vez, quem vier a residir no Versatille Pinheiros terá à disposição “brinquedoteca”, piscina coberta, “fitness”, salão de jogos, “cyberspace”, lavanderia, cinema e “salão de festas – espaço gourmet”.

Outro argumento de venda presente no material de divulgação dos imóveis residenciais é a proximidade com os *shopping centers* da região (Villa Lobos, Eldorado e Iguatemi), que são presença constante nas galerias de

imagens do entorno e nos mapas de localização dos empreendimentos. O material de divulgação do edifício DNA Pinheiros menciona também a construção de um novo shopping na região. Havia, de fato, rumores de que um grande grupo empresarial estaria erguendo um centro de compras no grande lote que pertenceu à Cooperativa Agrícola de Cotia, a qual, à época de sua falência, tencionava construir ali um empreendimento desse tipo (MELENDEZ, 2012). Segundo relato de Andy Gruber, gerente de incorporações da VR Investimentos, proprietário do terreno, o grupo chegou a elaborar um projeto para um *shopping* no local, mas estaria atualmente buscando aprovação junto à Prefeitura para a construção de uma torre de escritórios. O edifício estará situado sobre o exato ponto em que o plano de intervenção no Largo da Batata propunha a construção de um “empreendimento associado” entre o poder público e a iniciativa privada, que conteria um “centro de eventos e cultura” (FRASCINO, 2002). A realização desse plano dependeria, contudo, da desapropriação do terreno, que teria se mostrado inviável.

Por fim, é bastante notável que os empreendimentos listados — comerciais, corporativos ou residenciais — mencionam apenas tangencialmente o Largo da Batata, preferindo referir-se à região apenas como “Faria Lima” — importante centro de negócios frequentemente associado a serviços financeiros sofisticados e valorização imobiliária — “Pinheiros” ou até mesmo “Vila Madalena”.

3.2 O papel do Metrô

A existência de uma estação de metrô no Largo da Batata já estava proposta desde o primeiro projeto de rede para o Metrô de São Paulo, elaborado pelo consórcio HMD em 1968. No entanto, se o nome proposto para a estação era, inicialmente, Pinheiros, após a inauguração da Avenida Faria Lima os projetos passaram a nomear a estação fazendo referência à Avenida, e não ao nome do bairro ou ao Largo.

O planejamento do Metrô também elaborou seus diagnósticos sobre o Largo da Batata. No “Estudo de Viabilidade Técnico-econômico-financeira para a Implantação da Terceira Linha do Metrô”, publicado em 1980, apontava-se que, no Largo da Batata “— onde se situará a Estação Faria Lima — o terciário

diversificado atende a uma população de baixa renda (clínicas dentárias populares, comércio popular de roupas e calçados etc.)”. O documento segue descrevendo o uso do solo nas proximidades do Largo da Batata, afirmando que a

homogênea e deteriorada área formada por habitações de classe média que se estende até a Estação Faria Lima vem sofrendo um processo de transformação, através de reformas, para uso de serviços de padrão classe média e média alta (METRÔ, 1980, p. 62).

O estudo sugere ainda que, no trecho da atual Linha 4 – Amarela compreendido entre as estações Pinheiros e Oscar Freire, “a linha de metrô deverá reforçar o atual processo de terciarização, principalmente junto às estações Pinheiros e Faria Lima”, indicando ainda que “[e]difícios de escritórios ou de apartamentos destinados às classes média e média alta deverão substituir aos poucos as casas e sobrados mais antigos” (*Ibidem*, p. 67).

A inauguração da Estação Faria Lima da Linha 4 – Amarela do Metrô, um dos principais pretextos para a contratação das obras de reconversão urbana do Largo da Batata, desempenha um importante papel na ressignificação da área. Para além do incremento de acessibilidade proporcionado, a chegada do Metrô ao Largo traz consigo uma imagem de modernidade e exclusividade. Afinal de contas, a rede de Metrô é utilizada por um público de renda mais alta que os passageiros de ônibus, (METRÔ, 2013) e até hoje alcança poucos lugares da cidade — ademais, sua expansão se tem dado preferencialmente na direção de regiões que concentram a moradia e o emprego das classes dominantes (VILLAÇA E ZIONI, 2010).

A modernidade da Linha 4 – Amarela é ressaltada, ainda, pelos aspectos tecnológicos de sua operação, conforme bem divulga a ViaQuatro, concessionária da linha:

Modernidade baseada na mais alta tecnologia é o que não falta na Linha 4-Amarela. Presente nas estações, trens, Centro de Controle Operacional (CCO) e no sistema de sinalização, a inovação da Linha 4-Amarela ganha mais destaque por meio do

sistema driverless, utilizado pela primeira vez na América Latina. Com ele, o trem é operado sem condutor, por um sistema baseado na comunicação, o CBTC (VIAQUATRO, s/d).

Finalmente, cito um relatório interno do Metrô, que sintetiza as conclusões de uma consultoria contratada em 2008 para avaliar o impacto da Linha 4 – Amarela no mercado imobiliário na área de influência da linha. O texto cristaliza a noção de que a presença do Metrô pode trazer valorização imobiliária não apenas por conta da melhoria de acessibilidade que ele proporciona, mas porque uma estação de metrô conferiria uma imagem diferenciada aos bairros onde se instala. Diante da dificuldade em se isolar estatisticamente o impacto do metrô nos preços dos imóveis, o relatório afirma que:

(...) é preciso analisar outro componente do “fator metrô” na valorização imobiliária. É possível que ele esteja se tornando um “frame” cultural de conjuntura do segmento – dada a insistência da mídia, governos e especialistas em sua extrema necessidade –, ou seja, que tenha um papel de “atrativo de venda” de apartamentos de média e alta renda, ao lado de outros “frames”, como os espaços gourmet e áreas de recreação nos edifícios, do que propriamente um fator primário de valorização do imóvel. Nos bairros médios e espalhados horizontalmente, talvez o fator metrô tenha um papel primário de valorização importante especialmente no lançamento de imóveis residenciais. No entanto, aqui também seu papel propagandístico pode estar mascarando seu poder influenciador de fato. Como saber? Outros estudos pós-implantação da linha 4 que serão realizados este ano poderão responder em parte estas reflexões. (METRÔ, s/d, p. 19)

3.3 Contestação simbólica

O Largo da Batata, apesar do nome, tomou a forma efetivamente de um espaço aberto, uma praça, somente após as intervenções recentes. Até então, o Largo era mais bem definido simbólica do que geometricamente, pois o topônimo esteve vinculado ao terminal de ônibus que ali existiu, e por metonímia, às atividades em seu redor.

Em substituição a um território associado simbolicamente a degradação e usos indesejáveis, criou-se uma grande área vazia e árida. Para muitos comerciantes e frequentadores da região, a nova praça se assemelharia a um

“deserto”, um espaço amplo com vegetação incipiente e pouca presença humana, repelindo os usos cotidianos. Apesar da aridez do local, foi criado um novo espaço aberto na cidade, uma extensa área livre em uma região onde boa parte dos espaços não edificados são cercados ou murados (mesmo alguns de uso público). Se a nova praça trouxe, por um lado, um esvaziamento relativo da região (porque construída em substituição a um tecido urbano densamente ocupado), representa, por outro lado, novas possibilidades de ocupação, oferecendo potencial para a criação de um espaço público de fato, estruturado “pela presença de ações que atribuem sentidos” ao espaço urbano (LEITE, 2008, p. 51). Para um espaço urbano assumir um caráter público, não basta apenas ser acessível e passível de ocupação. Faz-se necessária a interação e convivência, harmônica ou conflituosa, entre grupos sociais distintos, cada qual se apropriando do espaço com signos e linguagens próprios, mas com referenciais comuns a cada grupo, possibilitando a “comunicabilidade política do desentendimento” (*Ibidem*).

Desde o início das obras de “reconversão urbana” do Largo da Batata, uma série de grupos vem promovendo o uso crítico do novo espaço, questionando a tentativa de integrá-lo à “paisagem de poder” encarnada no eixo da Avenida Faria Lima, e buscando catalisar a transformação do Largo em um espaço público. Inicialmente, intervenções esporádicas foram sendo promovidas por coletivos artísticos, com o apoio eventual de instituições culturais que se instalaram na região nas últimas décadas, como a unidade do SESC no bairro, localizada na Rua Paes Leme, e o Instituto Tomie Ohtake, sediado na Rua dos Coropés, entre as avenidas Faria Lima e Pedroso de Moraes. Tais instituições vêm, com efeito, colaborando para o discurso crítico às transformações do Largo, seja hospedando exposições sobre o tema, seja promovendo intervenções artísticas ao ar livre.

Há pelo menos uma década, desde quando a nova praça começou a tomar forma, já vêm ocorrendo ocupações culturais e artísticas do Largo da Batata. Com ou sem apoio institucional, as intervenções de maior ou menor porte, permanentes ou transitórias, em diversas linguagens, apresentaram em comum um discurso crítico à “especulação imobiliária”, à ideologia da “degradação” e à necessidade do projeto de reconversão do Largo, buscando

recuperar e valorizar a memória física e social do lugar. Sem pretender listar pormenorizadamente os eventos, intervenções e exposições realizados na região na última década, descrevo abaixo, em ordem cronológica, alguns dos eventos pesquisados, destacando, no plano discursivo, como eles se inserem nas táticas de ressignificação contestadora do Largo.

Em 2004, o coletivo artístico BijaRi realizou, com o apoio do SESC Pinheiros, o projeto intitulado “Estão Vendendo Nosso Espaço Aéreo”. Conforme informado no site do grupo, o projeto foi

um registro do Largo da Batata, o enclave popular encravado na área mais valorizada da cidade, em meio ao processo de “revitalização”: a população local, seus hábitos e cultura sendo gradativamente substituídos. As diversas intervenções levadas a cabo buscavam uma interlocução com a comunidade local no sentido de criar um entendimento compartilhado desse processo operado de forma top-down.

Entrevistas, cartazes, cartografias, cartões postais, balões e infláveis foram alguns dos meios empregados numa ação celebrativa à memória do Largo. O projeto culminou com uma apresentação multimídia no próprio Largo retratando todo o processo do projeto (BIJARI, s/d).

O Instituto Tomie Ohtake convidou a artista Rochelle Costi para uma mostra solo realizada no segundo semestre de 2005. A artista desenvolveu seu trabalho a partir de um ateliê temporário montado no vigésimo quarto andar da torre de escritórios sobre a sede do Instituto. A exposição “Escolha”, abundante em vídeos e fotografias, retratava aspectos do Largo da Batata pouco após iniciadas as obras do Metrô, “apresentando registros dos últimos momentos desse centro de comércio popular que não mais ali existirá” (INSTITUTO TOMIE OHTAKE, s/d). Em seu *site* pessoal, a artista descreve o trabalho da seguinte maneira:

Através das imagens congeladas e ampliadas destes estabelecimentos é possível se ter uma leitura dos desejos da população que por ali circula e perceber a importância que a posse destes objetos exerce dentro de suas casas e de seu segmento social. (...) As fotos foram captadas entre maio e junho de 2005, às vésperas do início das obras do Metrô, que por sua

vez instaurará naquele espaço um outro padrão de comportamento e de consumo.

O coletivo Grupo Hóspede empreendeu, em 2007, o projeto Laboratório Hotel, uma residência artística estabelecida em uma casa na Rua Cunha Gago, aberta a visitas, onde, além dos trabalhos artísticos sobre as transformações do Largo da Batata, foram realizados debates sobre o tema. A iniciativa partiu do questionamento assim enunciado no *site* do grupo:

Nos últimos anos, dentro do contexto de reconversão de áreas “degradadas” da cidade, foi lançado um projeto de reconstrução do Largo. No entanto, o que esta obra acarreta e quais são as reais necessidades das pessoas que utilizam este espaço para viver e trabalhar, já que a população é justamente o alvo mais imediato destas transformações? (GRUPO HÓSPEDE, 2007).

Em 2008, o grupo teatral Companhia de Domínio público encenou o espetáculo “Desmonte – A Grande Obra”, inspirado na transformação do Largo da Batata. Embora tenha sido encenado no espaço fechado de um teatro localizado na região central, a peça foi elaborada a partir de pesquisas conduzidas desde 2005. No *blog* do grupo, há um texto que enuncia uma série de questionamentos que acabaram inspirando o espetáculo:

Nas entrelinhas, a “degradação” se refere a que ou a quem? Ao espaço ou às pessoas que transitam por esse espaço? O espaço “degradado” será transformado, mas o que acontecerá com os “degradados” que circulam pelo espaço? Para onde vão eles? Como os “degradados” participarão da ocupação desse espaço urbano? (...)Em última instância, podemos perguntar, também, afinal, a quem beneficia o processo de reurbanização efetivamente? O comércio existente conseguirá permanecer à sombra dos mega-empreendimentos da Operação Faria Lima? O camelô poderá exercer seu direito de cidadão de trabalhar num país de economia mais que informal nesse ambiente? As praças, alamedas e calçadas serão ocupados? Por quem? (CIA DE DOMÍNIO PÚBLICO, 2005).

Por fim, o grupo sugere que a arte pode auxiliar na leitura dos processos que ocorrem sobre o espaço: “se o debate público não foi efetivo será que um

trabalho artístico focado nesses questionamentos não pode jogar uma nova luz sobre essa e outras questões?” (*Idem*).

Ao longo do ano de 2010, o SESC Pinheiros realizou, no Largo da Batata, o projeto “Memórias”, em cujo âmbito foram realizadas uma exposição sobre os trabalhos arqueológicos no Largo da Batata, exigidos para o licenciamento das obras de construção da nova praça, além de uma visita guiada ao sítio arqueológico. O projeto também incluiu uma mostra de “etnofotografia” intitulada “Pinheiros – Nosso Bairro, Nossa Gente”, retratando, em painéis expostos ao longo da Rua Paes Leme, a “diversidade de aspectos urbanos e humanos de uma paisagem em transformação de um dos locais mais antigos da cidade de São Paulo”¹⁸. Também fez parte do projeto uma oficina cênica com o grupo campineiro Lume, que foi finalizado com um cortejo pelas ruas do entorno do Largo. Plácido Cali, responsável pelos levantamentos arqueológicos citados acima, destacou a relevância do projeto frente às transformações iminentes da região:

algumas construções ainda antigas, alguns prédios ainda em *art déco*, alguns conjuntos de casas em vilas operárias, tudo isso, fatalmente, vai sofrer um impacto. Muitas delas vão ser demolidas para dar espaço a essas novas torres comerciais. Então, um dos objetivos do projeto é, justamente, estar fazendo o registro dessa arquitetura, de todos esse imóveis, para que a gente tenha, de fato, isso incorporado na história do bairro. A gente preserva, pelo menos, em último caso, o registro¹⁹.

Em agosto desse mesmo ano, o SESC inaugurou, no *foyer* do teatro em seu subsolo, um painel permanente da arquiteta e artista plástica Carla Caffé, com ilustrações representando a arquitetura e os usos “vernaculares” do Largo da Batata: imóveis erguidos na primeira metade do século XX, estabelecimentos de comércio e serviço populares e que remetem a antigas práticas mercantis (como o uso de balanças analógicas para pesar gêneros alimentícios). Em entrevista ao jornal Folha de São Paulo, a artista, que afirmava trabalhar com a “memória urbana”, declarava achar que

¹⁸ Trecho do painel explicativo sobre a mostra. SESC, 2010.

¹⁹ (Trecho da entrevista com Plácido Cali, Coordenador de Monitoramento e Gestão do Patrimônio Histórico e Arqueológico do Largo da Batata, Pinheiros. Disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=rZF9Vm9aODw> Acesso em 22 fev. 2015.)

(...) daqui a não mais que cinco anos essas construções de dois andares, essa arquitetura vai ter desaparecido e dado lugar aos arranha-céus. Por isso meu trabalho sobre Pinheiros tem esse jeito de faroeste. Foi uma fronteira desbravada pelos imigrantes que chegaram ali, que vai ser substituída pelos símbolos da cidade contemporânea (FOLHA DE SÃO PAULO, 2010).

Em agosto de 2013, o coletivo Pele Coletiva de Criação apresentou, no Largo, o trabalho “Pele do Lugar: Corpo e Cidade no Largo da Batata”, que contou com apoio da FUNARTE, fundação vinculada ao Ministério da Cultura. A apresentação, aliando dança e teatro, fez do Largo seu palco, percorrendo vários de seus ambientes e terminando na Rua Martim Carrasco, em frente aos tapumes que protegiam as obras de um trecho ainda incompleto da nova esplanada. As falas das atrizes eram inspiradas em depoimentos coletados junto a lojistas e vendedores ambulantes da região, refletindo percepções de que os bons tempos para o comércio acabariam com a inauguração definitiva do novo Largo da Batata²⁰.

O coletivo cultural que tem alcançado maior expressão na ocupação do Largo da Batata é, contudo, o “A Batata Precisa de Você”. Desde janeiro de 2014, o grupo vem promovendo encontros todas as sextas-feiras, visando incentivar usos de permanência na nova praça. Os eventos realizados incluem desde saraus e debates até festas e piqueniques. Paralelamente aos eventos, o coletivo tem instalado, no Largo, peças de mobiliário urbano construídos de forma colaborativa, incluindo bancos e esculturas, e também tem feito voluntariamente a manutenção dos canteiros e das mudas de árvore plantadas na praça. A arquiteta Laura Sobral, idealizadora do coletivo, relata em texto explicando o surgimento do grupo que

O Largo da Batata vem passando por um processo de reurbanização há mais de 10 anos, e agora, próximo da entrega da obra, o que há ali é uma vasta área sem nada, quase que totalmente pavimentada. Não há mobiliário urbano algum, as árvores plantadas são mirradas e são poucas as sobreviventes. Quase não há área permeável, não há qualquer proteção do sol

²⁰ O site do coletivo conta com registros fotográficos de ensaios e das apresentações: <http://pelecoletivadecriacao.com/pele-do-lugar-corpo-e-cidade/apresentacoes-largo-da-batata/>

ou da chuva ou qualquer estrutura específica para receber atividades culturais. Antes um ponto de comércio intenso, o Largo transformou-se em um local apenas de passagem, em um enorme espaço desértico, desconfortável e nada atrativo.

Para chamar a atenção para a situação do Largo e ativar o lugar, restabelecendo o espaço público como um espaço de encontro, todas as sextas-feiras no final do dia há um encontro no Largo chamado A Batata Precisa de Você. É uma manifestação cidadã propositiva (SOBRAL, 2014).

Imagem 12: aspecto do Largo da Batata com mobiliário urbano construído pelo coletivo A Batata Precisa de Você. Fonte: autoria própria.

Inicialmente com poucos frequentadores, entre moradores da região e de bairros próximos, alguns dos eventos organizados pelo coletivo alcançaram grande público, chamando a atenção da administração municipal²¹. A Subprefeitura de Pinheiros organizou, ao longo de 2014, algumas oficinas para

²¹ No bojo desse movimento de ocupação cultural do Largo da Batata, uma série de projetos semelhantes vem sendo conduzida nesse espaço, de forma independente, com ou sem apoio do poder público, ou mesmo por iniciativa da Prefeitura. Entre as atividades que têm ocorrido na região, podem ser citados *shows* de diversos estilos musicais, frequentemente com infraestrutura fornecida pela municipalidade; projeções de filmes; uma feira de produtos orgânicos que ocorre às quartas-feiras próximo a um dos acessos da estação de metrô; uma feira de livros esporádica; blocos de carnaval e outras festas de rua.

debater propostas de ocupação do Largo da Batata, tendo em vista a disponibilidade de recursos oriundos da OUCFL. O resultado final das oficinas inclui um “zoneamento” do Largo, segmentando-o em zonas temáticas que receberiam intervenções e mobiliário urbano adequado aos usos de passagem e de permanência ali detectados pelos participantes.

Pude participar da segunda e terceira oficinas, nas quais, curiosamente, estavam presentes apenas pessoas relacionadas ao coletivo A Batata Precisa de Você, não estando presentes comerciantes ou trabalhadores da região. O horário das reuniões, iniciando sempre às 17 horas de dias úteis, assim como o modo de divulgação (através da página de *Facebook* da Subprefeitura e de e-mails encaminhados apenas aos participantes de oficinas anteriores), deve ter concorrido para a frequência quase que exclusiva de membros do coletivo.

Recentemente, um projeto do coletivo foi contemplado com recursos do edital “Redes e Ruas”, através do qual a Prefeitura selecionou iniciativas que fortaleçam “ações de cultura e inclusão digital” e promovam “iniciativas de ocupação dos espaços públicos na cidade” (PMSP, 2014a).

As atividades culturais que vêm sido promovidas no Largo da Batata se inserem num contexto mais amplo: nos últimos anos, tem florescido um movimento de ocupação cultural das praças e ruas da região central da cidade. Geralmente convocadas através de plataformas digitais como o *Facebook*, festas de rua que, embora sejam organizadas de forma independente, em alguns casos tendo principiado na clandestinidade, hoje têm encontrado apoio nas políticas de cultura do município:

São Paulo não é uma festa. Mas quando elas ocorrem, têm um certo tom político. Graças aos coletivos que organizam as baladas, foi realizado, no início do ano, o SP na Rua. Com apoio da Prefeitura, uma série de eventos de música, dança e arte foram realizados na cidade sob curadoria dos coletivos. Todos gratuitos (ROSSI, 2014).

A dinamização do Largo da Batata por coletivos de cultura carrega, contudo, algumas ambiguidades, exibindo paralelos com os movimentos de ocupação cultural que vêm proliferando pelo centro da cidade, em locais como

a Praça Roosevelt e o Minhocão aos domingos, quando a via expressa permanece fechada ao tráfego de automóveis.

Um aspecto ambíguo é a relação dos coletivos com o poder público. Como já mencionado, muitas das atividades têm o caráter informal e espontâneo próprio às possibilidades de atuação sobre o espaço público. Embora alguns coletivos possam, com efeito, prescindir da convivência ou apoio do poder público para a realização de seus eventos (como é o caso, aliás, de boa parte das atividades e intervenções d'A Batata Precisa de Você), quando se faz necessária a obtenção de autorizações oficiais e mesmo apoio financeiro, são esses grupos — e não as camadas populares que já ocupavam esses espaços anteriormente — que têm sabido e conseguido acessar a máquina estatal e usufruir dos instrumentos e políticas culturais disponíveis.

Esse fenômeno de ocupação artística e cultural de espaços “degradados” das áreas centrais, na proporção que tem hoje, é muito recente em São Paulo, não havendo ainda corpo teórico consolidado sobre o tema. Apesar disso, Carolina La Terza de Almeida, em seu trabalho final de graduação apresentado à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP sintetizou da seguinte forma os traços de segregação sócio-espacial latentes nessas atividades:

algumas delas somente foram capazes de acontecer porque existem pessoas privilegiadas, que possuem uma série de recursos e uma ampla rede de contatos — o que garante a movimentação política dos agentes públicos — e que são capazes de doar boa parte do seu tempo para fazer as coisas acontecerem — não é por acaso que quase tudo que foi mapeado, está localizado no quadrante sudoeste, área que concentra a maior parte do capital social da cidade, que é quem possui as condições de realizar essa tarefa dupla.

São pessoas que já possuem algumas vantagens de antemão — como os contatos certos dentro da prefeitura, o dinheiro para pagar determinadas taxas, ou o tempo livre para providenciar uma série de documentos e acompanhar o processo burocrático dessa papelada de perto — e esse é o tipo de coisa que deveria estar, mas não está, dado para todos. (ALMEIDA, 2014, p. 80)

Integrados geralmente por jovens de classe média e alto nível educacional, esses grupos guardam uma relação ambígua com os espaços

que buscam ativar: embora valorizem os usos vernaculares associados à degradação urbana, a bagagem cultural de boa parte de seus integrantes guarda pouca relação com a da população que ocupava tais espaços anteriormente. Mesmo quando as práticas dos coletivos valorizam essas pessoas e as convidam a participar da construção das atividades, a existência de incompatibilidades semióticas entre os grupos muitas vezes culmina na criação de um espaço segmentado entre lugares, se entendermos lugar como uma “demarcação física e/ou simbólica no espaço, cujos usos o qualificam e lhe atribuem sentidos convergentes, orientando ações sociais e sendo por estas delimitado reflexivamente.” (LEITE, 2008, p. 41)

Nas ocasiões em que pude comparecer aos eventos realizados às sextas-feiras, notei a clara existência de uma barreira invisível sobre a diretriz da Rua Martim Carrasco. Ao longo desta rua e da Avenida Faria Lima, uma profusão de bares populares lotados para o início do fim de semana; já sobre o Largo propriamente dito, a agitação d'A Batata Precisa de Você parecia se limitar aos membros habituais do coletivo, à exceção de transeuntes e de algumas poucas pessoas que se “aventuravam” a cruzar a barreira. Em uma das noites, o coletivo promoveu uma festa em homenagem à cultura nordestina, que por décadas deu ao Largo seu caráter social e simbólico mais forte. Enquanto, na festa, os costumeiros frequentadores “d'A Batata” dançavam ao som de artistas nordestinos consagrados entre a crítica especializada, como Luiz Gonzaga, os frequentadores dos bares ao redor do Largo, na Martim Carrasco, pareciam estar mais entretidos ao som de forró e canções sertanejas da moda, ou então, nos bares dançantes ao longo da Faria Lima, dançando ritmos mais agitados, como o calipso e o tecnobrega, populares nas regiões Norte e Nordeste mas pouco apreciados entre a classe média paulista.

Imagem 13: aspecto noturno do Largo da Batata numa sexta-feira. Em primeiro plano, movimento dos bares. Ao fundo, atividades d'A Batata Precisa de Você. Fonte: autoria própria.

Vera Pallamin, escrevendo sobre expressões artísticas no espaço público, afirma que “a obra de arte é também um agente na produção do espaço, adentrando-se nas contradições e conflitos aí presentes”. (PALLAMIN, 2000, p. 46) A arte urbana enfrentaria o risco de estranhamento ou não reconhecimento do público, o qual

não existiria como previamente dado, por um grupo presumivelmente coeso, mas seria gerado com e pela obra e diferenciado segundo os mais diversos interesses. Inclui a possibilidade da falência da obra, diante de uma sua incapacidade em promover seu público. Em outras palavras, não há garantia de público para a arte urbana. Ela pode desabar pela indiferença. (*Ibidem*, p. 49)

Apesar de uma festa na rua não ser propriamente uma “obra de arte”, a primazia estética dessas manifestações torna a observação pertinente. A

codificação estética dos eventos organizados pelo coletivo não é compartilhada pela classe trabalhadora, pelos “sem-poder” que circulam pelo Largo da Batata, tornando difícil, se não impossível, a interação e permeabilidade entre os grupos.

A propósito da relação entre o Largo da Batata e a cultura nordestina, vale notar que, ao mesmo tempo em que a mancha²² do forró popular delimita uma clara fronteira cultural no entorno imediato do Largo, existem duas notórias casas de “forró universitário” nas proximidades: o Canto da Ema, no trecho da Faria Lima mais próximo à confluência com a Pedrosa de Moraes, e o Remelexo, na Paes Leme. Estes estabelecimentos, de existência mais recente que as casas de forró eletrônico junto ao Largo, são frequentados, como o próprio nome do estilo musical já indica, por grupos de jovens universitários. O surgimento de tais casas teria sido impulsionado por um desejo de “trazer para o Baixo Pinheiros o público da parte alta” (ALFONSI, 2007, p. 52), dando

uma cara paulista e de classe média aos bailes de forró e aos elementos da cultura nordestina, especialmente a música, há muito tempo presentes no bairro, mas não da forma desejada pelos paulistas. (*Ibidem*, p. 53)

As instituições culturais de porte que se firmaram na região nos últimos tempos, como o SESC e o Instituto Tomie Ohtake, também têm atraído ao Largo e arredores um público de classes média e alta, historicamente descolado dos usos populares da área. Se, por um lado, o Instituto Tomie Ohtake se localiza na borda do Alto de Pinheiros, zona exclusivamente residencial relativamente afastada do Largo e dos principais eixos de transporte coletivo da região (o que por si só já sinaliza que seu público-alvo seria composto por pessoas de renda mais elevada), por outro, o SESC está implantado na rua Paes Leme, a meio caminho entre as estações Faria Lima e Pinheiros, junto às áreas de maior concentração de atividade comercial. O SESC tem, aliás, uma tradição de estabelecer suas unidades da capital em

²² Cf. nota 11 acima.

locais de fácil acesso por transporte coletivo, propondo-se como espaços “abertos e democráticos” (OLIVEIRA, 2009, p. 95).

Em sua pesquisa sobre os “públicos culturais” das unidades do SESC da capital paulista, Maria Carolina Oliveira afirma que, das unidades estudadas (Pinheiros, Pompeia e Itaquera), a de Pinheiros é que apresentaria um maior contraste entre públicos diferentes. Os funcionários do estabelecimento, ouvidos por Oliveira, são “quase unânimes em identificar uma diferença entre o que seria o ‘público do dia’ e o ‘público da noite’” (*Ibidem*, p. 80), públicos que coexistiriam em horários específicos do dia e aos finais de semana. O “público do dia” seria formado, basicamente, por “indivíduos que possuem baixo perfil educacional e ocupações que remuneram pouco” (*Ibidem*, pp. 86-87): seriam moradores das periferias da zona oeste, que passam por Pinheiros “em seu caminho cotidiano de acesso à cidade” (*Ibidem*, p. 86), e trabalhadores do comércio da região, atraídos principalmente pelo restaurante da unidade. Já o “público da noite” frequentaria o SESC apenas ocasionalmente, atraído pelas manifestações artísticas ali desenvolvidas, como *shows*, peças de teatro e exposições de arte. Esse público, por sua vez, seria composto por pessoas de classe média e alta, residentes no centro expandido, cuja frequência se explica “não apenas pela localização da unidade Pinheiros, mas também, em boa parte, pela programação proposta pela instituição” (*Ibidem*, p. 88), a qual seria

explicitamente pensada para dialogar com a arte contemporânea, com as práticas mais complexas de atividade física (...), com teorias relativamente refinadas sobre a prática alimentar, entre outras ‘vanguardas’ (...) ganhando adesão dos indivíduos com mais alto nível de educação. (*Idem*)

Apesar de a linguagem de parte das atividades culturais promovidas pelo SESC (principalmente exposições de artes visuais e espetáculos musicais) possa não ser facilmente acessível pelo público de menores renda e nível educacional,

elas estão sendo oferecidas *i.* numa região que “pertence” mais a esses indivíduos do que àqueles de nível social mais alto, e, muito mais importante, *ii.* sob um selo “SESC”, já tradicionalmente

reconhecido, no âmbito da cidade de São Paulo, como um espaço aberto, especialmente à categoria dos comerciantes, altamente concentrados naquela região. (*Ibidem*, pp. 88-89)

Oliveira ressalta, porém, que, mesmo sendo o SESC Pinheiros frequentado por públicos de perfis sociais díspares, “a coexistência nem sempre significa convivência.” (*Ibidem*, p. 95) A programação cultural da unidade e sua própria disposição física — um grande edifício onde cada tipo de atividade é realizado em pavimentos distintos — seriam, na análise de Oliveira, os principais fatores a dificultar “o convívio e a troca de conhecimentos entre frequentadores de diferentes perfis”. (*Ibidem*, p. 96)

Muito embora, assim como a unidade do SESC, o Mercado de Pinheiros não seja um espaço público na acepção que viemos utilizando, vale a pena, ainda, mencionar a transformação que ele vem vivendo. Há muito anos, o Mercado vinha perdendo público por conta das alterações nos padrões de consumo e pela concorrência com as redes de supermercados da região. Além disso, foi impactado negativamente pelo esvaziamento relativo da região proporcionado pelas obras de reconversão do Largo da Batata. Entretanto, recentemente o *mix* de lojas do Mercado vem se alterando, refletindo a mudança de perfil do público frequentador. O caso mais emblemático é a “Comedoria” de Checho Morales, chefe de cozinha boliviano que oferece alguns pratos típicos de seu país de origem, além de cervejas artesanais, em sintonia com o público jovem e “descolado” que tem frequentado o Mercado.

Antes um entreposto de abastecimento de gêneros alimentícios, o Mercado de Pinheiros vem se convertendo paulatinamente em um espaço de consumo turístico, a exemplo da transformação sofrida pelo Mercado Central de São Paulo. (PINTAUDI, 2006) No final de 2014, a Prefeitura de São Paulo firmou um acordo com o Instituto ATÁ, do renomado *chef* Alex Atala, para “promover ingredientes da cozinha brasileira.” O comunicado oficial da Prefeitura anunciando a parceria explicita que “o Mercado Municipal de Pinheiros poderá se tornar um importante ponto de referência, oferecendo produtos e serviços aos consumidores paulistanos e turistas, fortalecendo o processo de revitalização urbanística da região do Largo da Batata” (PMSP, 2014b).

As diversas estratégias e táticas conflitantes na construção simbólica do novo Largo da Batata têm frequentemente buscado recuperar aspectos da memória urbana desse espaço. Como nota Zukin, contudo, “quando se reivindica um espaço histórico, recupera-se uma interpretação específica da história, do ponto de vista de um grupo social específico” (ZUKIN, 2000, p. 110). A partir de postagens na página de *Facebook* do coletivo A Batata Precisa de Você, depreende-se que os novos ocupantes do Largo têm em alta estima a memória dos espaços e práticas criados pela pequena burguesia mercantil que ocupava esse espaço antes da “invasão nordestina” incentivada pela presença do antigo terminal de ônibus. Defendem-se os usos tradicionais do Mercado de Pinheiros e o pequeno comércio — não necessariamente o “comércio popular”, mas um comércio de um tempo mais antigo e lento, exercido por imigrantes europeus e asiáticos, que integrava uma comunidade mais unida. Defende-se, também, a mudança do nome da estação de metrô de Faria Lima para Largo da Batata, reforçando a associação com o passado atacadista do Mercado e seu entorno.

Sharon Zukin, estudando as alterações do uso do solo na região central da cidade de Nova York, que, de maneira semelhante aos processos observados no centro de São Paulo, foi abandonada pelas elites para após tentar ser recuperada por estas, nota que os novos moradores de bairros vistos como degradados apreciam, ao menos visualmente, a presença de edificações antigas e de usos associados às classes trabalhadoras. A autora destaca, todavia, que o vernacular acaba sendo lido e apropriado por esses novos ocupantes através de códigos que o encaixam nos processos de agregação de valor de mercado que formam as paisagens de poder: “the urban vernacular from the same perspective of aesthetics and history that was traditionally used for viewing landscape” (ZUKIN, 1991, p. 192). Embora a chegada de novos grupos buscando conferir significados ao Largo da Batata seja muito recente para se identificar um processo de longa duração como o descrito pela autora, parece haver semelhanças o suficiente entre o histórico recente do Largo e as mudanças analisadas por Zukin, ao menos no que tange às formas de apropriação simbólica e cultural do espaço.

No seio dos processos de construção simbólica de um espaço que surgiu como que repentinamente sobre um território que já contava com uma dinâmica própria, as práticas e ações que contrariam os planos dos detentores do poder econômico, político e cultural, ou não estão previstos neles, têm encontrado seu lugar, ainda que haja conflitos e ambiguidades mesmo entre esses “contra-usos”, termo cunhado por Rogério Proença Leite. (LEITE, 2007) O autor é otimista em sua avaliação dos projetos de urbanização que seguem as estratégias de criação de paisagens de poder, acreditando que os usos inesperados da paisagem, ou “contra-usos”, agem no sentido de instigar o caráter público do espaço urbano, pois

podem alterar a paisagem e imprimir outros sentidos às relocalizações da tradição e aos lugares nos espaços da cidade. Essas significações, ou contra-sentidos, que diferem daqueles esperados pelas políticas urbanas, contribuem para uma diversificação dos atuais sentidos dos lugares. (LEITE, 2002, p. 121)

Leite afirma ainda, após analisar os usos observados no espaço requalificado do centro antigo da cidade de Recife, que “a mais contundente subversão” dos usos do espaço, para além das práticas sociais mais cotidianas conduzidas na área, eram as manifestações de cunho político, que se estendiam “para além do consumo e lazer e alcançava a dimensão propriamente política da cidade.” (LEITE, 2008, p. 40)

Imagem 14: protesto no Largo da Batata, 17 de junho de 2013. Fonte: Folhapress.

Nesse sentido, pode-se argumentar que as ocupações que apontam mais claramente na direção da consolidação do caráter público do novo espaço criado no Largo da Batata não são as ocupações artísticas e culturais descritas acima, mas as passeatas e manifestações políticas que têm escolhido o Largo como ponto de concentração. A grande manifestação ocorrida em 17 de junho de 2013 partindo do Largo da Batata, em resposta à violência policial cometida contra manifestações anteriores que pediam a revogação do aumento das tarifas de trens, metrô e ônibus, foi o grande estopim para a proliferação de atos políticos de diferentes escalas e dos mais variados matizes ideológicos. Embora os usos e práticas cotidianos no Largo da Batata sejam polissêmicos e muitas vezes conflitantes, o referencial urbano representado pela nova praça faz essa face de seu sentido público ser convergente para diferentes grupos sociais, o que é facilitado, aparentemente, pelo próprio fato de o Largo ter se transformado em um grande “vazio” pavimentado.

A esse respeito, é bastante ilustrativa uma declaração de Laura Sobral, do coletivo A Batata Precisa de Você, à revista TPM:

A nossa teoria é de que onde não tem nada, pode ter tudo. É preciso evidenciar o potencial de cada espaço, e a ocupação

urbana acaba criando a probabilidade de encontros entre pessoas que querem discutir isso. Antes não acontecia nada aqui, hoje o Largo da Batata já é um lugar em que as pessoas pensam quando querem articular algum movimento (EIROA, 2015).

O que de fato parece estar ocorrendo no Largo da Batata é uma permanente disputa de classes pela apropriação do lugar, cultural e economicamente. Um território popular incrustado no setor de maior concentração de residências e interesses econômicos das classes dominantes, até recentemente a área permanecia como um enclave de pobreza e degradação, evitado pelos moradores e frequentadores dos bairros nobres vizinhos.

Enquanto isso, os comerciantes e trabalhadores que circulam pela região tocam suas vidas, assistindo passivamente às transformações do entorno. O pequeno comércio vem se transformando velozmente — lojas fechando, redes varejistas marcando presença mais assertivamente, a aproximação paulatina de um comércio mais “sofisticado”. Mesmo em meio a esse cenário, há importantes núcleos de resistência do tecido urbano que caracterizava o Largo da Batata antes das intervenções públicas estudadas. No capítulo a seguir, apresento o mapeamento das transformações e resistências da atividade comercial da região e ofereço interpretações sobre os fatores que condicionam a permanência ou a transformação.

Capítulo 4. Rupturas, resistências e transformações

Ao longo dos capítulos anteriores, busquei descrever de que maneira, ao longo do século XX, o Largo da Batata formou-se e consolidou-se como uma centralidade comercial de alcance metropolitano. Desde suas origens modestas, o comércio local tem demonstrado grande vigor. Como argumentado no capítulo I, um dos principais fatores que explicam a formação de Pinheiros como importante polo de comércio e serviços é sua condição de “localidade-ponte”. Há muitas décadas, as imediações do Largo da Batata já se configuram como ponto de passagem obrigatória dos fluxos de pessoas e mercadorias entre a área central de São Paulo e os distritos e municípios a oeste do Rio Pinheiros. Os melhoramentos viários que foram sendo lentamente executados na região, assim como a criação da nova praça e a inauguração da estação Faria Lima da Linha 4 – Amarela do Metrô, apenas reforçaram a posição estratégica do Largo da Batata na malha de transportes da cidade.

Apesar das drásticas e evidentes modificações do espaço construído ao redor do Largo, e da disputa permanente pela apropriação desse território, acirrada com a rodada mais recente de investimentos públicos, algo tem permanecido constante no caráter do bairro: a tônica comercial do uso do solo. Por outro lado, não se pode afirmar que o *perfil* do comércio e dos serviços do bairro tem permanecido constante. Enquanto algumas categorias de estabelecimento resistem em meio a uma conjuntura atribulada, outros tipos de comércio vão à míngua. Ao mesmo tempo, novas tipologias terciárias têm surgido e disputado essa localização privilegiada.

Neste capítulo, apresento os resultados de minhas observações de campo relativas aos usos comerciais do Largo da Batata e seu entorno. Os fatores que condicionam, de um lado, a permanência e a resistência dos usos comerciais do Largo da Batata, e, de outro, a transformação do perfil do comércio da região, serão apresentados após uma descrição das observações de campo.

4.1. Uso do solo atual

Proceder ao mapeamento e caracterização dos estabelecimentos comerciais não foi uma tarefa livre de percalços. Boa parte dos estabelecimentos comerciais na área investigada está fechado fora do horário comercial — durante o qual exerce atividade profissional remunerada. A vigência da Lei Cidade Limpa, que estabeleceu critérios rigorosos para a sinalização do comércio, dificulta a identificação da natureza de cada estabelecimento a partir da mera observação visual — muitos comerciantes retiraram suas placas após a aprovação da lei, e simplesmente não instalaram outra sinalização.

Houve ainda um desafio geográfico. Traçar um perímetro do Largo da Batata é uma tarefa complexa, pois o suposto logradouro não existia de forma oficial até recentemente.

O levantamento foi conduzido entre os meses de setembro e outubro de 2013, período em que a nova praça já assumia a sua atual disposição física. Além disso, as estações de metrô Faria Lima e Pinheiros já se encontravam em plena operação comercial, assim como já estava operacional o novo terminal de ônibus junto à Marginal Pinheiros. O perímetro mapeado extrapolou os limites da área de intervenção estritamente definida no projeto de reconversão urbana do Largo da Batata. Embora alguns estabelecimentos e empreendimentos representativos de novos usos que vêm se expandindo em direção ao Largo da Batata estejam situados a uma certa distância do Largo em si, pareceu-me relevante destacá-los por se inserirem na dinâmica urbana da região. Assim, as observações coletadas e cartografadas abrangem pontos mais ou menos distantes do núcleo central de Pinheiros.

Assim, não foi sem hesitação que parti a campo para fazer os levantamentos que resultaram nos mapas constantes deste capítulo. Os mapas foram elaborados utilizando a base do Mapa Digital da Cidade, disponibilizado gratuitamente pela Prefeitura de São Paulo, sobre uma imagem aérea do aplicativo Google Earth, também gratuita.

Caminhando pela área de estudo, fiz registros fotográficos e anotações indicando a localização e o ramo de atividade dos estabelecimentos observados. Nos casos em que o ramo de atividade não pôde ser prontamente identificado (por exemplo, nos horários em que o estabelecimento estava fechado), recorri a informações colhidas com trabalhadores de estabelecimentos do entorno e em consultas na *internet*.

No caso dos lançamentos imobiliários, cuja análise merece atenção especial nesta investigação, a simples observação visual não permitiu que se identificasse a tipologia ou a escala dos empreendimentos em fase inicial de obras, os quais, com frequência, exibem apenas tapumes como fachada. Para sanar esse problema, recorri, novamente, às ferramentas de busca na *internet*, inserindo como termo de busca ora o endereço do empreendimento, ora seu nome, ora o nome da incorporadora responsável, quando constavam de placa afixada sobre os tapumes.

A partir da identificação visual dos endereços dos lançamentos imobiliários, efetuei também uma consulta junto ao 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, responsável pela região de Pinheiros. As matrículas consultadas não forneceram, porém, informações completas e homogêneas, principalmente no caso de empreendimentos iniciados mais recentemente, cujos lotes originais ainda não se encontram incorporados em uma só matrícula.

A condução de entrevistas com os atores locais também foi prejudicada pelo “fator horário comercial”. Grande parte dos estabelecimentos de menor porte, incluindo pequenas oficinas e escritórios, não funciona à noite ou aos finais de semana. Pude, contudo, conversar com diversas pessoas, incluindo representantes do setor público, do setor imobiliário, donos de estabelecimentos, trabalhadores do comércio. As entrevistas foram abertas, isto é, tiveram mais o caráter de uma conversa do que de um questionário — a heterogeneidade entre as atividades desempenhadas por cada ator tornaria pouco útil a aplicação de um questionário padronizado. Com os comerciantes, contudo, segui um roteiro um pouco mais rígido: além de tentar identificar há quanto tempo atuavam no mesmo ponto, perguntei-lhes sobre o perfil de sua

clientela, e sobre o impacto que julgam ter tido sobre seus negócios tanto as obras viárias, a “reconversão” do Largo da Batata, e a inauguração do Metrô.

Na página a seguir, apresento um mapa-síntese dos usos observados, destacando as categorias de uso comercial existentes na região, bem como os empreendimentos imobiliários concluídos recentemente ou ainda em obras. Na sequência, descrevo e analiso em separado cada categoria de uso verificada, e como elas têm se expandido, retraído ou transformado diante do contexto de reordenação do Largo.

MAPA 01 A

4.1.1. Grandes varejistas

Ao longo do eixo formado pelas ruas Paes Leme e Teodoro Sampaio, os estabelecimentos comerciais são mais diversificados e em maior número. Há uma patente predominância de estabelecimentos pertencentes a redes de varejo. Concentrados na Rua Teodoro Sampaio estão desde unidades de redes como Casas Bahia, Magazine Luiza, Lojas Pernambucanas e Lojas Americanas, passando por redes de vestuário e calçados populares, como Torra-torra e Besni, até agências bancárias, farmácias e lojas de cosméticos.

Já na Rua Paes Leme, existe um importante núcleo especializado de comércio de madeiras e ferragens, atendendo a um mercado que extrapola essa região. Ocupando galpões e imóveis com áreas relativamente extensas, muitas dessas lojas são filiais de redes sediadas na Rua do Gasômetro, no Brás, também uma rua especializada nesse ramo de comércio.

Essa categoria de comércio, formada por pontos administrados por empresas de grande porte, estaria menos sujeita à mudança de uso por pressão dos aluguéis, já que as grandes redes, por sua escala, estão mais aptas a cobrir esses custos. Além disso, o período de grande crescimento econômico que se verificou no país a partir de 2003, com melhora da distribuição de renda, inseriu um contingente enorme de trabalhadores pobres no que tem sido chamado de “nova classe média” ou “classe C”, no jargão das pesquisas de mercado. Essa classe passou a ter “acesso aos mais variados produtos e serviços que, até então, pareciam fora de cogitação em época não muito distante. (FECOMERCIOSP, 2012, p. 24). Na avaliação da FecomercioSP, entidade de classe do setor de comércio e serviços, o “comércio varejista foi um dos setores mais privilegiados com a mudança dos padrões sociais da população brasileira” (*Ibidem* p. 26). A entidade sindical também destaca que o aumento do poder aquisitivo dessa classe na última década possibilitou que muitas famílias adquirissem, pela primeira vez, via crédito, “produtos antes desejados, mas distantes da realidade” (*Ibidem*, p. 27), tais como eletroeletrônicos e eletrodomésticos, produtos que estão entre os carros-chefe de redes varejistas como as mencionadas Casas Bahia e Magazine Luiza.

Imagem 10: rua Teodoro Sampaio em obras. Fonte: autoria própria.

Imagem 11: rua Teodoro Sampaio em obras. Fonte: autoria própria.

De todo modo, mesmo o grande varejo foi afetado negativamente pelas obras de reconversão, vendo sua clientela temporariamente reduzida devido às dificuldades de circulação, tanto de automóveis e ônibus, como de pedestres.

Um caso paradigmático é o das Casas Bahia. A rede contava com cinco unidades na região do Largo da Batata até o início das obras. Além de ter lojas desapropriadas para a construção da estação de metrô e da nova praça, houve unidades que fecharam suas portas devido à queda de movimento durante as obras. Uma funcionária da única loja remanescente, a da Teodoro Sampaio, trabalhou na unidade que existiu na rua Butantã e me relatou que, desde o final de 2008, o movimento dessa unidade estava caindo, pois as obras no entorno do Largo dificultaram o acesso à loja. A matriz teria substituído os gerentes da loja várias vezes, acreditando que a perda de receita seria devido a problemas de gestão. Mas, relatou a funcionária, a perda de receita teria sido devido à redução da clientela causada pela dificuldade de acesso à loja durante as obras. Finalmente, a unidade encerrou suas atividades em 30 de outubro de 2010.

A rede Marabraz, especializada em móveis a preços baixos, também viu sua presença enfraquecida no Largo da Batata: das três lojas que possuía na região, viu-se forçada a fechar duas, que foram desapropriadas pelo Metrô (MANZANO, 2013, p. 49). Segundo o gerente da única loja que restou na região,

É muita bagunça e o cliente não tem vontade de vir aqui. O consumidor acaba preferindo maior conforto. Aqui é o lugar que o pessoal de baixa renda está acostumado a vir. Nós tínhamos um movimento bem melhor antes do início das obras aqui na região. O movimento pode no futuro vir a melhorar, mas atualmente ele está menor do que no passado (*Ibidem*, p. 60).

O setor especializado no comércio de madeiras e ferragens, centrado na rua Paes Leme, embora também seja formado por lojas de redes, tem sido impactada de maneira diferente. Os produtos oferecidos por esse polo são de natureza muito especializada, servindo a uma área de influência mais extensa que o comércio popular de rua. Sua clientela também é diferente, compondo-se de indivíduos de renda mais elevada, que geralmente se deslocam em seus

automóveis particulares até as lojas, algumas das quais possuem vagas de estacionamento.

A interdição da rua Paes Leme durante as obras, a inversão de sua mão, assim como a supressão das vagas de estacionamento na rua, são fatores que contribuíram para a diminuição da clientela dessas lojas, que têm buscado complementar seu faturamento focando nas vendas online.

Segundo Sr. Januário, administrador de imóveis e veterano conhecedor desse nicho, a procura por imóveis mais baratos, mas de dimensões compatíveis com suas atividades, teria forçado, ao longo dos anos, a migração de muitas madeireiras para a outra margem do Rio Pinheiros. Primeiramente concentrando-se ao longo da Rua Alvarenga, no Butantã, hoje em dia já estaria em curso uma migração para regiões ainda mais afastadas do centro metropolitano, como Taboão da Serra. Também foi citado o exemplo de uma loja de ferragens que, para compensar a elevação dos aluguéis, teria reduzido pela metade seu número de funcionários, concentrando-se nas vendas pela internet.

As lojas de rede concentradas ao longo do eixo Paes Leme – Teodoro Sampaio têm reagido, pois, de maneiras distintas às transformações do Largo da Batata. As grandes redes varejistas cujas estratégias de vendas se destinam, principalmente, ao público da chamada “nova classe média”, sofreram com as obstruções e dificuldades trazidas pelas obras — como, aliás, sofreu todo o comércio da região. Sua escala de operação e a perspectiva de recompor suas receitas com a consolidação da nova configuração do local e com o reforço da acessibilidade por transporte coletivo têm permitido, contudo, sua permanência. Afinal, sua clientela preferencial continua transitando massivamente pela região. Por outro lado, o núcleo especializado de madeireiras e lojas de ferragens teria sido mais afetada pelas intervenções no sistema viário do região, que incluíram alterações de caráter permanente, como a remoção de vagas de estacionamento nas ruas próximas, afastando parte importante de sua clientela.

MAPA 02 A

4.1.2. Pequeno comércio

Pequenos estabelecimentos de comércio e serviços populares abundam na região. São lojas barateiras, pequenas e grandes; lojas de variedades do tipo “R\$ 1,99”; dentistas populares; salões de beleza populares e escolas de cabeleireiros; botecos e casas de forró; prostíbulos; casas de penhor onde joias e itens de metais preciosos são avaliados e comprados à vista, em espécie; entre outros.

Essa categoria de uso se beneficia, tipicamente, da localização em pontos de grande concentração de fluxos de trabalhadores. Parte dos estabelecimentos incluídos nessa categoria pode ser considerada como comércio por impulso. Pequenas lojas como pontos de venda de alimentos industrializados e lojas de acessórios variados oferecem produtos que não são exatamente de primeira necessidade, e sua clientela é, usualmente, o pedestre que está de passagem e faz uma parada breve para comprar um refrigerante ou uma nova capa para seu telefone celular, por exemplo. A clientela desse tipo de negócio seria formada, basicamente, por

pessoas que estavam esperando próximas a pontos de ônibus [e] acabavam por aproveitar aquele tempo de espera do ônibus e realizavam algumas compras nas lojas próximas. Essa ação, que parece irrelevante, tornou-se para a maioria dos comerciantes fonte de maior parte da receita do negócio (MANZANO, 2013, p. 50).

A remoção do terminal Largo da Batata e o rearranjo dos pontos de ônibus pela região teria, assim, prejudicado muitos comerciantes. As obstruções do viário e demais dificuldades de circulação temporárias provocadas pelas obras afetaram o pequeno comércio de forma mais aguda que às grandes redes, chegando a “obrigar alguns varejistas a decretarem a falência de seus negócios” (*Idem*).

Entre a clientela habitual de parte do pequeno comércio local, particularmente os que oferecem produtos e serviços mais especializados, há também muitos clientes que se deslocam de automóvel até o ponto comercial.

Entre as regiões de origem dos clientes, foram citados bairros como Morumbi, Butantã, Jardim Bonfiglioli e mesmo Alphaville. Essa parte da clientela acessa a região de Pinheiros através da Marginal Pinheiros. O principal acesso ao Largo da Batata, a partir da Marginal, é a Rua Paes Leme, a qual esteve interditada por diversos períodos durante as obras de requalificação do Largo, afastando muitos clientes costumeiros. Segundo alguns comerciantes, embora a especialização de seus produtos e serviços contribua para a formação de uma clientela cativa, muitos fregueses habituais deixaram de frequentar suas lojas após o início das interdições de tráfego na região.

Desde o início das obras de “reconversão urbana” do Largo da Batata, já se vinham multiplicando relatos com tom crítico ou lamentoso dos impactos que a remodelagem do Largo estaria tendo sobre o comércio local. No capítulo anterior, vimos como esse discurso se materializou em intervenções artísticas de diversas linguagens. De outra parte, a grande imprensa também deu voz aos supostos prejudicados pelas mudanças induzidas pelo poder público na região. Com a proximidade da inauguração da estação Faria Lima, do Metrô, a mídia corporativa passou a noticiar, até mesmo em tom nostálgico, como o pacote de obras públicas na região estaria elevando os preços e aluguéis dos imóveis, forçando antigos comerciantes a fechar as portas:

As obras de revitalização e adequação do Largo da Batata, que devem transformar a área numa esplanada até o fim de 2010, ao custo de R\$ 100 milhões, não estão mudando apenas as ruas do local. Estão também alterando a vida de personagens que fizeram a história do bairro, que ergueram do zero os negócios familiares há décadas, mas agora planejam ou até mesmo começam a deixar seus endereços por causa da valorização imobiliária. São sapateiros, marceneiros, vendedores de miudezas e alfaiates; comércios populares que não terão vez nesse “novo” e “rico” Largo da Batata (BRANCATELLI, 2009).

Já outra reportagem foi mais direta, ressaltando que

O comércio popular não tem mais dinheiro para bancar os aluguéis no entorno da avenida Faria Lima (zona oeste de SP), supervalorizada pela chegada do metrô. O fenômeno é claro: a Faria Lima rica começou a engolir a pobre. Em até quatro anos, prédios de escritório tomarão o lugar ocupado por lojas populares. O largo da Batata ganhará outro perfil (GALLO, 2010).

Imagem 12: pequeno comércio da região. Fonte: autoria própria.

Imagem 13: pequeno comércio da região. Fonte: autoria própria.

A elevação dos aluguéis e dos preços dos imóveis tem, de um lado, exigido adaptações dos comerciantes que permanecem nos seus pontos, e, de outro, expulsado estabelecimentos de menor porte.

O Sr. Ricardo, proprietário da Mari Máquinas, uma pequena oficina de manutenção e consertos de máquinas de costura, relatou que sua clientela, formada basicamente por pequenos ateliês de costura da região, tem migrado, pela pressão dos aluguéis, para locais como os bairros do Butantã, e Jardim Bonfigliogli, e mesmo o município de Taboão da Serra.

Outro relato representativo é o do Sr. Kimura, proprietário de um mercado de produtos orientais na Rua Cunha Gago. Ele costumava alugar o galpão de dois pavimentos, até recentemente, por R\$ 9 mil mensais. Na última renovação do contrato de aluguel, o proprietário do imóvel teria pedido R\$ 14 mil. O comerciante conseguiu negociar um valor mais favorável, mas, em troca, teve de desocupar o piso superior, que era utilizado como depósito. Hoje, Kimura afirma que utiliza sua própria residência e a de familiares para armazenar mercadorias.

*Imagem 14: pequeno comércio da região. À esquerda, mercado oriental Gaivota.
Fonte: autoria própria.*

Por outro lado, na Rua Campo Alegre, ao lado da igreja de Pinheiros, há uma série de pequenos estabelecimentos que se mantêm no ponto há muitos anos, como a já citada Mari Máquinas, o Bar das Batidas (nome “oficial” do bar mais conhecido como “Cu do Padre” —pois se localiza nos fundos da igreja de Pinheiros), a Casa de Umbanda Preto Velho, a oficina de consertos de máquinas de lavar Prates, e um escritório de advocacia trabalhista. Segundo o Sr. Thiago, gerente do bar na esquina das ruas Campo Alegre e Padre Carvalho, os imóveis que abrigam esses estabelecimentos seriam de propriedade de um mesmo indivíduo, um senhor “milionário” a quem faria pouca diferença o valor os aluguéis recebidos. Desse modo, os inquilinos estariam conseguindo negociar reajustes de contrato abaixo dos valores de mercado.

Se a alta dos aluguéis e a diminuição do volume de pedestres na região tem prejudicado muitos estabelecimentos, motivando até mesmo o fechamento de alguns deles, a perspectiva da chegada de novos escritórios à região soou animadora para alguns dos entrevistados. O proprietário do bar Cu do Padre contou que, recentemente, começou a servir pratos executivos durante o almoço, para atrair os trabalhadores da área. Com o aumento do número de escritórios próximos a seu estabelecimento, fregueses em potencial, ele espera um aumento de receitas.

Para a representante da Associação dos Lojistas do Mercado de Pinheiros, os novos edifícios comerciais e residenciais no entorno devem trazer um aumento do público. Em 2011 foi feita uma reforma na estrutura do mercado, acrescentando um deck para acomodar mesas e cadeiras das lanchonetes e restaurantes que há no piso superior. Segundo a entrevistada, muitos bancários costumam almoçar no mercado durante a semana, e ela aposta na ampliação desse público.

O Mercado de Pinheiros, que sofre há tempos com a concorrência dos supermercados, hoje se sustenta, basicamente, através de vendas a domicílio, apostando na fidelização de uma clientela já bastante antiga. A entrevistada relatou, contudo, haver notado a aparição de um novo tipo de cliente, mais jovem, que estaria vindo ao mercado de metrô e de bicicleta.

Prevalece, também, a percepção de que a clientela de hoje tem maior poder de compra do que as pessoas que circulavam pela área antes da última leva de intervenções. Embora não possamos deixar de considerar que, como mostrado acima, o aumento da renda dos estratos mais pobres da população foi um fenômeno generalizado pelo Brasil na última década, há indícios, nos relatos dos comerciantes entrevistados, de que, de fato, esteja em curso uma mudança de público, e não a mera elevação do poder aquisitivo do público anterior. De fato, como argumentado no capítulo anterior, o Largo da Batata vem sendo frequentado por novos públicos, incluindo grupos de classe média e alta.

MAPA 03 A

4.1.3 Migrantes

Foi possível notar, também, a existência de alguns estabelecimentos que guardam relação com comunidades de migrantes que historicamente ocuparam o Largo da Batata: japoneses e nordestinos, e seus descendentes. Apesar da presença ainda visível desses grupos populacionais na região, o comércio tipicamente voltado a essas comunidades é apenas um resquício se comparado com sua vitalidade no passado do Largo, quando a presença desses grupos era mais ostensiva. Esses pequenos estabelecimentos estão, ainda, sujeitos às mesmas pressões pela expulsão sofridas pelo pequeno comércio em geral.

Além da presença de lojistas de ascendência nipônica em setores de atividade variados, há alguns estabelecimentos mais emblemáticos da presença japonesa no Largo da Batata, como dois restaurantes típicos²³, nas ruas Fernão Dias e Padre Carvalho, e duas mercearias especializadas em produtos orientais na Rua Cunha Gago. A galeria comercial existente na esquina da Teodoro Sampaio com a Rua Dr. Manoel Carlos Ferraz de Almeida abriga três estabelecimentos de comerciantes japoneses: uma ótica, uma loja de baterias e acessórios para fotografia, e uma loja de reparos de aparelhos eletrônicos.

Existem ainda duas importantes instituições ligadas à colônia japonesa. Uma delas é a sede da Associação Cultural e Esportiva Piratininga, fundada em 1950 e situada na Rua Valério de Carvalho. O Clube Piratininga oferece, entre outras atividades, cursos de língua japonesa, de português para estrangeiros, de karaokê, caligrafia e danças japonesas. Texto contido no site do clube afirma que a associação é “estruturada para atender às necessidades de seus associados e à colônia nikkey residente na Grande São Paulo e até mesmo de outras regiões”²⁴.

²³ À época dos levantamentos, outro restaurante japonês tradicional da região, o Asahi, também localizado na Rua Fernão Dias, havia recém encerrado suas atividades. O imóvel se encontrava desocupado até o momento.

²⁴ <http://www.acepiratininga.org.br/aempresa.asp> Acesso em 22 fev. 2015.

Na Rua dos Coropés, ao lado do Instituto Tomie Ohtake, está a Paróquia de São João, construída ao lado de onde se situava a antiga “igreja dos japoneses”, demolida para as obras de prolongamento da Avenida Faria Lima. A paróquia ainda celebra missas em língua japonesa todos os domingos, às 9:00²⁵.

Muitos dos usos observados e mapeados refletem também a ocupação do Largo da Batata pelos contingentes de migrantes nordestinos residentes dos bairros periféricos a oeste do centro expandido. A presença nordestina se faz bastante evidente na série de bares com música ao vivo e casas de forró de perfil mais simples existentes na margem oeste da Avenida Faria Lima. Há, ainda, algumas casas de forró mais bem estabelecidas, um pouco mais afastadas do Largo, como o Remelexo, na Rua Paes Leme, e o Canto da Ema, no trecho norte da Avenida Faria Lima.

Na margem leste da Faria Lima, sobre a nova esplanada, concentram-se, ainda, algumas barracas de vendedores ambulantes de ervas medicinais. Um pouco mais acima, na Rua Cardeal Arcoverde, resiste uma “casa do norte”, que oferece refeições típicas nordestinas.

²⁵<http://www.psj.org.br/index.htm> Acesso em 22 fev. 2015.

MAPA 04 A

4.1.4 Novos usos

Na outra ponta do espectro do padrão comercial, foi detectada uma série de estabelecimentos de uso mais sofisticado, voltados a um público de maior poder aquisitivo: em maior número, há bares, restaurantes, e casas noturnas. Estes locais estão concentrados em áreas um pouco mais distantes do Largo da Batata, nas áreas de transição para os bairros de Alto de Pinheiros e Vila Madalena.

Por exemplo, a Rua Vupabuçu concentra uma série de boutiques de moda feminina, assim como de alguns restaurantes de alto padrão, como a pizzaria Bráz e os restaurantes Forquilha e Ruella. Na mesma rua está o Empório Alto de Pinheiros, casa especializada em vinhos e cervejas importados. Ao longo de algumas ruas próximas da Vupabuçu, vêm-se estabelecendo, nos últimos anos, empórios finos e outros restaurantes de padrão similar.

O triângulo formado pela Rua Cardeal Arcoverde e avenidas Faria Lima e Pedroso de Moraes também concentra um comércio de alto padrão, tendo como âncoras o Instituto Tomie Ohtake e a FNAC Pinheiros. Esse mesmo polígono abriga algumas casas noturnas mais badaladas e exclusivas, como o Estúdio Emme (Av. Pedroso de Moraes), o Bar Secreto (R. Álvaro Anes) e a Casa 92 (R. Cristóvão Gonçalves), numa espécie de frente de expansão do perfil de estabelecimento mais abundante na vizinha Vila Madalena.

Há também um número de estabelecimentos que, se não são exatamente “sofisticados”, atraem uma clientela jovem de classe média. Destaco, para exemplificar estes usos, dois estabelecimentos situados bastante próximos ao coração do Largo da Batata.

O bar Cu do Padre atrai, segundo relato de seu atual proprietário, um público formado majoritariamente por estudantes da USP — muitos deles, motorizados. O bar existe desde fins da década de 1950, e, na virada dos anos 1980 para os 1990, atraía um público com perfil similar ao atual, gente que frequentava as famosas e extintas casas de shows Aeroanta (que ficava na

Rua Miguel Isasa), e Dama Xoc (que se situava na Rua Butantã). Essas casas promoviam shows de diversos artistas, com ênfase no rock nacional, como Legião Urbana, Barão Vermelho, Ira!, Plebe Rude, entre outros.²⁶ O imóvel onde se localizava o Aeroanta, desocupado até o fim de 2014, teria sido alugado pelo empresário Facundo Guerra, proprietário de diversas casas noturnas na cidade. O empresário teria planos de abrir no local, até o final de 2015, “uma combinação de casa de shows e ‘lancheteria’, com mesas de sinuca” (FECAROTTA, 2014).

O Garoa Hostel (aberto em setembro deste ano) tem hospedado, de acordo com um dos proprietários, turistas jovens atraídos pela proximidade com o Metrô e com bares de música ao vivo menos elitizados que os que existem na Vila Madalena. Na região do Largo da Batata, além de casas de forró populares, há algumas casas como o Canto da Ema e o Remelexo (forró) e o Na Aba, o Traço de União e o Mangueira (samba), que atraem um público de maior poder aquisitivo. Ainda segundo o proprietário do hostel, o bar Coqueiro III (na esquina da Faria Lima com a Martim Carrasco), onde, até meados de 2013, a trilha sonora era predominantemente forró, hoje tocaria mais MPB, em resposta à gradativa mudança do perfil da clientela.

Nas ruas Padre Carvalho, Ferreira de Araújo e Costa Carvalho, embora de uso predominantemente residencial, notou-se a presença de alguns estabelecimentos mais diversificados, sediados em antigos sobrados e casas geminadas convertidas em pontos comerciais. Em uma reportagem especial publicada no caderno Paladar do jornal O Estado de S. Paulo em julho de 2014, a região é alcunhada de Baixo Pinheiros: uma “espécie de tríplice fronteira entre o denso Largo da Batata, a balbúrdia da Vila Madalena e o grãfino Alto de Pinheiros” (ORENSTEIN, 2014). A proliferação de restaurantes, bares e empórios de alto padrão nessa região teria se acelerado a partir de meados de 2013, mas teria sido precedido por alguns estabelecimentos “pioneiros”, como as pizzarias I Vitelloni, aberta em 1987, e Bráz, de 1999, e o bar Pirajá, inaugurado em 1998. Segundo os proprietários dos

²⁶ Informações encontradas em blogs: <http://botecodojb.blogspot.com.br/2009/04/cu-do-padre.html>; <http://www.papillon.blog.br/2011/05/sob-nova-direcao-cu-do-padre-esta-mais-limpinho/>; <http://setedoses.blogspot.com.br/2010/07/serie-anos-1990-sp-1-geral.html>; <http://capivarapaulistana.blogspot.com.br/2009/07/capivara-paulistana-sente-saudade-do.html>

estabelecimentos entrevistados para a reportagem, seus clientes seriam, majoritariamente, moradores da região e “funcionários das vizinhas Abril, Cetesb, Sabesp e CET, além de produtoras e agências” (*Ibidem*).

MAPA 05 A

4.1.5 Incorporação imobiliária e verticalização

Entre as mudanças mais evidentes no uso do solo da região estão, contudo, as que têm origem na atividade de incorporação imobiliária. Mesmo estando contida na OUCFL, a região do Largo da Batata parece ter permanecido à margem do mercado de incorporação por muitos anos. Em anos recentes, porém, o ritmo de lançamento de novos empreendimentos imobiliários se acelerou.

Identifiquei, nos arredores do Largo da Batata e dentro do perímetro da OUCFL, vinte empreendimentos imobiliários concluídos recentemente ou em processo de incorporação — incluindo desde projetos recém-iniciados até projetos cujas obras se encontravam em estágio avançado de construção. Um resumo de algumas das informações que pude obter sobre os empreendimentos se encontra no anexo 2.

Digno de destaque é o grande terreno que pertenceu à Cooperativa Agrícola de Cotia, na esquina da Avenida Faria Lima com a Rua Teodoro Sampaio, que está desocupado desde 1994, quando a Companhia foi à bancarrota. Como mencionado anteriormente, o grupo empresarial VR Investimentos está executando um projeto de uma torre de escritórios de alto padrão nesse imóvel.

Nas visitas de campo, constatei ainda a existência de dezenove pontos comerciais disponíveis para aluguel, dos quais onze se localizavam ao longo do eixo Paes Leme – Teodoro Sampaio. O número de imóveis vagos pode ser um indicativo tanto da aceleração do ritmo de substituição de usos como de uma alta dos aluguéis pedidos pelos proprietários de imóveis.

Verifiquei também a existência de imóveis desocupados, em mau estado de conservação, sem qualquer indicação clara de que estivessem disponíveis no mercado de aluguéis. Concentrados nas ruas Cardeal Arcoverde (no seu trecho acima da Av. Faria Lima), Baltazar Carrasco e Pedro Cristi, é plausível supor que sejam imóveis já adquiridos por incorporadoras, à espera de demolição. Há também um bom número de terrenos livres e galpões utilizados

como estacionamentos na região. Esses imóveis podem muito bem funcionar como terrenos “de engorda”: de propriedade de incorporadoras, seriam terrenos à espera de um cenário favorável para um projeto imobiliário.

Por não estarem diretamente vinculados a uma base fundiária fixa, não mapeei especificamente usos comerciais como bancas de jornal e o comércio ambulante. A propósito, a forte presença de camelôs e ambulantes no Largo da Batata, reputadamente atraídos pelos fluxos de passagem engendrados, outrora, pela existência do terminal de ônibus, foi reduzida pelo aumento da fiscalização (que se estendeu por toda a cidade) durante a administração do ex-prefeito Gilberto Kassab, quando houve mesmo a cassação de licenças de diversos ambulantes regularizados. Atualmente, apenas as ruas Teodoro Sampaio e Martim Carrasco, além das proximidades do acesso à estação Faria Lima do metrô pela Teodoro (destaque para a presença de vendedores de ervas medicinais ao lado do terreno da CAC), ostentam um relativamente baixo número de barracas de comércio. Mais recentemente, a partir de 2014, passaram a ocorrer também feiras temporárias (como feiras de produtos orgânicos e feiras de livro) no trecho do Largo da Batata próximo ao acesso do metrô na Rua Teodoro Sampaio.

Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Desde 1995, a área central de Pinheiros está contida no perímetro da Operação Urbana Faria Lima, posteriormente modificada e renomeada para Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Dentro desse perímetro, é permitido a incorporadores imobiliários que construam edifícios com coeficiente de aproveitamento máximo igual a quatro vezes a área do terreno, mediante pagamento de contrapartida à municipalidade. Dentro do perímetro da OUCFL, há incentivos para o remembramento de lotes para incorporação imobiliária. Como redigido na Lei 13.769/04, Art. 13, inciso II: “para lotes com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público.”

Todavia, do início da vigência da operação urbana até a publicação do edital do concurso para a reconversão do Largo da Batata, em dezembro de 2001, nenhum empreendimento havia sido lançado no setor Pinheiros da operação.²⁷ (PMSP, 2001, p. 4) De fato, no setor Pinheiros da OUCFL, que compreende o Largo da Batata, os primeiros pedidos de certidão de pagamento de outorga onerosa em CEPACs para começaram a ser processados apenas a partir de 2005. A relação do estoque consumido na OUCFL datada de 13 de novembro de 2013, divulgada pela SP Urbanismo, mostra ainda que, das vinte e oito certidões concedidas a incorporadores para o pagamento de outorga onerosa nesse setor, vinte e três, ou 82%, foram emitidas entre 2009 e 2011. Cinco dessas vinte e oito certidões outorgaram apenas a modificação de uso do imóvel, enquanto as sendo que as restantes concederam potencial construtivo adicional aos empreendimentos pretendidos. Cabe ressaltar, também, que a concessão da certidão a um empreendimento não corresponde, necessariamente, ao início imediato das obras. Parece ser, porém, uma boa medida da dinâmica de incorporação no setor. Seguem abaixo dois gráficos que ilustram o ritmo de solicitação e concessão das certidões de pagamento de outorga onerosa para empreendimentos no setor Pinheiros da OUCFL.

²⁷ O setor Pinheiros da OUCFL é a área assim descrita no artigo 3º da lei da OUCFL: “inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso e Avenida Rebouças com a Av. Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro, Rua Henrique Monteiro, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida Eusébio Matoso até o ponto inicial”.

Imagem 15: número de pedidos de certidão de pagamento de outorga onerosa em CEPACs protocolados por ano para o setor Pinheiros da OUCFL.
 Fonte: SP Urbanismo.

Imagem 16: número de certidões de pagamento de outorga onerosa em CEPACs emitidas por ano para o setor Pinheiros da OUCFL.
 Fonte: SP Urbanismo.

As informações registradas nas matrículas dos imóveis incorporados indicam que, entre a aquisição dos lotes e a incorporação para o lançamento dos empreendimentos, decorrem em média menos de três anos. Já entre a incorporação dos lotes e a expedição do alvará autorizando a construção (que não indica, necessariamente, o início de fato das obras) é comum um intervalo maior. Em alguns dos casos analisados, transcorreram mais de quatro anos

entre esses eventos. Os dados que constam das matrículas não permitem inferir, porém, quanto tempo as incorporadoras levaram para negociar a compra dos terrenos com os proprietários originais.

Apesar do fato de alguns dos novos empreendimentos se assentarem sobre lotes grandes que abrigavam, anteriormente, estabelecimentos de atividade industrial de pequeno e médio porte como madeireiras e metalúrgicas, a estrutura fundiária do bairro é bastante fragmentada, algo típico à formação antiga do bairro. Em entrevista à consultora Heloísa Proença, contratada pelo Metrô para fazer um estudo prospectivo de mercado ao longo da Linha 4 – Amarela, um representante do SECOVI-SP afirma que a região é formada por “imóveis muito pequenos, a propriedade é muito pulverizada”, dificultando a incorporação (METRÔ, 2009, trecho SECOVI, p. 19). Afinal de contas, quanto menos fragmentada — mais concentrada — a estrutura fundiária, mais fácil deve ser a negociação entre incorporadores e os proprietários dos lotes a serem incorporados. Em outras palavras: quanto menos partes estiverem envolvidas na negociação, mais ágil ela deve ser, e maior deve ser o poder de barganha dos incorporadores²⁸. Em suma, a fragmentação fundiária da região certamente contribuiu para desestimular o mercado de incorporação nos arredores do Largo da Batata, mesmo com os incentivos concedidos pela OUCFL.

A morosidade do mercado de incorporação em produzir novos edifícios na região parece ter sido acompanhada também por uma conservação precária das edificações. Em um levantamento feito por Nelson Trezza com 159 imóveis nas imediações do Largo da Batata, quando ainda existia o terminal de ônibus, 63% das edificações verificadas apresentavam algum grau de precariedade na sua conservação. O autor argumenta que os pequenos proprietários de imóveis da área “de um lado não dispõe [sic] de capital para investimento, e, de outro, aguardam a valorização provocada pela implantação das obras anunciadas” (TREZZA, 1999, p. 50). Lembremos que desde 1968, ao menos, têm sido anunciados investimentos públicos importantes para a região — nem sempre

²⁸ Por outro lado, uma estrutura pouco fragmentada também pode ser difícil para a incorporação, pois há maior chance da negociação ser feita com agentes de poder econômico e político mais elevado.

executados e concluídos a bom termo. Essas idas e vindas se somam à insegurança fomentada por diversos decretos expropriatórios, nem todos executados, para desestimular o investimento privado seja na manutenção ou na construção de imóveis.

A relativa apatia do setor de incorporação na região se insere num quadro analítico mais amplo. Já comentamos sobre como, progressivamente, as camadas mais ricas e poderosas da cidade foram abandonando a região central, tanto para fins residenciais como para o exercício de seus interesses econômicos e culturais. O abandono do centro histórico pelas elites foi concomitante à consolidação da centralidade da avenida Paulista a partir da década de 1960; três décadas mais tarde, a criação da Operação Urbana Faria Lima viria acelerar a consolidação do eixo da nova avenida como um pólo empresarial, em franca competição com a Paulista. Avançando mais além ao sul, paralelamente ao Rio Pinheiros, a Operação Urbana Água Espreiada, aprovada em 2001, foi crucial para a cristalização da avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini como centralidade empresarial.

Flávio Villaça, ao criticar a aplicação às metrópoles brasileiras de modelos de segregação urbana baseados em círculos concêntricos, afirma que, no Brasil, as classes se situam no espaço urbano em setores de círculo, ao longo dos quais elas se deslocam. A segregação por setores seria explicada, em parte, pela “necessidade de manter o acesso ao centro da cidade” (VILLAÇA, 2001, p. 153), e pela estrutura radial dos sistemas de transporte. Além disso,

O deslocamento das nossas burguesias segundo setores e não círculos concêntricos decorre também de suas diminutas dimensões e do enorme desequilíbrio entre as classes sociais existente no Brasil. (...) Quanto menos acentuada a estratificação social de uma metrópole, maior a tendência à sua organização segundo círculos concêntricos (*Ibidem*, pp. 153-155).

No caso de São Paulo, o setor mais claramente privilegiado pelos investimentos do setor privado e do Estado tem sido o setor sudoeste, dentro do qual se inserem a Avenida Faria Lima e o Largo da Batata. Apesar da relevância de esforços públicos e privados para manter ou recuperar, para as elites, o caráter central de regiões em decadência, a dimensão reduzida das

nossas classes dominantes — e de seu capital disponível — implicou o fracasso de muitas dessas iniciativas (como a Operação Urbana Centro), pois os investidores estariam “mais interessados nas novas oportunidades criadas pela extensão da Faria Lima” (FIX, 2001, pp. 128-129).

De maneira análoga, dentro da própria OUCFL haveria frentes preferenciais de investimento. De acordo com representantes do setor imobiliário entrevistados no âmbito do estudo contratado pelo Metrô, citado acima, os incorporadores imobiliários começaram a voltar suas atenções para o setor Pinheiros da OUCFL somente após o esgotamento dos estoques de potencial adicional construtivo nos demais setores da Operação Urbana. Enquanto o Largo da Batata permaneceu um foco de degradação (a carga ideológica que o conceito traz consigo também repele os investimentos) e o mercado imobiliário atuava de forma sinérgica e intensa na outra ponta da frente de expansão do eixo terciário que se formou ao longo do Rio Pinheiros, havia ainda menos incentivo para enfrentar as contingências representadas pela estrutura fundiária do bairro de Pinheiros e pelas incertezas e atrasos na implementação das obras viárias e do Metrô. Com efeito, todos os novos empreendimentos imobiliários observados na região tiveram suas obras iniciadas somente após o início das obras de reconversão urbana do Largo da Batata.

A escassa atividade de incorporação no Largo da Batata até anos recentes deve ser entendida dentro da conjuntura mais ampla do mercado de produção imobiliária, que, em São Paulo e no Brasil em geral, viveu um período de estagnação ao longo dos anos 1990. Apenas a partir de meados dos anos 2000 (época em que se confirmaram e iniciaram os investimentos públicos no Largo da Batata), uma série de reformas nos sistemas de financiamento da produção e aquisição de imóveis, assim como o início de um ciclo virtuoso de crescimento econômico do país, a produção imobiliária atingiu um boom histórico (ROYER, 2009).

Imagem 16: novos empreendimentos. Fonte: autoria própria.

Imagem 17: novos empreendimentos. Fonte: autoria própria.

MAPA 06 A

4.2. Acessibilidade e valorização imobiliária

Presente no discurso dos entrevistados e da imprensa está a noção de que as obras públicas de requalificação do Largo da Batata, assim como a chegada do Metrô, seriam as grandes responsáveis pela acentuada elevação dos preços e aluguéis dos imóveis da região. Efetivamente, os valores de venda de imóveis no entorno do Largo da Batata teriam se elevado em 112% entre os períodos de 1998/2000 e 2004/2005 (ROTTMANN et al., 2006) — antes, portanto do início do pacote de obras na região, mas após seus anúncios e confirmações. A discussão teórica sobre os nexos entre investimentos públicos em acessibilidade e preço da terra urbana é, contudo, bastante complexa e controversa.

Quando o solo é tratado como mercadoria, a demanda por localização é o exclusivo determinante de seu preço, pois se trata de bem inamovível e irreprodutível (MORALES, 2005, p. 4). Se a necessidade por mobilidade surge basicamente devido à separação entre os espaços de produção (trabalho) e de reprodução social (habitação, educação, lazer etc.), quanto mais fácil, curto (e/ou rápido) e barato o trajeto a ser percorrido, por exemplo, entre o lar e o trabalho, e quanto maiores a demanda e a oferta de atividades e oportunidades de emprego e consumo em cada um desses espaços, mais elevados serão seus valores esperados. Na visão da economia espacial clássica isso se traduz no trade-off entre custos de transporte e nível de aluguéis e preço da terra (DU E MULLEY, 2007, p. 9) — mesmo sendo mais caro residir próximo aos locais das atividades cotidianas, a redução no custo (monetário e temporal) de deslocamento compensaria o gasto maior com moradia.

A partir de uma abordagem mais influenciada pela economia política clássica e pela crítica marxista, Flávio Villaça argumenta que o valor de troca da terra urbana está relacionado dialeticamente a sua localização, que, longe de ser um dom da natureza, representa o “valor de uso produzido pelo trabalho coletivo dispendido na construção da cidade.” (VILLAÇA, 2001, p. 74) Na medida em que é produto do trabalho humano, a localização se define não em si mesma, mas na sua relação com todas as outras localizações. Seu valor de uso deriva de trabalho exercido fora da localização em si. Desse modo, não

podem existir, a rigor, duas localizações iguais. Como as obras de arte, são e podem ser produzidas pelo trabalho humano, mas nunca reproduzidas. Para Villaça, então, o tempo e o custo dos deslocamentos seriam o fator determinante para definir o valor de uma localização. Ou seja, é a facilidade com que a partir de um ponto se podem acessar outras localizações de interesse estratégico (como centralidades que concentram empregos, comércio e serviços) que define seu valor.

A verificação empírica dessas considerações teóricas acerca da relação entre acessibilidade e valor da terra vem sido objeto de estudos diversos, muitos deles conduzidos por empresas de transporte público, num esforço para justificar a recuperação dos valores imobiliários gerados por seus investimentos e apropriados privadamente pelos donos de imóveis.

Embora o estudo de casos particulares e o uso de diferentes abordagens metodológicas na formulação das análises tenham trazido resultados pouco homogêneos, Cervero (2009) nota que, sob certas condições específicas, melhorias na infra-estrutura de transporte coletivo — o artigo é focado sobre o transporte de massa sobre trilhos, ou seja, trens e metrô — podem guiar o desenvolvimento urbano ao promoverem um re-equacionamento do padrão de uso do solo no entorno dos nós do sistema de transporte, como as estações ferroviárias. Entre as condições citadas pelo autor podem ser destacadas a existência de congestionamentos viários crônicos, a necessidade da existência de um mercado imobiliário dinâmico, uma economia local em crescimento e um zoneamento permissivo e calcado em incentivos às incorporadoras.

Nigriello (1997), estudando os impactos da implantação da Linha 1 – Azul do metrô de São Paulo (à época ainda chamada Linha Norte-Sul) sobre os valores do solo no entorno das estações, verifica que de fato a melhoria na acessibilidade trouxe incrementos no valor dos imóveis próximos às paradas, pois a distância desses pontos ao centro da cidade reduziu sua participação na composição dos preços dos imóveis ofertados nessas áreas.

Castillo-Manzano e López-Valpuesta (2009) concluem que o incremento do fluxo de pedestres gerado pela acessibilidade trazida pelo transporte público

ajudou a aumentar as vendas de comerciantes no entorno das estações de metrô nos centros de três cidades espanholas. Por outro lado, citando o exemplo da cidade de Tóquio, no Japão, em que se nota um diferencial de 57% no valor dos imóveis adjacentes a estações de metrô, ressaltam que a valorização imobiliária proporcionada pela maior acessibilidade nas proximidades das estações metroferroviárias pode ter como efeito colateral a mudança no perfil do comércio local, com a substituição de pequenos empreendimentos familiares, tipicamente de baixo retorno, por grandes estabelecimentos ou lojas de rede, que podem arcar o incremento dos valores e aluguéis imobiliários.

Crampton (2003) chega a conclusões similares ao analisar a experiência da cidade francesa de Estrasburgo. A construção de estações de metrô leve (modal comumente chamado de LRT, do inglês Light Rail Transit) em áreas centrais da cidade propiciou um aumento significativo do fluxo de pedestres, possibilitando desse modo um aumento do volume de vendas dos varejistas locais. Entretanto, o autor também ressalta que lojas mais tradicionais, que não conseguiam arcar com os preços e aluguéis agora mais elevados, deram lugar a estabelecimentos de redes varejistas e lojas de produtos de luxo.

Na tentativa de estimar o impacto da Linha 4 – Amarela do Metrô sobre os preços de imóveis ao longo da área de influência da nova linha, a Companhia do Metrô contratou, em 2008 (METRÔ, 2010a), serviços de consultoria para a elaboração estudos para acompanhamento da dinâmica imobiliária nessa área, avaliando a situação antes e depois da implantação da linha. Em 2011, foi contratada uma nova consultoria para acompanhamento e atualização dos resultados obtidos pelos estudos anteriores.

A partir de uma extensa amostra de mais de seis mil imóveis, com dados recolhidos em 2002 e 2008, criou-se uma base de dados que permitiu a construção de um modelo econométrico para estimar o “fator metrô” no valor da terra. Usando técnicas de precificação hedônica, em que um modelo matemático (uma equação) relaciona o preço do imóvel a atributos próprios construtivos (por exemplo, número de dormitórios e área útil) e a diversos

fatores locacionais (como oferta de empregos, proximidade a equipamentos públicos e a estações de metrô).

O modelo criado apontava que imóveis localizados a até 300 metros de uma estação de metrô valeriam até 30% mais que os imóveis mais distantes da estação. Atualizado em 2012, o modelo chegou, por último, a uma estimativa mais modesta: o diferencial de valor seria de apenas 17%.

A metodologia utilizada para a elaboração dos modelos apresenta, contudo, limitações importantes. As variáveis relativas a tempo de deslocamento até a estação e distância mínima da estação, tidas como significantes para a explicação do preço dos imóveis, foram elaboradas considerando que os deslocamentos de automóvel. Além disso, ambos os modelos estimam a diferença de valores entre imóveis diferentes num mesmo ponto do tempo: o mais próximo do metrô vale mais que o mais distante. O modelo, contudo, não permite estimar qual o impacto do metrô na variação de preço para um mesmo imóvel ou conjunto de imóveis entre dois momentos distintos.

A mais importante limitação desse tipo de modelo é que o “fator metrô” estimado não distingue entre a valorização causada por melhorias reais na acessibilidade e a valorização simbólica associada à presença desse modo de transporte, algo que a própria Companhia do Metrô reconhece, como mencionado no capítulo anterior.

4.3. Fluxos

A redução absoluta da área construída ocupada por usos comerciais por conta das desapropriações realizadas para a criação da nova esplanada, além de dificuldades de locomoção geradas pelas obras em si, teriam ensejado, na percepção de muitos comerciantes, uma diminuição acentuada no volume de pedestres circulando pelo Largo da Batata. Além disso, a reorganização dos pontos de ônibus e das linhas que atravessam a região, encetada pela remoção do terminal de ônibus, também prejudicou estabelecimentos que se beneficiavam do consumo por impulso de transeuntes e do cliente ocasional.

Nesse mesmo sentido, a inauguração da Linha 4 – Amarela do Metrô também foi citada como sendo prejudicial aos negócios de alguns estabelecimentos.

Entre os entrevistados há consenso quanto ao impacto negativo dos rearranjos viários e da interdição de calçadas. Desde o início das obras da estação de metrô, no segundo semestre de 2004, quem circula pela região em veículos motorizados — particulares ou coletivos — foi obrigado a conviver com sucessivas interrupções de tráfego e mudanças de direção de vias. A readequação de calçadas também afetou a circulação de pedestres pela área. Além disso, o pó levantado pelas obras adentrava as dependências dos estabelecimentos comerciais, prejudicando as atividades cotidianas. Segundo relatos, o movimento durante as obras chegou a cair pela metade para a maioria dos comerciantes.

Os fluxos de pedestres, que possuem relação intrínseca com a localização de pontos comerciais, estiveram prejudicados em diversas vias da região por conta das obras de drenagem e pavimentação que têm afetado o Largo da Batata há alguns anos. Durante as visitas de campo que realizei, encontrava-se em obras apenas o trecho da Rua Teodoro Sampaio entre a Avenida Faria Lima e a Rua Cunha Gago. Essa quadra, no entanto, era visivelmente a que apresentava a maior densidade de tráfego de pedestres.

A despeito dos relatos dos comerciantes entrevistados, para os quais durante e mesmo após as obras, o fluxo de pedestres na região teria se reduzido pronunciadamente, o tráfego de pedestres observado era intenso precisamente ao longo das vias que concentram as principais linhas de transporte coletivo — o binário formado pelas Ruas Cardeal Arcoverde e Teodoro Sampaio. O trecho da Cardeal Arcoverde entre Faria Lima e Cunha Gago, bem como as ruas Pedro Cristi e Claudio Soares, concentram pontos terminais de linhas de ônibus metropolitanos da EMTU²⁹. Ao cair da tarde, suas calçadas são tomadas por passageiros à espera de sua condução. Também as vias que levam à estação Faria Lima do Metrô exibem um volume de pedestres

²⁹ Estas linhas devem, contudo, ser transferidas para um futuro terminal intermunicipal localizado junto à futura estação Vila Sônia do Metrô. Já as linhas municipais, geridas pela SPTrans, que tinham seu ponto terminal nas imediações do Largo da Batata foram concentradas no novo terminal da Rua Capri, inaugurado em julho de 2013.

significativo, principalmente em torno do acesso situado na margem leste da Avenida Faria Lima.

Está presente nas falas de alguns comerciantes a hipótese de que a circulação de pedestres pela região teria diminuído não só pelos empecilhos criados durante as obras, mas em consequência da inauguração da Linha 4 – Amarela do Metrô. Muitas das viagens que eram realizadas de ônibus, com baldeação no Largo da Batata, passaram a ter uma de suas “pernas” feitas de metrô, passando direto por baixo do Largo, sem qualquer conexão com a superfície³⁰. O metrô também teria facilitado o acesso a outras zonas comerciais, de grau mais alto de especialização ou com melhores ofertas, fator que também foi mencionado como prejudicial.

Um sapateiro na Rua Paes Leme, que afirma que muitos de seus antigos clientes eram pessoas que vinham de ônibus do Centro ou da Avenida Paulista até o Largo da Batata, de onde seguiam a pé até a estação Pinheiros da CPTM, passando, no percurso, em frente à sapataria. Já o proprietário de um mercado de produtos orientais afirmou que a chegada do metrô acirrou a concorrência com as lojas do bairro da Liberdade, que conseguem praticar preços mais competitivos. Como o trajeto de Metrô até a Liberdade dura aproximadamente vinte minutos apenas, este lojista relata ter perdido clientes.

A circulação de pedestres, intensa no Largo da Batata durante a existência do terminal de ônibus, era contingente às condições precárias de integração entre modos de transporte (por exemplo, trem e ônibus), e entre trechos de viagem pelo mesmo modo (ônibus-ônibus). Além do mais, até o ano de 2004, não havia integração tarifária entre modos (nem mesmo para viagens de ônibus que utilizassem mais de uma linha), estimulando que indivíduos cuja viagem teria destino final em regiões mais ou menos próximas ao Largo da Batata seguissem a pé a partir de lá. Uma pesquisa realizada pelo Metrô aponta que, enquanto 47% dos passageiros que desembarcavam no Largo da

³⁰ Tal hipótese não pôde, no entanto, ser confirmada através dos dados das Pesquisas de Origem e Destino – O/D produzidas pelo Metrô. A última pesquisa foi realizada em 2007, antes da inauguração da Linha 4. A pesquisa mais recente, a Pesquisa de Mobilidade 2012 é uma aferição da Pesquisa O/D com base em uma amostra menor e mais agregada. As zonas utilizadas na aferição são uma agregação de zonas de menor dimensão, não sendo possível a comparação exata entre as duas pesquisas.

Batata continuavam sua viagem transferindo para outro ônibus, 52% eram complementadas a pé. Desse total de viagens finalizadas a pé, 77% tinham como destino final locais mais afastados do Largo da Batata, alcançando mesmo o Hospital das Clínicas ou o bairro do Itaim Bibi (METRÔ, 1997, p. 34). Portanto, a diminuição do fluxo de pedestres poderia ter menos a ver com a inauguração do Metrô (como supõem alguns comerciantes) do que com o rearranjo das linhas e pontos de ônibus e com a remoção do antigo terminal e a demora na inauguração do novo.

De todo modo, na visão dos comerciantes,

para que a atividade comercial se instale e sobreviva é necessário que haja pedestres circulando. E não basta que o lugar apresente um grande fluxo de pessoas que só circulem. Se não for possível transformar o fluxo em parada não há tempo nem espaço para que o cidadão faça sua compra — *“a pessoa tem que circular, mas tem que ter um lugar para ela permanecer — se ela não der essa parada, não interessa ao comércio”*, segundo os interlocutores da Associação Comercial de São Paulo. No entendimento dos entrevistados essa é a razão que explica porque o comércio não sobrevive em vias de grande e rápido fluxo de veículos (METRÔ, 2010b, pp. 38-39. Grifos do autor).

Do lado do transporte motorizado individual, a supressão do estacionamento rotativo pago (a chamada “Zona Azul”) nas ruas Paes Leme e Fernão Dias, que estão entre as principais ruas comerciais da área a oeste da Avenida Faria Lima, fez parte do pacote de intervenções da reconversão urbana do Largo, e também foi menção constante entre os fatores que impactaram negativamente na atividade comercial. Já em algumas ruas de menor fluxo, relata-se que foi implantada a Zona Azul onde antes se podia estacionar sem custo.

4.4. Resistência organizada

Nas conversas com os comerciantes locais, percebi que não tem havido, praticamente, nenhum tipo de mobilização concertada entre eles. Apesar da maioria dos comerciantes entrevistados ter demonstrado inquietação ao mencionar como as obras públicas que os afetaram foram sendo conduzidas sem consulta ou notificação aos lojistas, todos relataram não existir oficialmente nenhuma associação local que os represente, por exemplo, frente do poder público.

Ouvi dois relatos, porém, de negociações de comerciantes com a Companhia de Engenharia de Tráfego – CET, empresa ligada à Prefeitura.

Um grupo de comerciantes da Rua Paes Leme teria se mobilizado para solicitar à CET a criação de áreas de estacionamento rotativo em vias coletoras transversais, para compensar a eliminação da Zona Azul ao longo dessa rua, que recebeu uma faixa exclusiva de ônibus.

Em outra situação, lojistas da Rua Fernão Dias pediram à CET a instalação de um semáforo na esquina da Martim Carrasco, porque, após a reforma da rua, com mudança de direção (era no sentido Largo de Pinheiros – Sumidouro e foi invertida), os únicos pontos seguros de travessia de pedestres (ou seja, onde há faixa) seriam na esquina com a Teodoro Sampaio e na esquina com a Sumidouro. Antes de ser uma mera preocupação com a segurança dos pedestres, contudo, essa reivindicação revela uma preocupação com a visibilidade dos estabelecimentos: não há semáforos nem tampouco pontos de ônibus nesse trecho da via, inibindo o reconhecimento visual das lojas pelos viajantes motorizados.

Em que pese à cooperação aparentemente branda entre os comerciantes locais para resistir às transformações em curso no Largo da Batata, houve ao menos uma tentativa coordenada de resistência às dificuldades enfrentadas pelo comércio local, se bem tenha sido promovida por um agente externo. Em 2011 a agência de publicidade nova/sb destacou uma equipe de estagiários para prestar serviços gratuitos a diversos comerciantes

locais durante três meses, criando a “agência pop-up” chamada de nova/batata. Na descrição contida no blog da agência,

a nova/batata é uma iniciativa séria que acompanha a revitalização da região central de Pinheiros. O Largo da Batata é um microcosmo das profundas mudanças que estão ocorrendo no Brasil. Por lá passam todos os dias milhares de pessoas.

Essa rica mistura de etnias, a novíssima classe média gerada pela inclusão social, brasileiros promovidos a cidadãos-consumidores que irão converter nosso país na quinta maior economia do mundo, até 2016.

E o que a nova/batata vai fazer lá? Estabelecer um relacionamento direto com este mercado em transformação e oferecer de graça serviços de comunicação para os pequenos empresários da região, com propostas adequadas à realidade deles. São corajosos e intuitivos empreendedores que não estão na Televisão, não estão no Rádio, não estão na internet. Apesar disso, estão lá. Firmes. Fortes. E é com eles que a nova/batata quer estar (NOVA/BATATA, 2011).

A agência propôs alterações na identidade visual e na estratégia de comunicação de vinte estabelecimentos, num esforço de atrair novos clientes. Independentemente dos serviços da agência, nota-se que diversos estabelecimentos, de diversos ramos de atividade têm feito reformas para melhorar seu “visual”, adequando-o à gradual mudança de perfil do bairro.

Uma das poucas formas de resistência organizada à transformação da região a alcançar expressão significativa foi, com efeito, o Movimento Pinheiros Vivo, que atuou nos anos 1990 para contestar o prolongamento da Avenida Faria Lima. A principal consequência do ativismo do movimento parece ter sido, contudo, a melhoria dos termos de troca de proprietários dos imóveis desapropriados para as obras da avenida.

4.5. Conclusões

Cotejando os resultados do mapeamento dos usos comerciais da região do Largo da Batata com as informações bibliográficas consultadas e as impressões colhidas junto a atores locais, pude notar alguns padrões territoriais pronunciados. São perceptíveis dois focos principais de pressão pela mudança de usos. Essas zonas de tensão se articulam essencialmente às diretrizes de transporte que cruzam o bairro perpendicularmente. O mapa a seguir apresenta uma síntese, por categorias, dos usos do solo observados. Na sequência, descrevo e discuto as dinâmicas verificadas.

MAPA 07 A

Como já ilustrado acima, ao longo do eixo das ruas Paes Leme e Butantã encontra-se estabelecido um núcleo de grandes varejistas que permanece na região, embora tenham sofrido temporariamente os impactos negativos atribuídos aos investimentos públicos no entorno. Por outro lado, ali se encontra também um núcleo de comércio especializada que apresenta uma tendência a se relocar para outras regiões.

Nesse eixo e próximo a ele, localizam-se também a maior parte dos novos lançamentos imobiliários de tipologia comercial (tanto pequenas salas comerciais como lajes corporativas), bem como empreendimentos residenciais de padrão médio (apartamentos com área útil de 40 a 60 metros quadrados, aproximadamente).

As atividades econômicas observadas ao longo desse corredor guardam estreita relação com as tipologias de fluxo a ele associadas. Ao comércio popular interessa estabelecer-se nas áreas de maior movimentação da população trabalhadora, o que parece ser verdadeiro para esse eixo. Também para o mercado de incorporação imobiliária, é interessante lançar projetos de edifícios de escritórios em locais facilmente acessíveis por transporte público. Terrenos no raio de até um quilômetro de distância das estações de metrô seriam os mais valorizados para esse tipo de empreendimento, pois essa seria a “medida do office boy” (METRÔ, 2010b, p. 23): é importante que os funcionários dos escritórios os acessem com facilidade.

Esse eixo viário teve reforçada recentemente sua função como um importante corredor de transporte coletivo, com a inauguração das duas estações de metrô, Pinheiros e Faria Lima, do terminal de ônibus na rua Capri, e com a inversão da direção do tráfego na rua Paes Leme, que passou a fluir no sentido oeste-leste, formando um contínuo com a rua Teodoro Sampaio. Também ao longo dele, observaram-se os fluxos de pedestres mais intensos na área estudada.

Já mencionei que, no período em que foram feitos os levantamentos de campo, havia uma série de imóveis vagos e disponíveis para aluguel ao longo desse eixo, principalmente no trecho junto à nova praça, o que pode ser um termômetro da dinâmica imobiliária desse nicho específico. Em resumo,

haveria, nessa zona, uma forte pressão do mercado imobiliário na direção de uma substituição de usos, seja por via da incorporação imobiliária e produção de novos edifícios, seja pela saída do pequeno comércio e permanência das redes de varejo.

A região de Pinheiros ao norte do corredor formado pelas ruas Cardeal Arcoverde, Baltazar Carrasco e Sumidouro forma também uma mancha mais ou menos homogênea onde se verificaram usos de padrão médio e alto. Nessa faixa de transição entre o bairro de Pinheiros e os vizinhos Alto de Pinheiros e Vila Madalena, há a presença marcada de alguns núcleos especializados: butiques de moda feminina e restaurantes sofisticados ao longo da rua Vupabuçu; casas noturnas no triângulo formado pela Baltazar Carrasco e as avenidas Pedroso de Moraes e Faria Lima; decorações para festas, convites e doces ao longo da rua Cunha Gago. No trecho da avenida Pedroso de Moraes entre a Rua Cardeal Arcoverde, além de uma unidade da rede varejista francesa Fnac, especializada em livros e eletrônicos, existe ainda uma concentração de sebos.

Do lado residencial, essa área do bairro já vinha assistindo à gradual mudança de uso desde os anos 1980: antigas casas que se convertem em estabelecimentos de comércio e serviços, mas também a incorporação de edifícios residenciais de padrão médio e alto. A propósito, dentre os lançamentos imobiliários recentes, estão localizados nessa porção da área de estudo três edifícios residenciais de alto padrão, com unidades de até 375 m² de área útil.

A localização desses novos usos, associados às classes média e alta, acompanha a diretriz norte-sul definida pelo prolongamento da Avenida Faria Lima e pelas zonas residenciais de médio e alto padrão ao norte e ao sul do Largo da Batata, como Alto de Pinheiros, Jardins e Itaim Bibi.

Em resumo, identifiquei dois focos principais de expansão ou permanência de categorias de uso do solo, associados a dois distintos eixos de mobilidade.

Ao norte do Largo da Batata, há uma distinta concentração de estabelecimentos comerciais de atendimento a um público de alto poder aquisitivo. A distribuição desses estabelecimentos indica uma tendência de seu espraiamento ao sul, em direção ao Largo, ancorada nos novos equipamentos culturais estabelecidos na região. A diretriz norte-sul, ao longo da qual se pauta a localização desses novos usos, articula-se, através da avenida Faria Lima e do automóvel particular, com bairros da cidade onde também há predominância de usos de alto padrão, como Jardins, Itaim Bibi e Vila Olímpia.

A outra mancha de pressão pela transformação do uso do solo articula-se com a diretriz leste-oeste definida pelas ruas Paes Leme e Teodoro Sampaio, que, juntas, formam hoje um importante corredor de transporte coletivo. Nesta zona, verifica-se a permanência de pontos comerciais de grandes redes varejistas. Ao mesmo tempo, há um importante núcleo de comércio especializado de madeiras e ferragens, que tem sofrido pressões do mercado imobiliário. É nesta faixa que se concentram os lançamentos imobiliários de tipologia comercial, que devem se beneficiar da oferta de transporte público na área.

Não obstante as pressões para a transformação de uso, ainda resiste, nos interstícios do bairro, uma presença significativa de pequenos estabelecimentos de comércio e serviços, comumente empresas familiares. As atividades de pequena escala, muitas vezes realizadas por comerciantes presentes há décadas no bairro, localizam-se nos espaços que não são atravessados diretamente pelos grandes eixos viários que cortam o bairro (a Avenida Faria Lima e o corredor Paes Leme – Teodoro Sampaio). A morfologia fundiária fragmentada e de conformação antiga, bem como o relativo isolamento dos principais corredores de transporte, onde a valorização imobiliária recente foi mais acentuada, deve ter contribuído para a permanência dessa tipologia comercial. A nova ligação da Rua Baltazar Carrasco com a Rua Sumidouro, resumindo o binário formado com o eixo Paes Leme – Teodoro Sampaio, assim como a mudança de direção da Rua Fernão Dias, que passou a funcionar como uma espécie de alça de retorno, facilitando a ligação entre os dois eixos do binário deve contribuir para a alteração desse cenário. Como

essas alterações viárias foram concluídas apenas muito recentemente, é difícil avaliar seu impacto sobre as atividades comerciais do entorno.

As rugosidades do tecido urbano e as formas de resistência bem-sucedidas nesse território parecem resumir-se à garantia da apropriação do “efeito irradiador” dos processos de “adição de valores”, para repetir os termos usados por Mauricio Faria, citado acima, para descrever a transformação prevista para o Largo da Batata. A fragmentação da estrutura fundiária, pulverizada entre inúmeros proprietários, muitos dos quais herdeiros, ao mesmo tempo em que dificulta a incorporação imobiliária parece garantir a permanência de uma tipologia baseada em lotes pequenos que suportam as atividades de pequeno porte que ainda caracterizam o Largo da Batata. Por outro lado, essa relativa tenacidade do tecido urbano se deve, parcialmente, aos altos valores pedidos pelos proprietários locais para se desfazerem de seus imóveis.

.....

Diante do quadro acima, podemos interpretar os processos em curso no Largo da Batata sob o prisma teórico da chamada *gentrification*, mas com algumas ressalvas. O termo ganhou popularidade no Brasil nos últimos anos, sendo comumente aportuguesado como “gentrificação”. Embora usado de forma muitas vezes imprecisa, tem sido apropriado para avançar debates importantes sobre a produção da cidade³¹.

O termo surgiu no meio acadêmico anglo-saxão nos anos 1960, designando originalmente o processo através do qual

poor and working-class neighborhoods in the inner city are refurbished via an influx of private capital and middle-class homebuyers and renters — neighborhoods that had previously experienced disinvestment and a middle-class exodus (SMITH, 1996, p. 30).

³¹ Um exemplo significativo da apropriação do termo é o projeto Arquitetura da Gentrificação, iniciativa da repórter Sabrina Duran em parceria com a ONG Repórter Brasil.

Segundo Smith, o termo teria se popularizado na academia e fora dela a partir da década de 1980. Diferentes autores abordaram o processo descrito a partir de pontos de vista por vezes conflitantes teoricamente, mas um ponto em comum na discussão sobre *gentrification* é que o conceito esteve, desde sua origem, associado a transformações nos usos residenciais. Os primeiros teóricos da *gentrification* tentavam explicar por que motivos as classes de renda mais elevada, que no pós-guerra se deslocaram para os subúrbios, estariam voltando a residir próximo aos centros das grandes cidades norte-americanas e inglesas. Enquanto, de um lado do debate, autores buscavam descrever esse processo a partir da óptica do consumo do espaço urbano, outro grupo de autores tentou explicar a *gentrification* de um ponto de vista da produção do espaço pelo capital imobiliário.

A socióloga Sharon Zukin foi umas das pioneiras na integração dos dois pontos de vista, enfatizando o papel do capital cultural na produção do espaço urbano. Para ela, a atividade comercial de um bairro, em torno da qual circulam práticas culturais e simbólicas, é essencial para viabilizar a substituição de residentes de classe baixa por novos ocupantes de classe média ou alta. Na medida em que novos estabelecimentos comerciais “embody the social and economic transactions, and reproduce the culture, that creates a new sense of place” (ZUKIN et al., 2009, p. 62), o comércio abre o espaço para a mudança residencial e para a incorporação imobiliária. A autora, no artigo citado, estabelece três categorias de uso comercial para analisar a mudança de bairros de Nova York. Nos bairros sofrendo processo de *gentrification*, haveria uma disputa pelo espaço comercial entre os pequenos comerciantes locais, estabelecidos há mais tempo e servindo à população original da área; o grande capital varejista, na figura das lojas de rede, que podem servir tanto aos residentes mais antigos como a novos e potenciais moradores de classe social mais elevada; e os “new retail entrepreneurs”, pequenos empreendedores cujos estabelecimentos são tanto atraídos por um novo público quanto o atraem, representando os interesses culturais de uma nova comunidade (*Idem*).

As dinâmicas observadas no Largo da Batata poderiam ser lidas tanto dentro da narrativa clássica de *gentrification* como dentro de uma abordagem

que enfatiza os usos não-residenciais e simbólicos do espaço, como faz Zukin. Contudo, a translação do conceito para o caso estudado em específico, e para a realidade da produção das cidades brasileiras, exige uma série de ressalvas que relativizam o poder explicativo do conceito.

Por um lado, em São Paulo, assim como em boa parte das metrópoles brasileiras, não existiu um movimento de fuga das elites urbanas para os subúrbios, áreas que foram e são ocupadas majoritariamente por trabalhadores de baixa renda. Embora, como vimos, as classes média e alta de São Paulo tenham migrado suas residências e suas centralidades, mantiveram-se sempre relativamente próximas ao centro principal.

Como também já pude argumentar, o Largo da Batata foi tangenciado pela expansão das zonas ocupadas pelas elites, permanecendo desde muito cedo em sua história moderna como um foco de usos populares. Assim, não faria sentido falar de um “retorno” das classes médias e altas a uma área que nunca foi apropriada por elas anteriormente.

Ademais, há uma multiplicidade de fatores e atores operando em sentidos diferentes (e por vezes ambíguos) na disputa pela construção do lugar no novo Largo da Batata, como espero ter demonstrado: o que ocorre ali é muito mais complexo do que pode ser encaixado nas narrativas clássicas de *gentrification*. Primeiro, a disputa pelo direito a esse lugar não é nova, como vimos. A figura dos novos empreendedores, dos “pioneiros” que abrem o bairro para a chegada de novos grupos de moradores, não parece ser tão importante para explicar as transformações observadas como o é a figura do Estado. Há quase cinco décadas, intervenções públicas de diversos tipos — abertura de viário e espaços abertos, reorganização do transporte coletivo, incentivos à incorporação imobiliária — têm atuado no sentido de dismantlar o Largo da Batata do comércio popular, dos forrós e dos camelôs, buscando integrá-lo à centralidade das elites.

Entretanto, esse território se tem mostrado bastante tenaz, tendo resistido à elitização, apesar das transformações recentes, que seguem em ritmo acelerado. O papel desempenhado pelo Largo da Batata na rede de transporte coletivo da cidade, porta de entrada ao centro expandido, se

reforçou com a chegada do metrô e a reorganização dos fluxos de ônibus. Apesar da remodelagem dos transportes haver prejudicado parte dos comerciantes locais, o Largo da Batata continua sendo um importante nó dos fluxos de trabalhadores da metrópole paulistana, o que confere à região uma grande potência econômica que sustenta o comércio popular — e repele usos mais elitizados.

Um conceito elaborado por Neil Smith dentro do debate sobre *gentrification* pode, contudo, auxiliar na interpretação da dinâmica imobiliária no Largo da Batata. Para o autor, regiões consolidadas próximas aos centros urbanos apresentam alto valor potencial do solo, mas os usos presentes podem não condizer com esse valor. Enquanto for menos custoso e mais lucrativo simplesmente investir em outras regiões, o capital assim o fará. A partir de um dado momento, porém, o desinvestimento, a depreciação do capital investido nas regiões mais centrais, pode alcançar um nível baixo o bastante para fazer valer a pena reinvestir nessas áreas, seja através de demolições, remembramentos e incorporação nova, seja através de reformas e reabilitação de edifícios antigos. Essa diferença entre o valor potencial e o custo de oportunidade de se investir na área é o que Smith chama de “rent gap” (SMITH, 1996).

Por mais que a terra urbana no entorno do Largo da Batata tenha valores muito elevados, refletindo seus usos potenciais e sua posição estratégica na estrutura metropolitana, a cidade real que ali se configurou não cedeu tão facilmente aos ciclos de valorização. Aqui, a disputa pelo lugar parece ser entre as forças do mercado, que urdem estratégias na construção de suas paisagens de poder, e as forças vernaculares do lugar (ZUKIN, 1991).

Uma observação final: entre as justificavas e diretrizes de intervenção avançadas no edital do concurso de reconversão urbana do Largo da Batata, estão em destaque a valorização da memória do bairro, incorporada nos pequenos estabelecimentos de comércio e serviços. Os projetos vencedores, embora assumam esse discurso, propuseram não um plano urbanístico integrado, mas um mero conjunto de obras cuja consequência mais visível

seria a otimização dos fluxos motorizados, além da criação de uma grande área livre de uso público.

Citando Ermínia Maricato,

Quando a preocupação social surge no texto, o plano não é mais cumprido. Ele se transforma no plano-discurso, no plano que esconde ao invés de mostrar. Esconde a direção tomada pelas obras e pelos investimentos que obedecem a um plano não explícito (MARICATO, 2000, p. 138).

A própria criação de uma esplanada, amplo logradouro batizado oficialmente de “Largo da Batata”, põe em evidência quão fora do lugar parecem algumas ideias. Afinal, o Largo nunca tinha sido uma praça de fato, mas um território simbólico, com fronteiras mais ou menos flexíveis. O descasamento entre discurso e prática é gritante até mesmo no próprio projeto que venceu o concurso: ao mesmo tempo em que identifica que a memória do bairro está condicionada a uma estrutura fundiária fragmentada e antiga, propõe a obliteração física de boa parte dessa estrutura. Os incentivos à incorporação imobiliária através do remembramento de lotes, como disposto na OUCFL³², também vão de encontro à preservação da suposta memória local. Ainda com Maricato,

A leitura de justificativas de planos ou projetos de leis urbanísticas, no Brasil, mostra o quão pode ser ridículo o rol de boas intenções que as acompanham. Ridículo sim, porém não inocente. Cumprem o papel do plano-discurso. Destacam alguns aspectos para ocultar outros (MARICATO, 2000, p. 148).

À medida que os empreendimentos imobiliários em obras sejam inaugurados e ocupados, mais frequentadores deverão ser atraídos à região. A depender de que usos serão de fato dados a esses edifícios o perfil do comércio local deverá evoluir em rumos distintos. A definição mais clara de que futuro está reservado para o Largo da Batata depende, contudo, de uma diversidade de processos ainda em curso, que, embora estejam em ritmo acelerado, são, em boa medida, imprevisíveis.

³² Que, segundo o técnico da Subprefeitura de Pinheiros, Flavio Cury, seria um “instrumento à procura de um plano”.

Referências bibliográficas

ALFONSI, Daniela do Amaral. “Para todos os gostos: um estudo sobre classificações, bailes e circuitos de produção do forró”. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

ALMEIDA, Carolina Rattes La Terza. “O espaço público como local a ser ocupado”. Trabalho final de graduação – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

AMARAL, Antonio Barreto. O Bairro de Pinheiros. São Paulo: Departamento de Cultura da Secretaria de Educação e Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, 1985.

BAENINGER, Rosana. “São Paulo e suas migrações no final do século XX”. In: São Paulo em Perspectiva, v. 19, n. 3, pp. 84-96, jul./set. 2015.

BAITZ, Ricardo. “O Metrô chega ao Centro da Periferia: estudo do Concurso Público Nacional de Reconversão Urbana do Largo da Batata e da Operação Urbana Faria Lima em sua nova fase”. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

BIDERMAN, Ciro e SANDRONI, Paulo. “A avaliação do impacto das grandes intervenções urbanas nos preços dos imóveis do entorno: o caso da Operação Urbana Consorciada Faria Lima”. CEPESP– Centro de Estudos em Política e Economia do Setor Público – GV Pesquisa (NPP) # 09/2005

BIJARI. “Estão vendendo nosso espaço aéreo”. Disponível em <http://www.bijari.com.br/?portfolio=estao-vendendo-nosso-espaco-aereo>. Acesso em 22 fev. 2015.

BRANCATELLI, Rodrigo. “Valor dos imóveis triplicou no Largo”. O Estado de São Paulo. São Paulo, 28 nov. 2009. Disponível em: <<http://goo.gl/UhGSC>>. Acesso em 22 fev. 2015.

CAMARGO, Adriana Rolim. “Continuidade e mudança em políticas urbanas: o caso da avenida Faria Lima em São Paulo – 1968 e 1993”. Dissertação (Mestrado). Fundação Getúlio Vargas – Escola de Administração de Empresas de São Paulo. 2000.

CAMPOS, Eudes. “A vila de São Paulo do Campo e seus caminhos”. Revista do Arquivo Municipal, São Paulo, v. 204, p. 11-34, 2006.

CASTILLO-MANZANO, José I. e LÓPEZ-VALPUESTA, Lourdes. “Urban retail fabric and the metro: a complex relationship. Lessons from middle-sized Spanish cities.” Cities 26 (2009), 141-147. Elsevier, 2009.

CIA DE DOMÍNIO PÚBLICO. “Largo da Batata – a ilha degradada”. São Paulo, 2005. Disponível em <http://ciadedominiopublico.blogspot.com.br/2005/12/largo-da-batata-ilha-degradada.html>. Acesso em 22 fev. 2015.

COSTI, Rochelle. “Escolha/choice”. Disponível em <http://rochellecosti.com/Escolha-Choice-2005>. Acesso em 22 fev. 2015.

DAVIDSON, William R. et. al. Retailing Management. New York: John Wiley & Sons, 1988.

DU, Hongbo e MULLEY, Corrine. “Transport accessibility and land value: a case study of Tyne and Wear.” RICS Research paper series, vol. 7, no. 3. RICS: Newcastle University, 2007.

EIROA, Camila. “Batata precisa de você”. Revista TPM, 14 jan. 2015. Disponível em <http://revistatpm.uol.com.br/so-no-site/reportagens/batata-precisa-de-voce.html> Acesso em 22 fev. 2015.

FECAROTTA, Luiza. “Casa de shows dos anos 80 será reaberta em Pinheiros”. Estadão, 14 de dezembro de 2014. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2014/12/1562233-casa-de-shows-dos-anos-80-sera-reaberta-em-pinheiros.shtml> Acesso em 22 fev. 2015.

FECOMERCIO SP. “A evolução da classe média e seu impacto no varejo: diagnósticos e tendências”. São Paulo, 2012

FERREIRA, João Sette Whitaker. “Cidades para poucos ou para todos? Impasses da democratização das cidades no Brasil e os riscos de um ‘urbanismo às avessas’”. In: Hegemonia às Avessas. OLIVEIRA, F., BRAGA, R. e RIZEK, C. (orgs.). São Paulo: Boitempo Editorial, 2010.

FIX, Mariana. “Parceiros da exclusão”. São Paulo: Boitempo, 2001.

FOLHA DE SÃO PAULO. “Obra deve acabar em 96.” 05 de abril de 1995. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/4/05/cotidiano/42.html>>. Acesso em 22 fev. 2015.

FOLHA DE SÃO PAULO. “Carla Caffé conta como foi ‘resumir’ o bairro de Pinheiros em desenhos”. 08 de agosto de 2010. Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br/ilustrissima/779103-carla-caffe-counta-como-foi-resumir-o-bairro-de-pinheiros-em-desenhos.shtml> Acesso em 22 fev. 2015.

FRASCINO, Tito Lívio. “Reconversão urbana do Largo da Batata”. Sem data. Disponível em http://www.titolivio.com.br/paginas/largo_da_batata.htm Acesso em 22 fev. 2015.

FRASCINO, Tito Lívio. Projeto apresentado ao concurso público nacional Reconversão Urbana do Largo da Batata. São Paulo, 2002. Disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/02.017/2143?page=2>. Acesso em 22 fev. 2015.

FRASCINO, Tito Lívio, WAISMAN, Jaime e FERIANCIC, Gabriel. “Renovação Urbana e Mobilidade - o Projeto do Largo da Batata”. Trabalho publicado nos anais do 19º Congresso Brasileiro de Transporte e Trânsito da ANTP. Brasília, 8-10 out 2013.

FRÚGOLI JR., Heitor. “São Paulo: espaços públicos e interação social”. São Paulo: Marco Zero. 1995.

— “Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole”; São Paulo: Cortez: Edusp, 2000.

GALLO, Ricardo. “Metrô faz Faria Lima rica ‘emgolar’ trecho pobre”. Folha de S. Paulo, 30 de maio de 2010. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff3005201014.htm> Acesso em 22 fev. 2015.

GALVANESE, Horácio Caligaris. História. Museu da Pessoa. 05 de julho de 2010. Disponível em: <http://www.museudapessoa.net/pt/conteudo/historia/horacio-calligaris-galvanese-47264>. Acesso em 22 fev. 2015.

GAZETA DE PINHEIROS, 01/06/1973, capa.

GIESBRECHT, Ralph Mennucci. “Estações ferroviárias do Brasil: Pinheiros”. Disponível em <http://www.estacoesferroviarias.com.br/p/pinheiros.htm> Acesso em 22 fev. 2015.

GOMES, Sueli de Castro. “Uma inserção dos migrantes nordestinos em São Paulo: o comércio de retalhos”. In: Imaginário – USP, v. 12, n. 13, pp. 143-169. 2006.

GRUPO HÓSPEDE. “Laboratório Hotel”. São Paulo, 2007. Disponível em <http://www.grupohospede.net/>. Acesso em 22 fev. 2015.

INSTITUTO TOMIE OHTAKE. “Exposições, cursos e eventos: Rochelle Costi: dinâmica comum”. Disponível em http://www.institutotomieohtake.org.br/programacao/exposicoes/rochelle_costi/costi.htm. Acesso em 22 fev. 2015.

KARA JOSÉ, Beatriz. “A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos”. Tese (doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

LOURENÇÃO, Ana Paula Prado. Ensejo das remodelações urbanas e o Largo da Batata: o sistema de transportes e a apropriação da paisagem. 2008. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

LANGENBUCH, Juergen Richard. “A estruturação da grande São Paulo: estudo de geografia urbana”. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1971.

LEITE, Rogério Proença. “Contra-usos e espaço público: notas sobre a construção social dos lugares na *Manguetown*”. In: Revista Brasileira de Ciências Sociais, v. 17, n. 49, pp. 115-135. 2002.

— “Contra-usos da cidade: lugares e espaço público na experiência contemporânea. Campinas: Editora da Unicamp, 2007.

— “Localizando o espaço público: *gentrification* e cultura urbana”. In: Revista Crítica de Ciências Sociais, n. 83, pp. 35-54. 2008.

MAGNANI, José Guilherme Cantor. “Os circuitos dos jovens urbanos”. In: Tempo Social, revista de sociologia da USP, v. 17, n. 2, pp. 173-205. 2005.

MANZANO, Daniel Ribeiro Borges. “Polos varejistas de baixa renda em São Paulo. Complexidade do setor e ineficiência da gestão pública: o Largo da Batata” Relatório final de iniciação científica.). Fundação Getúlio Vargas – Escola de Administração de Empresas de São Paulo. 2013.

MARICATO, Ermínia. “As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias.” In: ARANTES, Otília B. F. - A cidade do pensamento único, Petrópolis:Vozes, 2000.

MASCARENHAS, Luisa Prado. “Reconversão urbana do Largo da Batata: revalorização e novos conteúdos da centralidade de Pinheiros”. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

MELENDEZ, Adilson. “Grupo VR cogita erguer centro de compras no largo da Batata”. In: Revista Projeto Design, nº 388, p. 114. São Paulo, 2012.

MENDES, Marcos. “Governabilidade no Município de São Paulo”. São Paulo: Instituto Fernand Braudel de Economia Mundial, 2001.

METRÔ, Companhia do Metropolitano de São Paulo. “Terceira Linha do Metrô de São Paulo: Estudo de Viabilidade Técnico-Econômico-Financeira”. São Paulo, 1980.

— “Linha 4 – Amarela: Morumbi-Luz – Projeto Funcional”. São Paulo, 1997.

— “Contrato no. 4254429401–L4–16 – Produto 6.4.1 – Entrevistas de Entidades / Institucionais”. Relatório técnico produzido por CTAGEO Engenharia e Geoprocessamento Ltda. São Paulo, 2009.

— “Contrato no. 4254429401–L4–16 – Produto 6 - Análise da dinâmica imobiliária observada entre o período imediatamente anterior à implantação da Linha 4 e o período de obras (2002-2008)”. Relatório técnico produzido por CTAGEO Engenharia e Geoprocessamento Ltda. São Paulo, 2010a.

— “Contrato no. 4254429401–L4–16 – Produto 7 - ESTUDO PROSPECTIVO DE MERCADO – LINHA 4 METRÔ”. Relatório técnico produzido por CTAGEO Engenharia e Geoprocessamento Ltda. São Paulo, 2010b.

— “Contrato no. 401512331 – Produto 3 - MODELAGEM COMPLEMENTAR DE VALORES UNITÁRIOS DE TERRENOS”. Relatório técnico produzido por Contacto Consultores Associados Ltda. São Paulo, 2012.

— “Pesquisa de mobilidade da região metropolitana de São Paulo: síntese das informações: pesquisa domiciliar”. São Paulo, 2013.

— “Impacto do Metrô no uso e ocupação do solo e na valorização imobiliária reflexões sobre os principais resultados relativos à Linha 4-Amarela”. Relatório técnico. Sem data.

MORALES Schechinger, Carlos. “Notas sobre el mercado de suelo y el impuesto a la propiedad.” Texto preparado para o curso de Educação à Distância Financiamento das Cidades Latino-americanas com Solo Urbano. Lincoln Institute of Land Policy, 2005.

NIGRIELLO, Andreína. “O valor do solo e sua acessibilidade: estudo a nível urbano.” Dissertação de mestrado. Rio de Janeiro: COPPE-UFRJ, 1977.

NOVA/BATATA, “nova/SB lança a nova/batata”. 11 mar. 2011. Disponível em <http://novabatata.tumblr.com/page/11/> Acesso em 22 fev. 2015.

OLIVEIRA, Maria Carolina de Vasconcelos. “Instituições e públicos culturais: um estudo sobre mediação a partir do caso SESC-São Paulo”. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

ORENSTEIN, José. “O Baixo Pinheiros está em alta”. Estadão, 10 de julho de 2014. Disponível em <http://www.estadao.com.br/noticias/geral,baixo-pinheiros-esta-em-alta-imp-,1526390> Acesso em 22 fev. 2015.

PALLAMIN, Vera. “Arte urbana: São Paulo: região central (1945-1998): obras de caráter temporário e permanente”. São Paulo: FAPESP, 2000.

PETRONE, Pasquale. Pinheiros: aspectos geográficos de um bairro paulistano. São Paulo: EDUSP, 1963.

PINTAUDI, Silvana Maria. “Os mercados públicos: metamorfoses de um espaço na história urbana”. In: Scripta Nova. Revista electrónica de geografia y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. X, núm. 218 (81), 2006.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. “Edital do Concurso Público Nacional de Reconversão Urbana do Largo da Batata - Termo de Referência”. São Paulo: PMSP/IAB, 2001.

— “Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima”, de 26 de outubro de 2004.

— “Edital Redes e Ruas divulga projetos selecionados”. Prefeitura de São Paulo: Secretaria de Serviços: Notícias. 17 out. 2014. 2014a. Disponível em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/servicos/inclusao_digital/noticias/?p=183065 Acesso em 22 fev. 2015.

— “Prefeitura lança projeto gastronômico para Mercado Municipal de Pinheiros”. Prefeitura de São Paulo: Secretaria Executiva de Comunicação: Notícias. 18 dez. 2014. 2014b. Disponível em <http://www.capital.sp.gov.br/portal/noticia/5162#ad-image-0> Acesso em 22 fev. 2015.

— “Histórico demográfico do município de São Paulo. Tabelas: população nos anos de levantamento censitário. Município de São Paulo, subprefeituras e distritos municipais. 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010”. Sem data. Disponível em

http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas/pop_dist.php
Acesso em 22 fev. 2015.

REALE, Ebe. Brás, Pinheiros, Jardins: três bairros, três mundos. São Paulo: EDUSP, 1982.

REVITALIZAÇÃO deve mudar perfil do comércio. Estadão. São Paulo, 6 mai. 2010. Disponível em: < <http://goo.gl/FfdnT>>. Acesso em 22 fev. 2015.

RIGAMONTE, Rosani Cristina. “Severinos, Januáris e Raimundos: notas de uma pesquisa sobre os migrantes nordestinos na cidade de São Paulo”. In: Na metrópole: textos de antropologia urbana. MAGNANI, José Guilherme C. ; TORRES, Lilian de Lucca (orgs.). São Paulo:Edusp. 2000.

ROLIM, José. Projeto de Lei n. 220/2011. Dispõe sobre denominação de logradouro público situado na confluência e faz a ligação viária das avenidas Brigadeiro Faria Lima, rua dos Pinheiros, Teodoro Sampaio, Cardeal Arcoverde, Baltazar Carrasco, Martim Carrasco e Chopin Tavares de Lima, no bairro de Pinheiros, neste município. (Passa a denominar-se largo da Batata). Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 06 de maio de 2011, p. 84.

ROSSI, Marina. “São Paulo quer se apropriar de si mesma”. El País Brasil, 13 dez. 2014. Disponível em http://brasil.elpais.com/brasil/2014/12/13/politica/1418479186_366653.html
Acesso em 22 fev. 2015.

ROTTMANN, Eduardo, NIGRIELLO, Andreína e FERREIRA, Luiz Cortez. “O impacto das obras metroviárias na valorização imobiliária e no desenvolvimento urbano: exemplos paulistanos”. Trabalho apresentado no VI Seminário da LARES – Latin American Real Estate Society. São Paulo, nov 2006.

ROYER, Luciana O. “A financeirização da política habitacional: limites e perspectivas”. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SÃO PAULO, Lei n. 15.615, de 6 de julho de 2012. Denomina largo da Batata o logradouro delimitado pelas ruas Martim Carrasco, Fernão Dias, Teodoro Sampaio, dos Pinheiros e pela avenida Brigadeiro Faria Lima, no distrito de Pinheiros, subprefeitura de Pinheiros.

SMITH, Neil. “The new urban frontier: gentrification and the revanchist city” Londres: Routledge. 1996.

SOBRAL, Laura. “O Largo da Batata precisa de você: ocupação e apropriação do espaço público”. São Paulo, 2014. Disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/14.166/5176> Acesso em 22 fev. 2015.

SOUZA, Pedro H. G. F. “A distribuição de renda nas pesquisas domiciliares brasileiras: harmonização e comparação entre censos, PNADs e POFs” Texto para discussão no. 1832. Brasília: IPEA, 2013.

TREZZA, Nelson. Largo da Batata: uma proposta de desenho urbano. 1999. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

VALLE, Caio . Novo Largo da Batata, agora, só em 2013. Jornal da Tarde. São Paulo, 2 dez. 2011. Disponível em: <http://blogs.estadao.com.br/jt-cidades/novo-largo-da-batata-agora-so-em-2013/> Acesso em 22 fev. 2015.

VIANNA, Rodrigo Luiz. “Pinheiros chegou a ter 5 cinemas”. Gazeta de Pinheiros, 27 ago. 2014. Disponível em <http://gazetadepinheiros.com.br/cidades/pinheiros-chegou-a-ter-5-cinemas-27-08-2014-htm> Acesso em 22 fev. 2015.

VIAQUATRO. “Tecnologia”. Disponível em <http://www.viaquatro.com.br/linha-4-amarela/tecnologia> Acesso em 22 fev. 2015.

VILLAÇA, Flávio. “Espaço Intra-Urbano no Brasil.” São Paulo:StudioNobel:Fapesp:Lincoln Institute, 2001.

VILLAÇA, Flávio e ZIONI, Silvana. “A expansão do metrô de São Paulo: acentuando desigualdades”. Artigo apresentado no XVI PANAM, Lisboa, Portugal, julho de 2010.

ZUKIN, Sharon. “Landscapes of power: from Detroit to Disneyworld”. Berkeley e Los Angeles: University of California Press, 1991.

ZUKIN, Sharon. “Paisagens do século XXI: notas sobre mudança social e o espaço urbano”. In: O espaço da diferença. ARANTES, Antonio (org.). Campinas: Papius, 2000.

ZUKIN, Sharon et al. “New retail capital and neighborhood change: boutiques and gentrification in New York City”. In: City & Community, 8:1, março de 2009.

Anexo 1

TABELA 4

População recenseada e Projetada

Município de São Paulo. Subprefeitura de Pinheiros e Distritos Municipais

1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010

Unidades Territoriais	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
MSP	2.151.313	3.667.899	5.924.615	8.493.226	9.646.185	10.434.252	11.253.503
Subprefeitura de Pinheiros	169.003	247.079	297.644	378.617	339.630	272.574	289.743
Alto de Pinheiros	29.529	38.371	44.573	51.178	50.351	44.454	43.117
Itaim Bibi	31.563	61.917	84.923	114.956	107.497	81.456	92.570
Jardim Paulista	60.681	79.504	91.051	117.804	103.138	83.667	88.692
Pinheiros	47.231	67.287	77.097	94.679	78.644	62.997	65.364
Porcetagem SP-SI/MSP (%)	7,86	6,74	5,02	4,46	3,52	2,61	2,57

Fontes:

IBGE: Censos Demográficos, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010

Sinopses Preliminares dos Censos Demográficos de 1950 e 1960

SMDU/Dipro – Retroestimativas e Recomposição dos Distritos para os anos de 1950, 1960, 1970 e 1980

Elaboração: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano/SMDU – Departamento de Estatística e Produção de informação/Dipro; SP-PI/CPDU/SPU 2011

Anexo 2

<i>Nome</i>	<i>Incorporadora</i>	<i>Endereço</i>	<i>Tipologia/padrão</i>	<i>Nº de lotes incorporados</i>	<i>Datas de compra dos lotes originais</i>	<i>Incorporação</i>	<i>Início do empreendimento</i> ³³	<i>Conclusão das obras</i> ³⁴
Homelike	Lucio	Av. Faria Lima, 686	Res./médio	3	19/07/11; 22/12/11; 31/01/13	30/04/14		
Teoemp	Bratke-Collet e Engeform	R. Claudio Soares, 48	Com./alto	9	—	—	07/2011	1º sem./2015 (previsão)
Faria Lima Offices	Feller	R. Cardeal Arcoverde, 2365	Com./médio	16	—	—	09/2010	03/2014
Faria Lima Square Offices	Yuny	R. Cardeal Arcoverde, 2450	Com./médio	14	04/05/10; 07/12/10; 19/01/11; 07/02/11; 03/02/12	01/03/12	07/2011	
Apê Pinheiros	B2S + CPD	R. Cunha Gago (esquina com R. Artur de Azevedo, lado ímpar)	Res./médio	5	23/11/11; 01/12/11; 19/01/12	—	08/2012	

³³ Data de início: aproximação a partir de imagens do Google Earth. (Ano da primeira imagem em que se constata indícios de que o terreno já está sendo “limpo”. Embora essa data não indique de fato quando se iniciaram as obras, traz uma informação aproximada de quando os lotes foram incorporados e demolidos.)

³⁴ Informações coletadas na internet: nos *sites* das incorporadoras e construtoras, de corretoras, e no *site* www.buildings.com.br.

<i>Nome</i>	<i>Incorporadora</i>	<i>Endereço</i>	<i>Tipologia/padrão</i>	<i>Nº de lotes incorporados</i>	<i>Datas de compra dos lotes originais</i>	<i>Incorporação</i>	<i>Início do empreendimento³⁵</i>	<i>Conclusão das obras³⁶</i>
Two Pinheiros	Zabo	R. Cunha Gago, 181	Res./médio	1	04/10/04	04/04/08	08/2004	02/2011
<i>Nome</i>	<i>Incorporadora</i>	<i>Endereço</i>	<i>Tipologia/padrão</i>	<i>Nº de lotes incorporados</i>	<i>Datas de compra dos lotes originais</i>	<i>Incorporação</i>	<i>Início do empreendimento³⁷</i>	<i>Conclusão das obras³⁸</i>
Helborarte Faria Lima	Helbor + Sanay	R. Sebastião Gil, 40	Res./médio	1	28/06/13	09/03/13	10/2013	
Trademark Faria Lima	Esser	R. Cardeal Arcoverde, 2811	Com./médio	1	18/05/09	17/04/09	12/2008	12/2013
<i>Nome</i>	<i>Incorporadora</i>	<i>Endereço</i>	<i>Tipologia/padrão</i>	<i>Nº de lotes incorporados</i>	<i>Datas de compra dos lotes originais</i>	<i>Incorporação</i>	<i>Início do empreendimento³⁹</i>	<i>Conclusão das obras⁴⁰</i>
Ahead	PDG	R. Cláudio	Res./médio	8	29/11/06;	23/04/07	12/2008	11/2011

³⁵ Data de início: aproximação a partir de imagens do Google Earth. (Ano da primeira imagem em que se constata indícios de que o terreno já está sendo “limpo”. Embora essa data não indique de fato quando se iniciaram as obras, traz uma informação aproximada de quando os lotes foram incorporados e demolidos.)

³⁶ Informações coletadas na internet: nos *sites* das incorporadoras e construtoras, de corretoras, e no *site* www.buildings.com.br.

³⁷ Data de início: aproximação a partir de imagens do Google Earth. (Ano da primeira imagem em que se constata indícios de que o terreno já está sendo “limpo”. Embora essa data não indique de fato quando se iniciaram as obras, traz uma informação aproximada de quando os lotes foram incorporados e demolidos.)

³⁸ Informações coletadas na internet: nos *sites* das incorporadoras e construtoras, de corretoras, e no *site* www.buildings.com.br.

³⁹ Data de início: aproximação a partir de imagens do Google Earth. (Ano da primeira imagem em que se constata indícios de que o terreno já está sendo “limpo”. Embora essa data não indique de fato quando se iniciaram as obras, traz uma informação aproximada de quando os lotes foram incorporados e demolidos.)

⁴⁰ Informações coletadas na internet: nos *sites* das incorporadoras e construtoras, de corretoras, e no *site* www.buildings.com.br.

Pinheiros		Soares, 72			15/12/06; 27/06/07; 27/07/07			
DNA Faria Lima	Lucio	Rua Fernão Dias, 323	Res./alto	5	27/11/09; 04/03/10; 21/05/10	10/11/10	07/2010	11/2013
—	Lucio	R. Padre Carvalho, altura do no. 515	—	—	26/11/12; 14/01/13; 18/04/13; 12/07/13; 17/07/13	—		
—	Lucio	Rua Padre Carvalho, altura do no. 639 (esquina com R. Sumidouro)	—	4	—	—	10/2013	
Grand Station	Sinco Engenharia	R. Gilberto Sabino, 215	Com./médio	9	21/05/09;	—	08/2012	03/2014
Nome	Incorporadora	Endereço	Tipologia/padrão	Nº de lotes incorporados	Datas de compra dos lotes originais	Incorporação	Início do empreendimento ⁴¹	Conclusão das obras ⁴²
Éclat Alto de Pinheiros	Gafisa	R. Ferreira de Araújo, 592	Res./alto		01/08/11; 06/10/11; 14/10/11	22/03/12		

⁴¹ Data de início: aproximação a partir de imagens do Google Earth. (Ano da primeira imagem em que se constata indícios de que o terreno já está sendo “limpo”. Embora essa data não indique de fato quando se iniciaram as obras, traz uma informação aproximada de quando os lotes foram incorporados e demolidos.)

⁴² Informações coletadas na internet: nos *sites* das incorporadoras e construtoras, de corretoras, e no *site* www.buildings.com.br.

<i>Nome</i>	<i>Incorporadora</i>	<i>Endereço</i>	<i>Tipologia/padrão</i>	<i>Nº de lotes incorporados</i>	<i>Datas de compra dos lotes originais</i>	<i>Incorporação</i>	<i>Início do empreendimento⁴³</i>	<i>Conclusão das obras⁴⁴</i>
Versatille Pinheiros	ACS + Toledo Ferrari + AAM	R. Ferreira de Araújo, 1000	Res./alto	2	25/04/08	27/07/10	07/2010	12/2013
Moai	Tecnisa	R. Nicolau Gagliardi, 438	Res./alto		11/01/10	02/02/11		
Neo Offices Faria Lima	Esser	R. Paes Leme, 136	Com./médio	1	26/09/08	03/12/08	12/2008	07/2012
Thera Faria Lima	Cyrela	R. Amaro Cavalheiro, 400	Misto	1	06/11/11	29/11/11	02/2011	01/2016 (previsão)
Altto Pinheiros	Even	R. Nicolau Gagliardi, 354	Res./alto	37	11/08/08	06/07/09	12/2009	09/2012
Fusion Pinheiros	Incosul	R. dos Cariris, 90	Res./médio	2	07/11/97; 13/03/98	11/10/02	08/2004	04/2008

⁴³ Data de início: aproximação a partir de imagens do Google Earth. (Ano da primeira imagem em que se constata indícios de que o terreno já está sendo “limpo”. Embora essa data não indique de fato quando se iniciaram as obras, traz uma informação aproximada de quando os lotes foram incorporados e demolidos.)

⁴⁴ Informações coletadas na internet: nos *sites* das incorporadoras e construtoras, de corretoras, e no *site* www.buildings.com.br.

Anexo 3 – Entrevistas e depoimentos

Socorro - Vendedora – Casas Bahia

Rua Teodoro Sampaio, 2522

Socorro é a única funcionária da loja na Teodoro que trabalhou na loja que havia no Largo de Pinheiros, que hoje está fechada. Ela conta que, desde o final de 2008, o movimento da loja estava caindo, por conta das obras no entorno do Largo. A matriz, de São Caetano do Sul, trocou os gerentes da loja várias vezes, acreditando que a perda de receita era devido a problemas de gestão. Mas, conta Socorro, o problema é que a passagem de pedestres ficou comprometida com as obras. A loja encerrou suas atividades em 30/10/2010. (A funcionária se recorda da data pois foi o dia em que faleceu seu pai.)

A vendedora ainda relatou que havia mais lojas das Casas Bahia em Pinheiros. Além da que fechou as portas, no Largo de Pinheiros, havia outras duas nas quadras que foram desapropriadas para a criação da “esplanada” do Largo da Batata.

Clara – Cabeleireiros KM

Rua Guaçuí

Clara conta que o dono da farmácia na esquina de baixo (Guaçuí x Padre Carvalho) é dos mais antigos no bairro e conhece muito mais histórias do que ela, que está ali há mais ou menos dez anos. Segundo D. Clara, o dono da farmácia acredita que Pinheiros esteja afundando, pois, antigamente, o bairro era um brejo. Na opinião dele, relata Clara, seria por esse motivo que as obras de drenagem teriam tido que cavar tão fundo e preencher os buracos com grande quantidade de rochas.

Dona Clara diz que, apesar de as mudanças nas linhas de ônibus da região e a chegada do metrô terem afetado negativamente muitos estabelecimentos, ela própria tem visto sua clientela aumentar, o que atribui às novas linhas de

ônibus que atravessam a Paes Leme, bem como ao aumento do número de empresas na região.

Com relação à nova praça, Dona Clara afirma que uma das quadras desapropriadas foi a “quadra errada”. Ela conta que o ex-prefeito Kassab falou a uma senhora que era dona de uma loja de roupas infantis (que saiu aos prantos ao ser despejada) que ela “ia achar outro lugar”. Dona Clara compartilha, ainda, da visão de muitos comerciantes locais de que a nova praça não trará melhorias ao bairro.

Francisco - Relojoeiro

Rua Cunha Gago, 371 – box 1

O Sr. Francisco é descendente de japoneses e está no ponto, junto com seu irmão e cunhada (confirmar!!) desde 2009. O imóvel é alugado.

Antes, estava na Cardeal Arcoverde, no trecho que foi demolido e transformado em praça. Lá, a relojoaria existia havia quase 60 anos, em imóvel também alugado.

Para ele, o metrô não traz mais clientes para região, pois as pessoas atravessam o bairro por baixo da terra. Boa parte de sua clientela vem de outras regiões da cidade.

Como a atividade de relojoeiro está em decadência nestes tempos, ele também efetua pequenos consertos em eletrônicos, e também amola alicates de manicure. Segundo ele, hoje sua clientela é composta, em boa medida, por proprietários e trabalhadores dos salões de beleza da região, mas também de outros bairros da Zona Oeste (Butantã, Vila Sônia), e também do Centro, que buscam seus serviços “de confiança”.

O Sr. Francisco também relatou que quando tinha ponto na Cardeal, sua clientela era mais pobre.

Inácio - Merceria oriental

Rua Cunha Gago, 346

O Sr. Inácio é imigrante taiwanês e está no ponto desde 1981. O imóvel é próprio.

A loja vende diversos produtos alimentícios importados do Japão, China, Coréia, etc. Sua clientela é composta, basicamente, de moradores e trabalhadores da região.

Segundo ele, a clientela era melhor antigamente, quando Pinheiros ainda era um bairro japonês. Ele cita a Cooperativa Agrícola de Cotia, que faliu em 1994, e a Preçolândia, loja de utilidades domésticas localizada na mesma quadra, e que, anteriormente, era a Yaohan, uma rede de supermercados de origem japonesa. Relatou que a transformação gradual da Liberdade em um pólo de compras de produtos orientais contribuiu para que perdesse clientela.

O Sr. Inácio ainda comentou que não houve nenhuma mobilização por parte dos comerciantes da região quando se iniciaram as obras da Prefeitura, mesmo sem eles terem sido consultados. Afirmou que não existe uma associação dos comerciantes locais, e que, quando o bairro ainda era um “bairro japonês”, os lojistas eram mais unidos.

Para o Sr. Inácio, tanto o Metrô quanto as obras na Faria Lima contribuíram para o fluxo do trânsito. Quando o trânsito é facilitado, ele flui “para fora”; antes, o fluxo era mais concentrado. Agora, as pessoas que atravessam Pinheiros, seja de automóvel particular ou de transporte público, não precisam mais parar na região, e isso atrapalha o comércio.

Kimura - Gaivota (かもめ) - mercado de produtos alimentícios orientais e utensílios domésticos

Rua Cunha Gago, 359

No ponto há 9 anos, a loja ficava antes na Fernão Dias, na quadra que foi desapropriada. Estabaleceu-se lá há 28 anos. (Portanto, em 1984/1985 na Fernão Dias, e em 2004/2005 na Cunha Gago.)

Na opinião de Kimura, a valorização dos imóveis da região é devida à expectativa dos proprietários de uma melhoria que ainda não veio.

Até recentemente, o aluguel do imóvel, de dois andares, era no valor de R\$ 9.600. Quando o contrato foi renovado, o proprietário pediu R\$ 14.000. Kimura tentou negociar, mas a solução foi continuar alugando somente o andar térreo por valor compatível ao que pagava anteriormente pelos dois pisos. O piso superior era utilizado como depósito, e agora Kimura armazena parte das mercadorias em outros locais (como sua própria residência).

Sua clientela é formada por moradores da região e também de localidades como Butantã e Morumbi. Muitos clientes vêm de carro, principalmente aos sábados. Comenta que as obras viárias, a proibição de estacionar na rua e o corredor de ônibus na Paes Leme “atrapalharam muito”.

Kimura lembra que a extinta Cooperativa de Cotia atraía o comércio japonês para a região. (Menciona a quitanda Kajibata — ficava na Fernão Dias, em frente à Casa Ono?) Para ele, a concorrência com o comércio da Liberdade ficou mais acirrada depois da inauguração do Metrô de Pinheiros, e sua loja vem passando por um período de dificuldades.

Nelson - Sapataria “São Paulo Express”

Rua Paes Leme, 38

Está na mesma rua desde 1954. No ponto atual desde a década de 1980. O imóvel é alugado.

Sua clientela é dividida entre moradores da região e moradores de bairros mais distantes. Muitos clientes vêm de carro de locais como Morumbi e Alphaville. Enquanto a Paes Leme esteve em obras, essa parte da clientela teve seu acesso dificultado.

Havia também muitos clientes ocasionais, que passavam a pé em frente ao estabelecimento: pessoas que vinham de ônibus de outras regiões da cidade até o Largo da Batata, seguindo a pé até a estação da CPTM. Com a inauguração do Metrô, o Sr. Nelson afirmou ter perdido essa parcela de sua clientela, pois agora seguem direto, por exemplo, desde a Av. Paulista até a CPTM.

Luiza – Associação dos Lojistas do Mercado de Pinheiros

Rua Pedro Cristi, 89

Segundo Luiza, parte da clientela do Mercado, aberto em 1971, ainda é a mesma. O hábito de comprar no Mercado seria passado de geração em geração.

Hoje em dia, porém, parte importante dos clientes efetua compras no sistema “delivery”. Luiza conta que a introdução do sistema de entregas a domicílio foi uma reação à concorrência com supermercados da região, que teriam reforçado sua presença nos últimos dez anos.

A representante da associação relata que, desde fins de 2012, tem percebido a presença de uma clientela nova, o que atribui parcialmente à chegada do Metrô. Parte dessa nova clientela seria também uma “gente jovem”, que vai ao Mercado de bicicleta.

O ex-supervisor do Mercado, José Roberto Graziano, teria sido responsável por “dar um *up*” no Mercado. Durante sua gestão, teria sido construído o *deck* externo, e teria sido trazido um *mix* de lojas diferente, incluindo um café e uma pastelaria.

Luiza explica que cada *box* paga à Prefeitura o TPU – Termo de Permissão de Uso.

Para ela, as obras do Metrô e da nova praça teria atrapalhado um pouco o comércio da região, mas, em sua visão, isso é um “mal necessário”. Ela segue contando que, hoje, o mercado está “ilhado” pelo comércio, pelos novos edifícios e pelo “Muro de Berlim’ que não cai”, referindo-se aos muros do terreno da antiga Cooperativa Agrícola de Cotia.

Luiza acredita que o surgimento de novos edifícios de escritórios e apartamentos na região vão trazer mais público ao Mercado, mas destaca que, durante a semana, o espaço já é bastante frequentado no horário de almoço, por trabalhadores da região, com destaque para os bancários.

Para Luiza, “quem pensou nesse projeto do Largo da Batata pensou bem”, pois, anteriormente, no trecho da praça mais próximo ao mercado “eram só botecos e casas de prostituição”.

Por fim, Luiza lembra do trabalho da agência de publicidade nova/batata. Ela acredita que a empresa esteja fazendo um bom trabalho, afinal, “já que estão arrumando as ruas, por que não arrumar o comércio?”

Ricardo - Mari Máquinas – venda e consertos de máquinas de costura

Rua Campo Alegre, 80 – A

O estabelecimento era do pai de Ricardo, falecido há um ano e meio. Desde 1976 no mesmo ponto. O imóvel é alugado (o proprietário é o mesmo do estabelecimento vizinho, uma casa de artigos de umbanda).

Para Ricardo, o público que busca seus serviços vem mudando; antes era feito de gente “mais velha”. A maior parte da clientela é representada por pequenas oficinas de costura. Antes abundantes na região, por causa da alta dos aluguéis, parte de sua clientela acabou se mudando para locais mais distantes como Butantã, Bonfiglioli e mesmo Taboão da Serra.

Afirmou que não há associação de comerciantes da região. Segundo ele, os proprietários dos imóveis comerciais são diversos. No caso da Mari Máquinas, existe uma relação de amizade com o proprietário, que tem reajustado o aluguel abaixo do valor de mercado. Há, no entanto, estabelecimentos que pagam entre 2000 e 3000 reais por um ponto do mesmo padrão.

Contou que, depois da readequação do viário e das calçadas, a rua Campo Alegre perdeu seus espaços de estacionamento na rua. Os lojistas chegaram a fazer um abaixo-assinado pedindo à Prefeitura que os mantivesse, mas o pedido foi negado. Hoje, não é possível estacionar em frente ao estabelecimento, e nas ruas laterais cobra-se Zona Azul. Isso acabou afastando dificultando o acesso de alguns clientes.

Disse acreditar que a região estará bastante mudada em pouco tempo, por causa dos novos empreendimentos imobiliários que têm surgido. Citou que o edifício de escritórios recém-inaugurado em frente ao SESC costuma ser uma madeireira. Mencionou o conjunto de sobrados que há na esquina das ruas Sumidouro e Padre Carvalho, que foram adquiridos por uma incorporadora (verifiquei: é a Lúcio), e os inquilinos já foram despejados. Havia um bar na esquina, uma lojinha de roupas e uma oficina mecânica. Um dos lojistas é seu amigo, mudou-se para outro imóvel, na rua Tucambira. Não sabe onde foram parar os restantes.

Contei a ele sobre os comentários da Heloísa Proença da CTAGeo, ex- da EMURB, na transcrição das entrevistas para a pesquisa encomendada pelo Metrô. (Ela comenta que estava achando muito bom ver o progresso das obras no Largo da Batata, cada casa que tombava deixava a região mais bonita, era uma região muito feia, suja e degradada, com tráfico de drogas, prostíbulos, etc.). Ricardo comentou que, nas quadras demolidas para dar lugar à “esplanada”, não havia casas de prostituição, e que hoje, ainda há muitas espalhadas pela região. Lembrou que a maioria dos imóveis (inclusive edifícios) eram de comércio ou serviços, mas havia também algumas poucas residências.

Rogério – Padaria San Siro

Rua Cunha Gago, 115

O imóvel, alugado, onde está a padaria, foi vendido e integrará o empreendimento lançado na esquina das ruas Artur de Azevedo e Cunha Gago. Segundo Rogério, até o fim de 2013, a padaria deverá sair do ponto,

onde está há mais de 30 anos. (Vai abrir num ponto novo, na Artur, no. 2016). Antes da San Siro, o imóvel já abrigava uma padaria desde sua construção (de acordo com Rogério, há 80 anos...)

Os imóveis já demolidos para o novo lançamento abrigavam: um loja de peixes ornamentais, um restaurante a quilo, um loja de parafusos, uma loja de assistência técnica de telefones celulares e a Casa do Saco, que vendia materiais de limpeza.

(<http://www.casadosaco.com/empresa> — A Casa do Saco atua a mais de 20 anos comercializando materiais de limpeza, descartáveis, embalagens, utilidades e produtos para piscina, atendo empresas, condomínio, residências, entre outros. Conta com uma equipe preocupada em realizar um atendimento diferenciado buscando a satisfação de nossos clientes, sempre desenvolvendo novos produtos com melhor custo x benefício.)

Além de moradores e trabalhadores da região, a clientela é formada por lanchonetes às quais a padaria fornece pão e frios.

Segundo Rogério, as obras na rua Cunha Gago se arrastaram por 120 dias, e alguns clientes deixaram de frequentar a padaria — e não retornaram após a conclusão desse trecho das obras. Rogério afirmou ainda que, depois que a estação de metrô foi aberto, houve uma diminuição da clientela. Em suas palavras: “o pessoal que vinha, dava uma parada, agora pega e já...” [gesticula dando a entender que o “pessoal” vai embora direto]

“Pinheiros mudou muito nos últimos trinta anos...” “pro comércio piorou...” Ao lado, na Cunha Gago, onde há um edifício residencial, havia uma gráfica. Em frente, onde hoje existe um estacionamento, havia duas vilas residenciais e um restaurante.

Vinicius – sócio do Garoa Hostel

Rua Guaíçuí, 72

O hostel abriu em setembro de 2013, numa pequena rua lateral da Fernão Dias.

Perguntado sobre como foi escolhido o ponto específico para o hostel, Vinicius ressaltou que, de todos os hostels em São Paulo, o Garoa é o que se localiza mais próximo a uma estação de metrô. Além disso, nas proximidades do Largo da Batata há algumas baladas menos elitizadas que as da vizinha Vila Madalena, mas que atraem um público semelhante (jovens de classe média). Entre essas baladas estariam o Canto da Ema e o Remelexo (casas de forró) e o Na Aba, o Traço de União e o Mangureira (casas de samba).

Apesar disso, Vinicius tem notado uma gradativa elitização dos bares locais. Citou como exemplo o bar Coqueiro III (na esquina da Faria Lima com a Martim Carrasco), onde, até quatro meses atrás, a trilha sonora era predominantemente forró, e hoje toca mais “MPB”.

O público que se hospeda no hostel tem se composto, até o momento, de 35% de turistas estrangeiros e 65% de brasileiros. Entre os brasileiros, há muitos hóspedes em viagens curtas de negócios; muitos pesquisadores que vão à USP; e muita gente que vem de outras cidades do Estado para tirar o visto britânico (o Consulado se localiza no Centro Britânico, a apenas duas quadras de distância) ou o visto americano (o Consulado está mais distante, em Santo Amaro, mas facilmente acessível por trem). Vinicius reitera que, se não houvesse o metrô tão próximo ao hostel, não teria escolhido esse ponto.

Afirmou pagar por volta de R\$ 4.500 mensais em aluguel — mais R\$ 950 mensais de IPTU. O valor, para Vinicius, é barato, dado o tamanho do imóvel.

Até dois anos atrás, a rua Guaçuá tinha vários pontos de prostituição, principalmente travestis. Alguns dos imóveis tinham quartos alugados para os programas. Hoje, principalmente depois das obras, que deixaram a rua mais iluminada, e da mudança dos itinerários de ônibus, esse movimento diminuiu muito. (A rua era passagem para quem pegava ônibus na rua Padre Carvalho.)

Segundo Vinicius, metade da quadra onde estão pertence ao mesmo proprietário: Miguel Sasso (filho de João Sasso, que consta da lista de situação fundiária anexa ao edital do Concurso de Reconversão do Largo). Vinicius

afirmou que apenas seu hostel tem o aluguel formalizado em contrato; o restante dos imóveis é alugado irregularmente, havendo algumas pensões e ainda pontos para programas de prostitutas.

Vinicius confirmou o que me foi contado pelo Sr. João, morador da rua Fernão Dias: a incorporadora Lúcio tem adquirido vários dos imóveis da região. Ele conta que há um projeto de um hotel da Lúcio que seria vizinho de fundos do Garoa. Ainda com relação aos comentários do Sr. João, Vinicius diz acreditar que a versão de que o terreno da Cooperativa pertence a um bicheiro que foi preso (por isso a paralisação das obras — segundo essa tese) seja verdadeira.

Adriele – funcionária da Companhia das Bolsas

Rua Fernão Dias

Adriele: ... que, antes, frequentava aqui Pinheiros, e agora não frequenta mais... Tá muito desconhecido. Quem faz tempo que não frequenta aqui Pinheiros, se perde.

Daniel: Eu lembro, faz bastante tempo, também. Bastante tempo, sei lá, dois anos. Eu tava andando por aqui, era um sábado de tarde.

A: Hã.

D: Lá, do lado de lá da Faria Lima. Aí veio uma senhorinha, assim, já velhinha. Perguntou, ah, “meu filho, onde é que... sabe onde é que passa o... Morumbi?” Falou o nome do ônibus. Eu não sabia, não. Mas eu disse, “a senhora tem alguma referência de onde, perto do quê que ele pára?” “Ela, “não, é no Largo da Batata.” “Não, senhora, mas aqui é o Largo da Batata.” Ela olhou, “não, mas tinha ali o... não sei o quê, tinha loja daquilo, tinha um terminal...” Eu, “não, mudou tudo, senhora, o Largo da Batata é isso aqui mesmo.” E ela ficou perdida, ela não sabia pra que lado que ela ia.

A: Eram muitas casas... assim, uns apartamentos bem, uns prédios bem antigos. Que, quando o pessoal tava trabalhando aqui, bem no comecinho da escavação, aquela coisa toda, eles encontraram até objetos, assim, relíquias,

sabe? Coisas, assim, antigas, de valores, aí. Então, é bem antigo mesmo, aqui, muito. Realmente era muito feio, era horroroso. Mas, assim, eu acho, ao meu ver, eu Adriale, que isso aí foi um plano não muito bem arquitetado. Porque, pra fazer praça? Tá um deserto, né? Eu acho que tem tantas outras coisas... Eu não sei se tem infraestrutura, não sei, não entendo disso, pra atender um Poupatempo, por exemplo, que aqui seria útil.

D: Um monte de gente fala em Poupatempo.

A: Sim.

D: Disseram que ia ter, mas não vai ter... Ou, ninguém sabe se vai, mesmo...

A: Não, não vai ter mais.

D: Não vai ter, né.

A: Não vai. Inclusive, tão até falando que vão colocar um bondezinho aqui. Um bondezinho. Hoje, eu estava conversando com os operários da obra.

D: Você viu os trilhos que eles acharam?

A: Sim, sim. Eu perguntei pros trabalhadores, eles falaram que, realmente, tinha um bondezinho. Eu falei, “mas, gente, desculpa a ironia, é pra abrigo de mendigos ou de pixadores?”

D: Não é pra funcionar, né. Ah, eles iam colocar só o bonde aqui, é isso? Não é pra funcionar, andando, levando gente?

A: É. Segundo eu fiquei sabendo, segundo, né, falaram aí os maus faladores, que é pra não ficar muito vazia a praça, pra não ficar aquele breu, né. Gente, pelo amor, né? Por favor.

D: Eu tava falando com um outro cara, aqui desse bar aqui da esquina. Ele falou assim, “não, porque do jeito que tá essa praça aí, que fizeram, não dá vontade de passar lá, de ficar lá. O máximo que ela vai juntar é pombo e mendigo.”

A: Sim.

D: Eu falei, “não, cê tá enganado, nem mendigo vai ficar. Que não tem um banco, não tem uma sombra.”

A: Não tem, gente. Você viu, você reparou bem?

D: Se o cara quiser fumar crack, não tem onde esconder. Nem isso.

A: Não tem. Você reparou bem naquela praça ali, andando aqui adiante? Tem uma praça ali, você viu o que virou? Você viu a lástima que já está?

D: Desse lado aqui mesmo, né?

A: Sim.

D: Já tá tudo esburacado, né,

A: Tá abandonada. É assim, eu não sei.

D: E aqui, nessa quadra aqui em frente, você lembra mais ou menos o que tinha? Se era...

A: Aqui em frente?

D: É.

A: Sim, lembro era...

D: Que eles terminaram há pouco tempo, isso daqui. Eu lembro que, ano passado, tinha coisa ainda.

A: Aliás, este ano, ainda.

D: Este ano, ainda.

A: Era um monte de prédio. Eram prédios antigos.

D: Tinha apartamento também? Ou era só...

A: Era, de residenciais mesmo, assim. Eram residenciais. Tinha até de advocacia, pastelaria. Tinha uma doceria, tudo foi demolido. Tudo mesmo. Aí só ficaram aqui, essa parte, né. Mas, assim, parecia uma cidade bem fantasma, mesmo, era horrroso passar por aqui. Pelo Largo da Batata. Assim,

mas tem uma questão também, né. Tem moradores, inclusive, tem uma pessoa que trabalha aqui, que ela tá de férias, ela é moradora daqui há tipo... (inaudível) há quinze anos. Ela falou assim, que era terrível o Largo da Batata. Hoje não é, não tem mais aquele medo, aquele pavor, falar, ah, Largo da Batata, né. Já tem meio que uma faminha o Largo da Batata. Então não tem mais. Era um negócio assombroso, né. Tá tranquilo, hoje.

D: E tinha mesmo? Tinha muito assalto, ou é mais a imagem?

A: Segundo dizem, que sim, tinha mesmo, tinha. Assim, até o público também, eu acho que mudou, sabia? O público mudou. Deu uma mudada no público. Era um pessoal assim, mais... Era muito mais assim, pra prostitutas, assim, né. Muitas pessoas de rua, esse tipo de coisa assim. Uma coisa... Bêbados assim, era uma coisa horrorosa.

D: Não tem mais. Tá certo, então, eu vou ver... Você sabe quanto tempo tem essa loja aqui?

A: Essa loja?

D: Essa loja.

A: Essa loja, ela tem tipo... Porque, antes, ela era um... Ela tinha um outro segmento, né. Antes, ela era uma loja de brinquedos, e passou a ser uma loja agora de bolsas e acessórios e confecções.

D: Mas é o mesmo dono?

A: O mesmo dono.

D: Só mudou o tipo de...

A: Exatamente, só mudou o segmento das coisas, mas é o mesmo dono.

D: E já... antes de tudo isso das obras, antes do metrô, de tudo.

A: Bem, bem, bem mesmo. Desde o início, desde o princípio de tudo.

D: E cê que trabalha aqui faz tanto tempo, tem (inaudível)

A: Ai, não se preocupa, essas coisas (inaudível) Ai, obrigada.

D: O quê que você do metrô aqui? Depois que abriu, mudou alguma coisa no sentido de tipo de público? E tem mais gente andando, menos gente? O que que você sentiu que mudou?

A: Muita gente andando, muita gente andando. Assim, eu acho ótimo, porque foi um mão na roda pra gente. Pra gente ir pro centro, teria que pegar aquele ônibus e tudo... Acho que... Como que fala? Foi uma pontezinha. Então acho que mudou bastante. O público, sim, mudou, isso é evidente, mudou. O pessoal tá mais... meio que mais misturado, né? Não tem mais aquele preconceito: ah, o pessoal bem mais arrumado, o pessoal bem mais apresentável, tá na lá Faria Lima. Não, isso mudou. Hoje eu vejo que o Largo da Batata também tá... (inaudível)

D: Quando você pensa, Largo da Batata, cê pensa mais esse lado de cá, ou do lado de lá da Faria Lima também chamam? Como é que...

A: Ainda continua com isso, né.

D: É? Tem uma diferença?

A: Tem, tem sim uma diferença. Tem, né: Largo da Batata, Faria Lima. Tem um...

D: Mas, assim, depois da Faria Lima, ali de onde tem o Mercado, atravessando pra lá da Faria Lima. O pessoal também fala Largo da Batata?

A: Fala, fala. Eles falam. Tudo isso aqui, eles falam Largo da Batata.

Kirio e Queiroz – Fotolândia

Daniel: Quero tentar entender um pouco melhor o quê que... Primeiro, se o senhor puder me responder, quanto tempo tem que o senhor tá no ponto aqui? E quanto tempo (inaudível)

Kirio: Quanto tempo? Já há três anos.

D: Três anos.

K: Bom, há três anos, porque nós... Quando falou em desapropriar, nós já seguramos esse ponto porque seria mais próximo, né, do local que antes estava. E não perder a clientela aqui. Senão (inaudível) Mesmo aqui eu perdi muitos clientes. É, porque o cliente do óculos, ele não faz óculos todo mês. É a cada dois anos, três, não é. Então, nesse meio termo, a clientela já não sabia pra onde eu fui.

D: E a clientela do senhor era mias gente que passava na região, que trabalhava, ou...?

K: Então, meio a meio. Ali tinha muito mais clientes de passagem porque o volume de pedestres era maior. (inaudível) É uma rua mais morta, aqui. Então, veja, é uma loja que meu pai montou. Nós tínhamos, na época, tinha até... Contei treze funcionários. Hoje eu não posso manter uma funcionária. Sozinha. Você vê, por aí, o faturamento, como caiu, né. Se bem que era muito mais atividade que eu tinha lá, não era só óptica e foto. Tinha também... Fazia muito serviço externo. Fazia reportagem, fazia todo tipo de trabalho. Tinha xerox, tinha plastificação, cópia holográfica...

D: O imóvel lá era maior também?

K: (inaudível) tamanho e profundidade também. E ficamos por 75 anos lá. Olha só, entre eu e meu pai.

D: 75 anos. E o senhor que, depois que abriram o metrô, mudou o fluxo, mudou a clientela?

K: Não, a clientela não mudou coisa nenhuma. Dizem que pra especulação imobiliária é ótima, essa vinda do metrô. Mas, pro comércio...

D: Um dos argumentos que ouve-se, da parte do metrô, principalmente, é que o metrô traz mais pessoas pra região. Aumenta o fluxo de pedestres, porque você evita ir de carro, vai de metrô. Mas, pelo que eu tenho ouvido e conversado, na verdade...

K: Nada, não tem nada. Pro comércio, nada. Acho que o pessoal do metrô, do terminal, são todos aqueles apressados que querem ir pra casa, não querem ficar aí (inaudível) Sai do trabalho, já vai pra casa. Da casa, vai pro trabalho.

Então o que muda... O senhor já viu como é que fica o metrô de Pinheiros aqui (inaudível) Assim, de manhã.

D: A fila saindo pra fora.

K: É, saindo (inaudível) Mas não é passagem. Talvez, sei lá, lá perto do metrô tenha um pouco mais de movimento. Mas essas... Esse comércio um pouco mais afastado, não influiu em nada.

D: E antes, quando não tinha a praça ainda, quando tinha o terminal, existia mesmo esse... Eu leio muito estudos que fizeram, pesquisas aqui da região, sempre falam que a pessoa que faz a baldeação no terminal ou num ponto ali próximo, entre um ônibus e outro, ela vai e come um negocinho ali no bar, faz uma compra... Isso tinha mais?

K: Isso, eu acredito que sim. Isso, sim. Então, você vê que ali, perto do metrô do Butantã, ali, sugeriram muitos comércios em função do movimento do pessoal, ali.

D: Ali virou um terminal, também.

K: É, também. Talvez esses lugares, ali perto do terminal também, eu acredito que um pouco de comércio lá deve melhorar. Mas, longe de lá... piorou. Ali eu tinha, em frente de onde eu tava, tinha um terminal de Cotia. Ponto inicial de Cotia. Então, pra mim, tinha muito mais clientela de Cotia do que...

D: Era na Ferreira de Araújo?

K: Na Fernão Dias. O ponto ficava bem...

D: Em frente da igreja?

K: Em frente à minha loja. O cliente descia, dava um passo e já tava dentro da minha loja. Claro, nem todos, mas uma boa clientela eu formei assim. Quando chegou esses ônibus, falei, meu deus, agora vai estragar todo o comércio. Com o tempo, foi mudando o perfil, os clientes que estacionavam de carro perderam o lugar, né. Nós fomos substituindo pelo pessoal de ponto de ônibus.

D: Hoje em dia, o senhor acha que a clientela é mais quem mora, quem trabalha...?

K: Mais moradores, é. Mais moradores. Alguns clientes antigos, fiéis, que vêm lá do interior, ainda tem. Mas a tendência é ir sumindo aos poucos. E, também, nos bairros onde eles tão morando também vão surgindo aqueles mesmos comércios, né. Aí viram comodistas e não querem sair do bairro.

D: O ponto principal que eu tô tentando entender é como que sobrevive o comércio, o pequeno comércio. As grandes redes sempre vão ter condição de se manter, né.

K: É assim mesmo. Se você for ver as estatísticas... Abre, fecha, abre, fecha... Comércio adoidado, aqui.

D: Os pontos que tão faz mais tempo, mais antigos, é difícil, né. Tem poucos...

K: É... Nós tamos... Eu tô aguentando porque eu tenho uma clientela que tá me sustentando. Mas, a hora que for mudando o pessoal... Tem cliente que, eu falo assim, não, eu tava na rua de trás. Mas, que, onde que é? Ele não sabe. Aqueles que passam por aqui não sabem o comércio tinha na região. É assim com os antigos, que caminham muito por aí e ficam vendo muitas lojas que não conheciam. Caminhando, você fica sabendo. Mas eu acho que, se não reagir, isto aqui até o final do ano...

D: E nunca teve nenhuma associação dos comerciantes da região? Porque, como que, quando anunciaram as obras, tanto do metrô quanto da praça aí, como foi? Teve algum tipo de mobilização? Vamos tentar descobrir, vamos tentar conversar com a prefeitura, protestar, fazer alguma coisa...?

K: Não, não. Nada, nada. Simplesmente fomos enxotados e acabou. Chega assim, ó, você tem até tal dia pra sair daí. Então vem o oficial de justiça aí com caminhão e retira tudo. Essa é a ameaça aqui.

D: Eu conversei, agora de tarde, com o seu Januário, aqui da imobiliária na Paes Leme. Ele tava contando, não sei se é verdade. Esse mapinha aqui é um mapinha... Essas áreas coloridas são as áreas que teve decreto pra

desapropriação. Não quer dizer que foram desapropriadas, né, mas que... é um mapa mais antigo, tá desatualizado.

K: A-hã. Sei, sei.

D: Então, esses dois pedaços aqui, parece, ele sabia, achava, que, antigamente, era pra praça ser na frente aqui do Mercado. Aqui é o Mercado de Pinheiros.

K: Ah, o Mercado de Pinheiros.

D: Era pra ser na frente do Mercado. E essa área onde tem a praça agora, era pra ter ficado, ou fazerem um Poupatempo, que tem, né.

K: Sei, sei.

D: Porque, realmente, tiraram os prédios, pra fazer nada, né.

K: Tirou uma área enorme ali, a troco de quê? Eu fico pensando que seria mais interessante, todo aquele comércio pagando IPTU, pagando os impostos, ISS, não é? Agora, fica ali aquela área à toa, ali, sei lá.

D: Pois é.

K: Tá bom? Tudo isso pra revitalização de Pinheiros (inaudível) Que prejudicou muito o comércio, prejudicou.

D: Bom, não quero tomar muito o tempo do senhor...

K: Meu filho é aqui perto, também.

D: Ah.

K: Quando começou a falar em desapropriar, eu falei, dá uma olhada aí. Ele manjava de internet (inaudível) Ele mostrou, assim, é, existe um projeto. Quando eu vi o projeto... Quem ganhou o projeto, diz que foi um professor do Mackenzie, dele.

D: Foi, o Tito Lívio.

K: Ele, olha, foi o meu professor! Pois é, e tava me expulsando aí. O projeto dele.

D: O próprio projeto já foi mudado tantas vezes.

K: Foi, foi sim.

D: Conversei com um pessoal da subprefeitura, aqui. Eles próprios, um órgão da prefeitura, disse que tem muita dificuldade, porque, a cada semana, o departamento de obras passa pra eles uma planta diferente. Toda semana mudava, agora essa rua passa aqui. Agora a praça ia até aqui. A própria prefeitura não tem essa informação.

K: É... Meu deus.

Queiroz: Agora, posso dizer pra você? O que é impressionante, eu passo todos os dias aqui, passo a observar um pouquinho a movimentação. Em qualquer lugar, chama a atenção, é... São defeitos do projeto. Tô falando como leigo, não sou engenheiro, não sou nada. Sou um usuário. Em princípio, o material é inadequado pra se fazer o solo. Você entendeu? Quer dizer, um acabamento só. Umas lajota vagabunda que quebram...

D: Já tá tudo quebrado.

Q: Tá tudo quebrado. Inadequado. Segundo, coisas que parecem ser erros de projeto, mas erros graves. Porque você acaba de fazer um troço desses aqui, que vai uma concretagem fora do comum onde eu tenho um solo aqui, esta... De passagem de pedestres. Depois que termina de fazer, um mês, dois meses depois, aí vem aqui um cara aqui com uma britadeira. Porra, e arrebenta toda essa merda pra pôr um cano. Qual que é o... O cara não tava aqui pra (inaudível) Se você não tem no projeto um troço desses, pô, sabe. Já que foi feito tudo isso. Como é que você vai fazer? Hoje mesmo, tão abrindo aí outra vez, aí na Cardeal, viu, Kirio?

K: É um desperdício.

Q: Outra vez o cara tá (inaudível) o trânsito.

K: É um desperdício de dinheiro público impressionante.

Q: Só que tem o seguinte, existe um aspecto grave nisso aí. É um erro de projeto? Ou acrescentou-se uma coisa? Primeiro lugar. Só que, segundo, aquilo já foi pago. O que foi feito anteriormente, tá pago. Sabe deus quantas vezes se pagou aquilo lá. Agora, ninguém vai responder por isso aqui. Se foi um erro de projeto, ninguém vai responder por ele. Mas é certeza de que, quem está fazendo a obra agora, vai apresentar a conta novamente.

K: Claro.

D: Não iam enterrar, tirar os postes também? Depois vai ter que cavar de novo.

Q: É. Isso é um aspecto. O outro aspecto, por exemplo, de uso da gente, que é idoso. Eu levava meu neto todos os dias à escola usando um lugar ali pra parar. Pegava lá um (inaudível) E me chamava a atenção. Tinha manhãs que eu chegava ali e havia cinquenta pessoas esperando ônibus debaixo dum abrigo que cabe dez pessoas. Todos os ônibus paravam no mesmo ponto. Quer dizer, congestionando a rua toda. Quer dizer, sem uma divisão. Então, é um outro aspecto, que é uma outra coisa também, não há uma programação.

D: É desorganizado?

Q: Ônibus que vinham até de outro município parando ali, atrapalhando aqueles que são do percurso normal. Agora mesmo, você chega aqui, onde tem o metrô, passava um ponto de ônibus aqui pro metrô. Ele ficava mais pra lá. Passava aqui. Quer dizer, nunca pensaram em fazer um recuo. Porque, se você tem uma estação de metrô, fatalmente alguém vai fazer sinal pra um táxi, pra pegar um táxi, geralmente com uma mala, quem tá viajando, coisas assim.

D: Ou pra alguém encostar o carro, pegar uma carona.

Q: E ele encostar o automóvel pro pedestre descer em segurança e não atrapalhar o trânsito como consequência. Não tem isso. O cara para, hoje é o ônibus que para. Então, fica uma fila de dez ônibus parados, porque aquele ponto serve pra todas as linhas. Então fica uma fila de dez, vinte ônibus na (inaudível) mais antigo. Você entende? Aí você dá aula na academia e esse bando de calçada... Você fala, porra, mas o cara fala em projeto. Quê que é um projeto? Pro ser humano, não é pensado. Não é pensado. A coisa, a falta de

lógica nas coisas, é um negócio, assim, absurdo. A gente, que é leigo, tá olhando, você entende? O simples fato da própria estação do metrô ser onde é, é um negócio absurdo, absurdo. Quando você tinha a Teodoro Sampaio, que você pensa, assim, numa linha indo aqui, e fazer assim, delicadamente, o movimento, pra continuar na Teodoro Sampaio... Você viu que ela veio aqui, e põe o metrô aqui, e dá pra passar dois pedestres aqui, e ser quase atropelado de ônibus. Porra, com toda aquela área pra fazer uma estação do metrô. Aí ele faz isso aqui e faz assim pra ir pra Teodoro Sampaio. Sabe, cê fica olhando os negócios, cê diz, pera um pouquinho: mas passa na mão de quem? Não é um homem. Podia ser um homem: esse cara é um aloprado e ele fez merda; não. Aí você coloca (inaudível) projetos. Isso aqui tem cinco, seis projetos, não sei quantos, modificados. O final do projeto novo, eu me lembro que saiu na Gazeta de Pinheiros (inaudível) Então, que tinha vindo com um remelexo todo aí pra adaptar vários deles, várias idéias dos projetos e se chegar a isso que tá sendo feito agora, né. Parece que foi isso. Não houve um projeto, digamos assim, único. Estabeleceu-se, em cima de vários projetos, aquilo que seria mais adequado, etcétera e tal, e viável de se produzir, não é isso? Parece que foi isso. O que os jornais do bairro deram, né. Foi essa idéia. Então, uma outra coisa, tem material aí que tem péssima qualidade. Alguns ali a gente vê, por exemplo, na parte que passa o... No leito carroçável aí, que chama, né? Porra, tem material lá que daqui a pouco vai ter que chegar outra vez lá e arrancar tudo de novo e refazer outra vez. Mas acabou de fazer, porra!

D: Aqui chegaram a arrumar? Mexeram aqui também né?

Q: Essa rua foi uma das primeiras que fizeram. Curiosamente, começaram por uma ruazinha aqui atrás da igreja.

D: A Campo Alegre, ali?

Q: É. Até, naquela época, tava a guerra com o Iraque, e eu brincava, dizia assim: “porra, o pessoal do Iraque podia vir aqui, tem uma casamata aqui, à prova de bombardeio americano”. Porque uma ruazinha sem importância nenhuma como essa, foi tirado terra mais alto que este pé direito aqui, e colocado todos esses tipos de pedra mais variadas, só pra tráfego pesadíssimo, pô. Na rua que passa ninguém. Sabe? Aí, quando eu olhei aquilo,

eu falei, “pô, alguém tá ganhando muito dinheiro nessa merda, não é possível”. Depois fizeram aqui, né. Essa e essa outra rua aqui, também, que tá toda destruída ali, toda a calçada destruída.

D: Essa menorzinha aqui, que liga com a Fernão Dias.

Q: Essa menorzinha. Aí ficaram os malditos desses onibuzinhos, essas peruazinhas clandestinas, subindo na calçada, destruindo toda ela. Destruíram tudo, tá tudo destruído. Evidentemente, o poder público vai chegar uma hora aí e tomar atitude, isto é: refazer toda aquela merda outra vez com o nosso dinheiro. O que eu acho impressionante, além do trabalho inútil de refazer, de não sei o quê lá e tal, é esse aspecto da coisa: ninguém responde pelo que se faz. Ninguém responde.

K: Meu amigo, é o seguinte. Eu tenho um compromisso também, e...

D: Não, vamos embora, não vou tomar mais o seu tempo.

K: Você disse que tinha cinco perguntas aí, nós ficamos só sobre uma pergunta.

D: Não seja por isso.

K: Venha com mais calma.

D: Outro dia eu passo com calma.

K: Aparece aí.

Thiago – Cu do Padre

(..)

Thiago: Então... e vai piorar mais ainda... vai.

Daniel: E você notou alguma... o que mudou depois que inaugurou o metrô, se mudou o perfil dos clientes...?

T: Não, melhorou o movimento porque qualquer transporte público, principalmente o metrô, que vem muita quantidade de pessoas, passa, acaba passando, entendeu? Mas a diferença do meu cliente aqui, não é o cliente do metrô, entendeu? Porque o cliente do metrô aí, é muito poucos que param aqui. Meu perfil é universitário, e como não tem uma faculdade aqui próxima, então a maioria não desce aqui, entendeu? Eles...

D: É gente da USP que para aqui?

T: A maioria que trabalha... a maioria que estuda na USP tem carro próprio. Meus clientes, na verdade. Eu tenho muito cliente da USP. Assim, setenta por cento é o público da USP, garotada mesmo, que frequenta... Isso pra mim não mudou.

D: E isso sempre foi assim, desde que você pegou o ponto?

T: Desde 60, década de 60. A PUC, a USP, Mackenzie, esse é o perfil do cara. Então, na verdade não ajudou muito. Pra mim, né. Mas...

D: Mas também não atrapalhou?

T: Não, não. Pelo bairro, melhorou muito, né... Entendeu? Assim, a mudança, acho que agora eles tão tentando tirar os postes, os fios, vai ficar uma arborização melhor... entendeu? A poluição visual vai melhorar. Então, assim, pro dono de comércio, pro comerciante, a qualidade de... da estrutura de... como é que se diz... pro comércio é muito bom. Porque se tiver um bairro legal, bacana... Agora tão crescendo várias empresas. Pro comércio é muito bom.

D: Porque é um público maior...

T: Agora tá acabando de subir aqui em frente ao Metrô, vai ser uma puta empresa que vai subir aqui também. É, de esquina ali. Então, pra mim, esse público é o meu, porque agora eu tô servindo almoço. E é um público de executivos. Agora já tô pegando Editora Abril... é... Passareli. Entendeu? Então são tudo clientes que é um perfil...

D: Passareli é engenharia, né?

T: É. Então, assim. Advocacia, que são do lado. O pessoal do SESC vem muito aqui. Porque como o SESC é muita gente, fica muita fila no horário de almoço.

D: Eles não querem almoçar lá mesmo.

T: Isso. Demora demais, eles têm um tempo curto... eles acabaram preferindo... Só que o problema é esse transtorno ainda, né. É obra que... mal feita que não acaba, e aí eles começam e não terminam, calçada irregular... entendeu?

D: E as obras, mesmo, quanto tempo que têm as obras...

T: Ah, essa obra já vai fazer uns quatro anos, cara. E eu vou te falar que eu...

D: E atrapalha em termos de público?

T: Atrapalha muito. Poeira, sujeira, tudo, é... Calçada que eles não terminam. Entendeu? Então, assim, falaram que iam... que vai ficar padrão.

D: Falaram que iam enterrar os fios e não enterraram, né. A hora que for enterrar vai ter que cavar de novo.

T: Padrão, vão padronizar. Seria daquelas calçadinhas padronizadas igual fizeram aqui também, até agora não fizeram nada. Só que já passaram os fios, já tão aqui debaixo, entendeu? Na verdade só falta tirar os postes. É que eles não tiraram ainda. As fiação já tá tudo ligada, já tá tudo... ó, tá tudo já pra ligar. A nossa ligação nova, de volta. Isso, já tá tudo, ó. A Eletropaulo, internet...

D: Já enterrou tudo?

T: Tudo enterrado, cara.

D: Só não arrancaram os postes.

T: Só não arrancaram os postes ainda. Mas, assim... Num ponto, pra mim, o ponto que fiquei aqui já, cinco anos, pra mim melhorou muito de movimento de carro. Mas piorou pra mim num ponto de não poder mais parar.

D: Antes tinha Zona Azul aqui, né?

T: A minha rua poderia parar aqui, na lateral, na Campo Alegre. E na Padre Carvalho, podia parar dos dois lados, agora só desse lado direito, do outro lado não pode. E não era Zona Azul, né, tem outro ponto. Virou Zona Azul.

D: Então o seu público, hoje em dia, a maioria vem de carro? (inaudível)

T: Principalmente. Só chega aqui quem vem de carro. (inaudível). E poucos vêm, mas assim...

D: Mas quem já tá aqui... (inaudível)

T: Com o metrô que acaba meia-noite, cara... Minha balada começa a ficar boa à meia-noite. Então...

D: Pois é.

T: Não é um público que... entendeu? Só na sexta-feira que é um happy hourzinho, pá, a galera vai e fica, dez horas vai embora. Pega metrô, a galera vai pegar metrô. Mas, fora isso, meio de semana eu tenho um público que só vem de carro.

D: O que eu ouvi de algumas pessoas aqui em volta é que o metrô, na verdade, roubou cliente porque tinha muita gente... não sei se você conhece aqui o sapateiro... tem um no comecinho da Paes Leme. Ele tava contando que o pessoal... muita gente que era cliente dele era quem descia de ônibus da Paulista, vinha da Paulista até aqui. Ou do centro...

T: É, os pontos de ônibus eram todos por aqui.

D: É, e daí quem ia pegar o trem da CPTM ia caminhando por aqui.

T: Não passa mais.

D: Agora o cara vai por baixo direto.

T: Eles não passam mais.

D: Perdeu público.

T: É, não passam mais.

D: E era quem... alguns estabelecimentos o cliente era o cara de ônibus, o cara que tava esperando o próximo ônibus...

T: Eu, graças a Deus, não perdi esse público, porque o Cu do Padre...

D: Já não era esse o público, né?

T: Porque o Cu do Padre ele tem um público específico, cara.

D: E vem gente da cidade toda, né.

T: É um bar que é conhecido em São Paulo, em todos... meu, é desde 54 esse bar. Se não veio aqui, já ouviu falar.

D: Eu tenho um tio que já tá com cinquenta e tantos anos. Meu tio quando tinha a minha idade vinha aqui tomar.

T: Entendeu? Já ouvi falar, nego falar assim, “pô, o Cu do Padre tá aberto ainda, meu?” Entendeu? Então, assim, é um público diferente, é um bar diferente. Então, assim, pra muitos comerciantes aqui foi muito ruim. Pra mim eu acho que vai ficar bom. No momento não tá bom ainda por causa da sujeira que tá ainda, a poeira, entendeu? E esse caos aqui...

D: Mas pela obra, né...

T: Por causa da obra. Mas acho que depois que terminar, as obras mesmo, meu bar vai melhorar eu acho que uns 20%, 30%.

D: Mas o público em si continua o mesmo, ou você notou que...

T: Não, melhorou. O acesso, passa mais. Porque aqui virou uma avenida principal, praticamente. Melhorou, sim. Pra mim, melhorou sim.

D: Que mais que eu podia perguntar pra você... É, eu tô tentando mais é entender primeiro isso: o que que muda pra atividade mesmo do estabelecimento, com a obra do metrô. Outra coisa que eu tô investigando é da parte do mercado imobiliário. Como você falou, aqui no seu caso, o cara tem reajustado só pela inflação.

T: Não, mas ele já quer já aumentar. É que eu tô segurando, entendeu? Eu tô esperando eles terminar as obras, falar, calma, eu tô enrolando o cara na verdade, pra segurar... Mas, então, em consideração é de ter mais de cinquenta anos, com dinheiro, o aluguel em dia, tudo, não tem dor de cabeça...

D: Mas isso é uma coisa... um acordo seu ou tem lei que...

T: Não, não... não tem lei, na verdade. O contrato venceu, o cara pode pegar o... imóvel e pronto. Se ele falar, quero trinta mil de aluguel...

D: Mas o próprio proprietário reconhece que o bar tem um valor cultural, histórico...

T: É, porque pra... é por isso, é. Então, e, na verdade, o dono do imóvel é milionário. Não precisa de...

D: Não precisa.

T: Então, pra ele, não... Mas se ele não... (inaudível) um cara que precisasse, com certeza este bar não taria aberto.

D: A gente vê, tem um monte de... aqui, nesse pedaço mais próximo do Largo da Batata, eu não... ainda não tá pegando tanto esse movimento. Mas, nas bordas, a gente vê que tem surgindo esse prédios novos. Porque, hoje em dia, pro cara subir um prediã, ele tem que comprar várias casinhas, derrubar...

T: Com certeza.

D: Então, eu já ouvi gente, já li relatos, já ouvi histórias de gente do mercado imobiliário falando que essa parte do Largo da Batata que é mais o comércio pequeno, algumas coisas mais antigas, só resiste ainda porque os empresários, as incorporadoras, tá todo muito esperando, justamente, esperando acabar as obras... Porque ninguém sabe direito... Ah, abriu a rua ali, será que vai abrir outra? E ninguém sabe como é que vai ficar.

T: Que tá mudando muito, na verdade. Na verdade, a prefeitura falou, ali onde era o posto de gasolina não ia sair.

D: O projeto vai mudando, e todo mundo meio inseguro.

T: Não ganhamos nada, não conseguimos ganhar na lei lá... porque como é um posto não pode-se fazer nada. Não vamos ter que tirar... não vão poder tirar. Porque eles queriam abrir ali. Aí, o dono do posto é meu cliente, cara. Ele falou, não, eu ganhei na justiça três vezes, os caras não tirar meu posto, não pode tirar. Aí passou uns cinco seis meses: lacrado. Então, também tô por fora, não entendo. Uma hora eles falam que não pode, aí uma hora eles fazem, entendeu? E...

D: E a prefeitura mesmo não vem bate na porta de vocês falar, mostrar alguma coisa, nada?

T: Não, não teve nenhuma pesquisa, na verdade. Nenhuma, nenhum momento assim, tipo... O que a gente sabe mesmo é o que a gente pergunta pros engenheiros que acabam trabalhando, e aí falam algumas coisas...

D: O pessoal que tá na obra ali.

T: É, a gente vai perguntando, porque brasileiro é curioso, né? Então... Só que assim, uma coisa que mudou muito e que eu... Eu tô aqui em São Paulo, eu sou do Rio de Janeiro, mas eu tô em São Paulo há dezoito anos. O que melhorou muito, principalmente o Largo da Batata, que aqui sempre vai ser o Largo da Batata, não tem como, tá? Mudou muito a cara, mesmo. Porque o Largo da Batata era nojento, era um lugar feio. Um lugar de mendigo, um lugar de... sujo...

D: (inaudível)

T: Só baiano, modo de dizer... Então assim, os nordestinos dominavam aqui. Eles tão sumindo, cara. E as empresas tão se aproximando, querendo investir, por quê? Eu praticamente, eu acho assim, que daqui a uns quatro, cinco anos, esse começo da Teodoro até o ponto da Cardeal, que é o pontinho que tá feio ainda...

D: Bastante camelô ainda...

T: Uns quatro, cinco anos, ele vai virar Faria Lima como é a Faria Lima nova. Porque se você passar da Pedroso de Moraes pra lá, é tudo classe A. Só ficou

esse ponto da Cardeal e da Teodoro. Porque, se você passar da Teodoro pra rua dos Pinheiros pra lá, pra Vila Olímpia...

D: É alto padrão.

T: É tudo alto padrão. Tem a Telefonica, são as melhores... tá virando tipo uma Paulista (inaudível) Então, assim, com o metrô, as empresas investem. Porque qualquer empresa grande quer acesso rápido pros funcionários.

D: Claro.

T: Isso é uma coisa, tipo assim, natural do desenvolvimento, entendeu? Então assim, ninguém vai montar uma Telefonica, principalmente, um Poupatempo, se não tiver um metrô, ou um trem.

D: Se não tiver um transporte logo do lado.

T: Não vai, não vai investir. Porque é muito... é milhões, né, cara. Entendeu? É muito mais (inaudível), é muito grande pra você... É muito dinheiro que você investir, pra um bairro feio? Aqui era um bairro feio. E outra coisa, essa rua dos Pinheiros, ela vai mudar. Essas casinhas velhinhas?

D: É, já tá tudo mudando.

T: Elas vão sair... aquele lá do lado, do outro lado, vai sair praticamente tudo, cara, praticamente tudo. Vai demorar um pouco, isso eu falo de cinco a dez anos, entendeu? Mas é fato, cara.

D: Você conhece aqui como é que é a... os proprietários, se é... são muitos, são poucos, cada um é um imóvel...?

T: Todos... praticamente, poucas famílias. Se botar, dá pra botar... tem dez famílias nesse bairro.

D: Mas o cara que é proprietário aqui do seu bar?

T: Ele é dono de tudo aqui, da rua inteira.

D: Da Campo Alegre inteira?

T: E mais pra cá um pouquinho. (Aponta em direção à Padre Carvalho.) O outro daqui, ele é desse terreno, daquele terreno, daquele terreno. Então é uma coisa meio de família. (inaudível)

D: E o cara aqui tá aqui faz décadas, né?

T: Ah, isso aqui era fazenda, né.

D: Era uma coisa que, deixa eu até te mostrar. Uma das coisas que eu quero fazer...

T: Vão começar a vender agora, porque valorizou muito. Tudo é um milhão, agora, aqui.

D: Os caras tão esperando.

T: As coisas aqui eram cem mil, tudo virou um milhão, cara.

D: Eu até achei um negócio da prefeitura que não era nem pra eles terem divulgado. Isso aqui foi um anexo do edital do concurso do projeto aqui do Largo da Batata. Da praça. Não do metrô, da praça. Junto, veio aqui uma relação dos proprietários...

T: Isso é uma coisa que eu não gostei muito. Uma praça aberta, pra quê? Pra gerar mendigo, pombo? Isso, nenhum comerciante gostou.

D: E já tá... acabaram de... nem terminaram a praça, já tá tudo descuidado, né. Tudo quebrado...

T: Nenhum comerciante gostou, por quê? Porque se é, tipo assim... eu não vi árvore nenhuma, eu só vi calçadão, entendeu? Então, pra mim não mudou (inaudível) E tudo é aberto. E assim, se tivesse um chafariz, começasse a ter uns shows, uns eventos, final de semana, alguma coisa. Se tivesse alguma coisa, uma atividade, se eu tivesse uma praça fechada, com exercício, entendeu? Alguma coisa que um ser humano pudesse fazer ali. É uma coisa que aí é passagem? Não mudou nada. Eu, como comerciante, eu preferia que ficasse do jeito que tava, nesse ponto, pra mim, entendeu? Porque, pelo menos, tinha mais comércio. Eu não tô vendo solução nenhuma ali. Pra mim... vamos ver o que vai ser, mas, pelo que eu tô sabendo, isso não vai ser nada.

D: É, não tem um banquinho... primeiro que não tem sombra, não um lugar pra você sentar, bater um papo...

T: Não tem árvore, gente, como é que você vai ficar ali?

D: As poucas que tinham plantado do lado de lá já morreram por causa da poluição (inaudível)

T: Então assim, aí depois disseram que ia ser um Poupatempo, aí outros falaram que ia ser um banco... (inaudível)

D: Do lado de lá, aquele terreno que tão construindo (inaudível)

T: É praça também, cara.

D: Não aqui, do lado de lá da Faria Lima. Na esquina da Teodoro, tem um terreno gigante.

T: Que é onde é o metrô.

D: Onde é o metrô.

T: Ali eles falam, tão dizendo que vai ser um Poupatempo.

D: Eu já ouvi dizer que ia ser shopping, já ouvir dizer que ia ser escritório...

T: Também ia ser um shopping. E aí, depois...

D: Já ouvi dizer tanta coisa e ninguém sabe o que que é.

T: É, então, ninguém sabe. Ia ser um Poupatempo. Aí, depois viraram, vai ser um shopping. Eu não sei, entendeu? Mas ali já não vai ser praça, não. Ali é, desse lado...

D: Mas até (inaudível)

T: Ficou uma praça meio sem sentido, sabe? Se eles tivessem um palco, alguma coisa, uns eventos, comesçassem a trazer um público, aí seria interessante.

D: A praça ficou meio (inaudível) não tem porque a gente estar lá.

T: Um exemplo, assim, tipo: proibiram na Paulista. Aí mudasse pra cá, seria um ponto legal, entendeu? Aqui esse terreno que você falou, vaziosão. Pra eventos, pra manifestações, pra essas coisas. Pra mim, seria bacana. Aí tem sentido, significado. Mas aí fica uma coisa aberta, sem...

D: Sem uso, nenhum né.

T: É o que eu te falei, é mendigo e pomba. Como que já aconteceu do outro lado da Faria Lima ali. Isso desvaloriza pra quem é empresário. De grande porte, não tô falando eu. Mas uma empresa...

D:(inaudível) dos prédios. O cara vai ver essa praça suja, sem um...

T: O cara olha, fala, um monte de mendigo, um monte de... o cara fala, eu não vou. Mas eu não sei, futuramente, quem sabe eles mesmo tomam conta e falam, essa parte eu vou arborizar. Porque a gente tá com um projeto, eu e o rapaz do bar, da gente tomar conta daqui. Tomar conta desse espaço aqui. E aí botar vários bancos de madeira, de praça mesmo (inaudível) fazer algumas árvores, assim. Só que isso tem que estar no projeto na prefeitura. A gente tá...

D: Vocês têm que propor pra prefeitura?

T: É, como o espaço é da prefeitura, não é nem da igreja, a calçada.

D: E a igreja mesmo, tem imóvel aqui perto, tem coisa aqui da igreja, ou não? Só a igreja mesmo?

T: Só a igreja.

D: É comum, né. As vezes tem região que a igreja é dona da igreja e de várias coisas junto.

T: Não, é só da igreja.

D: Beleza.

Januário – Sálvia imóveis

Januário: (inaudível) ... tradicional, sempre morei aqui. Era um bairro tradicional que era um bairro de classe... pessoal especial, vai. Classe média, alta. Aqui tinha as famílias de Della Manna, (inaudível), família Funaro, daí já foi, quer dizer, eles começaram tudo aqui nessa regiãozinha.

Daniel: Della Manna o mesmo do SECOVI?

J: É. Os Funaro, que era o Dilson Funaro, e daí pra frente. Então, quer dizer, tinha os Rizzo... Então, quer dizer, aqui era uma família... era mais familiar, né. Depois foi saindo fora, foram vendendo. Houve desapropriações homéricas, que era pra... desapropriações inócuas, no meu entender. Porque você viu aí no Largo, foi até a igreja, tem uma praça ali, pra quê? Pra nada, né. Pega aqui, desapropriaram aqui e ali. Do INSS até o Largo de Pinheiros. Pra quê? Pra nada.

D: Aqui na frente do INSS é praça também, né. Não é prédio novo que vão fazer, não?

J: Não, tem o INSS, pra lá diz que vai ser praça também. Pois é, então são praças que... coisas que não levam pra lugar nenhum. Você pega o Largo da Batata, o Largo de Pinheiro, em frente à igreja, se você passar lá agora, tão fazendo uma imensa praça. Pra quê? Tá, não vou falar um palavrão porque você tá gravando.

D: Não, pode falar, fique à vontade. Eu ponho cruzinha depois, estrelinha.

J: Então é tudo coisa que não representa nada. Entendeu, a turma fala do metrô. O metrô é uma coisa, infelizmente, que sai de baixo, o cara toma aqui, pára lá, toma a lotação e vai embora, não passa por...

D: É, o que muita gente reclamou, quando eu fui conversar, é justamente isso. O metrô ele...

J: Não traz benefício.

D: ... corta a relação com a superfície, né. Antes o rapaz que descia do ônibus, tinha que andar uma quadra pra pegar outro ônibus, passava na frente da loja.

J: Isso. O comércio era fluente... e, antigamente, aqui até pouco tempo atrás era só madeireira, né. Depois as madeireiras foram saindo porque não pôde mais encostar caminhão aqui. Era proibido carga e descarga... Então foram transformando todas essas lojas de... lojas que você vê aí direto, que vendem materiais, metais, essas coisas tudo...

D: Ferragens, né.

J: Então. Quer dizer, não tem mais aquelas lojas que eram de... aquele fluxo grande que era de madeira madeireira, isso. Aquilo acabou. A única madeireira que tem é a Léo, aí, e aqui embaixo, tem uma madeireira ali, a outra ali embaixo... Mas nada (inaudível)

D: Tinha uma na frente aqui, que virou esse prédio de escritório ali.

J: Tudo, aqui.

D: Aqui onde é que a gente tá?

J: Aqui nós tamos aqui. Descendo onde tá o escritório, também. O escritório também, tá, o prédio praticamente não tá quase habitado. Porque tornou-se caro. Tornou-se um valor caro de locação, porque pelo que a gente vê o pessoal está comprando pra investir.

D: Ele é condomínio mesmo, né, não é uma empresa que...

J: Condomínio, é condomínio. E a maioria do pessoal que comprou aí, comprou pra investir. E não tá virando nada. A única coisa que vira aí, pelo que a gente sabe, é o estacionamento, que ainda tem uma certa fluência de gente, de carro. Mas o prédio em si...

D: Não tem mais Zona Azul, antes tinha, né, (inaudível)

J: Agora, então, aí houve um problema, que eles fecharam a Paes Leme lá embaixo, na última quadra, e inverteram a mão que saía lá pra Marginal.

D: Pois é, isso aqui é uma coisa que não dá pra... eu conversei com o pessoal lá da subprefeitura aqui de Pinheiros... e eles até reclamaram que, não, a

gente, da prefeitura, um órgão da prefeitura, toda vez que vai conversar lá com o departamento de obras, cada semana eles mandam uma planta diferente.

J: Perfeitamente.

D: Ninguém sabe onde que vai passar rua...

J: Não, não.

D: Se a própria prefeitura (inaudível)

J: A própria prefeitura não sabe o que faz.

D: É uma coisa de 2002, eu acho, foi antes do... (inaudível)

J: Não, agora não, você vê...

D: Tem coisa que... esse aqui já não existe mais...

J: Não existe. Já mudou tudo. Então, você pega a prefeitura, por exemplo. Até tivemos umas reuniões que nós fechamos tudo aqui a Paes Leme, a Marginal, fechamos tudo aí, faz uns vinte dias atrás. Falamos, (inaudível) que a mão não inverte mesmo, vamos fechar tudo. Aí depois tivemos uma reunião com a CET. A CET e a Prefeitura não se entendem, né. São órgãos independentes. Você vê que parece que o CET é uma companhia mista mas é independente da...

D: É independente, né. Tem graus de...

J: Tem, mas é independente. Muito bem, então o que acontece? Acontece que, aí tivemos quinta-feira uma reunião, última reunião agora, quinta-feira passada, hoje faz uma semana. Que o CET, vamos inverter. Aí voltaram a mão natural. Só que fizemos um acordo e tiramos, foi tirada a Zona Azul. Ficou faixa exclusiva de ônibus numa parte e leito de carro direto sem Zona Azul. Porque aqui as motos tomavam conta, né. Eles fechavam tudo, punham uma moto aqui, outra aqui, outra aqui e não passava carro nenhum. Então, foi isso que aconteceu. Muito bem, então nós fizemos e agora, tão fazendo, fizeram já na Amaro Cavalheiro, a próxima é a Ferreira de Araújo, a outra é a Amaro Cavalheiro, fizeram já lá a Zona Azul. E um bolsão, e uma parta pra motos. Isso aí, quer dizer, agora os comerciantes daqui tão se adaptando, se

adequando aos estacionamentos e tal, pra poder ter um fluxo de gente melhor, porque ficou um ano e meio, dois anos parado, pô. Agora, eu acredito que daqui a trinta dias, sessenta dias o pessoal já vai se acostumando novamente a vir pra cá. Agora, quanto ao fluxo de clientes, aí depende da situação.

D: Do tipo do negócio, né.

J: Aí depende do negócio, dependendo do... Eu acredito que a situação hoje do país, que tá uma situação meia (sic) devagar, né. Tamo quase parando depois daquela, daquele cidadão lá que arrumou isso aí da crise do mensalão... mas isso são outro quinhentos, né. Então, quer dizer, eu acho que o movimento das lojas aí caiu 50%. Eu acredito que volte pelo menos 20 a 25%, volte. Ah, tem um fluxo de clientes e tal, mas não como era antigamente, né. Antigamente, era, mas hoje não. Hoje, em função também do que, eu volto a falar, do problema da situação atual do país, né.

D: Uma coisa que eu queria entender, só pra deixar mais claro, além dessa pesquisa, eu trabalho no Metrô.

J: Ah, tá.

D: E tem um pouco a ver também com o nosso trabalho lá.

J: Sim.

D: Eu trabalho num departamento que justamente faz os estudos de uso do solo.

J: Ah, tá.

D: E uma das coisas que se tenta analisar lá é quanto... se e quanto que o metrô ajuda na valorização imobiliária. Então tem, a gente contratou uns estudos... mas é muito difícil de detectar assim, com estatísticas, você provar, isso é difícil.

J: É, com estatística provar. Mas eu acredito que o metrô realmente, na minha opinião, deu uma certa, vamos dizer assim, um “boom” imobiliário. Porque todo mundo falou, vem o metrô, vai vir o metrô, vai fazer isso, revalorização aqui,

revalorização lá, não sei o quê, vamos revitalizar o bairro. Então, quer dizer, houve uma crescente onda de preços de construção.

D: Mas será que essa onda de preços por causa do metrô... a impressão que eu tenho é que o metrô funciona muito mais como um peça de marketing do que... é você falar, ah tem “varanda gourmet”, tem não sei o quê...

J: É, mas é isso aí mesmo. Mas é isso aí mesmo.

D: O pessoal que mora nesses prédios residenciais novos aqui, pegam metrô?

J: Ninguém toma, não, não vai.

D: Mesmo quem vem trabalhar nos escritórios (inaudível)

J: Aqueles, quando vem de... pela...

D: Vem de CPTM (inaudível)

J: É, é. Vem. O cara vem de trem, faz uma baldeação daqui, pega o metrô e vai pra outro lugar, pô. Entendeu?

D: Então pro próprio...

J: Eu não acredito, eu acredito que, sim, na valorização em si, há um tempo atrás, houve uma certa, vamos dizer, aumento de preços violento, pô. O preço era 10 mil, 5 mil, hoje se fala em 12, 13, 14. Oito mil.

D: E quando o senhor acha que começou essa escalada? Foi com o anúncio? Já tem um tempo? Antes de começar as obras?

J: Não, já foi há um tempo. Antes de começar... Aí quando começou as obras, aí começou a dar uma escalada. Isso aí são oito anos que tá isso aqui, viu. Você pega, por exemplo, o metrô da Fradique Coutinho.

D: Acho que só daqui a dois anos.

J: É! Você entendeu? Então houve uma...

D: O caixotinho tá lá faz um tempo...

J: Tá lá, mas já tá tudo pronto, mas não tem ligação, não pode, porque não tem ligações. Estas aqui não têm ligação com aquele. Então tá parado. Será que vai funcionar? Quando, daqui um ano, daqui dois anos? Não se sabe. Tá entendendo? Então é isso que tá acontecendo, pô. Eu acho que o metrô em si, em princípio, deu uma certa, vamos dizer assim, de preços. Oh, o metrô vem e tal, ó o preço, vai, vai, e o preço foi. De repente, na minha opinião, eu acho que o mercado vai se adequar à situação do país hoje. Eu analiso que isto aqui vai dar uma assentada, e vai dar uma caída de preço. Minha óptica, pode ser que eu esteja errado. Depois da Copa do Mundo, aí a coisa vai ar uma caída. Vai, vai dar uma caída e bem. E bem. Porque hoje nós tamos na ilusão de Copa do Mundo. Então tão se gastando fortunas.

D: Pra deixar tudo bonito.

J: Deixar tudo bonito. Que não vai conseguir, porque, infelizmente, você pega um tal Corinthians lá. Pelo que a gente sabe, o metrô vai ficar a duas quadras do estádio. Quer dizer, você desce aqui... Que nem, é a mesma coisa: você desce na Faria Lima e vai até Pinheiros, lá embaixo, a pé. E é isso aí, pô. Não vai ter, pode ser que tenha... o pólo vire. Mas eu não acredito que vá ter muita coisa, não.

D: É só uma euforia do momento.

J: É uma euforia do momento, que, terminou com a Copa do Mundo, eu acho que a coisa vai despencar e bem. Pode ser que esteja errado, enganado aí. Tomara, não sei.

D: Faz sentido.

J: Pode ser que eu esteja errado, mas eu não acredito muito, não. Eu acredito que em dois anos, um ano e meio, por exemplo, que nós temos aí mais... um ano, praticamente, oito, dez meses pela Copa, né. Eu acho que, depois da Copa, que vai ter uma queda acentuada. Eu não digo de 60, 70, mas eu acho que uma queda de uns 30% vai haver e bem, pô. Na minha óptica, pode ser que eu esteja enganado, não sei, mas eu acredito que não, viu.

D: Deixa eu fazer uma outra pergunta...

J: Vai perguntando aí. O que eu puder...

D: Uma hipótese que eu tenho, quando a gente vê... este mapa aqui já é antigo, mas é legal porque ele mostra os lotes como é que estavam antes de começarem, antes de desapropriarem tudo. Então, a gente vê que é um monte de lotezinho pequeninho.

J: Tudo.

D: E uma hipótese que eu tenho é a seguinte. Vamos supor que essa quadra inteira é do mesmo proprietário, ou de dois proprietários.

J: Certo, certo.

D: Um cara de uma incorporadora que quiser incorporar isso daqui, ele vai ter que negociar...

J: Com os dois.

D: Compra tudo, derruba tudo, faz um prédio.

J: Certo.

D: Agora, se for cada um, cada lote de um proprietário diferente...

J: Aí que inviabiliza o...

D: Dá muito mais trabalho pro cara incorporar.

J: Não só mais trabalho como o preço fica inviável. Por exemplo você tem aqui...

D: Porque daí, se ele conseguir comprar este aqui, daí o vizinho já fica de olho.

J: Isso. Você tem dez imóveis aqui. Vamos falar isso, vai. Falando em termos mais ou menos básicos. Você tem dez imóveis. Então, as incorporadoras, pelo que eu vejo, ela compra um aqui, compra um aqui e compra outro aqui. E esquece. Então ela vai comprando devagarzinho.

D: Ao longo dos anos.

J: É lógico. Ela pode comprar isso aí em dois anos. Não tem pressa, vai fazendo um estoque de mercadoria. Quando você tem uma loja, você faz estoque. Então ela tá fazendo um estoque de mercadoria. Quer dizer, ela compra um aqui, outro aqui, outro aqui e vai comprando. Você tá entendendo? Aí, no fim, o remanescente, o cara vai ter que vender. Agora, se ela compra aqui no meio e deixa as pontas, as pontas ficam. Os caras das... Os ponteiros vão fazer polenta com o imóvel dele. A verdade é essa. Por exemplo, esse na rua... Ali, que você falou, aqui na Sumidouro com a Padre Carvalho. Por exemplo. Os caras compraram várias coisas e deixaram, tem alguns doze ou treze imóveis aqui no meio...

D: Esse daqui, né? Essa esquininha aqui?

J: É. Isso. Tem alguns imóveis que não foram ainda negociados. Quer dizer, então ele te paga pra você, aqui, 5 mil, aqui ele vai pagar 10, aqui ele vai pagar 8, então ele vai fazer uma média do preço. A média depois, qual que é? 7 mil? 8 mil? Você tá entendendo? Terminou agora, antes de você vir, tinha um cliente aí que tem um imóvel na Fernão Dias, que, por exemplo, há uns oito meses atrás ofereceram 8 mil reais o metro. Ele falou, quero 10, não vendo mais barato. Hoje tão se falando em 12 mil. Quer dizer, eu acho que é um absurdo, porque...

D: Mas tem quem pague.

J: É lógico. Se você comprar por 12 mil, o preço do metro quadrado do ponto final da construção vai ficar um alto preço, você entendeu?

D: Quem que vai comprar, né. Isso que eu penso, às vezes eu vejo um monte de edifício senão construído, lançado, pra classe média alta, classe alta...

J: Não tem, acabou...

D: Não tem tanta gente rica assim na cidade.

J: Não, não tem.

D: Tem gente com muita grana, mas não tem tanto assim. Quem que vai comprar...

J: Eu analiso assim. A pessoa que tem muito dinheiro, ele não vai comprar prédio aqui. Eu vou ser claro e objetivo. O cara pode comprar, que nem, por exemplo, na Ferreira de Araújo, que é essa de trás. Lá pra baixo, tem uma construtora famosa que começou e parou. Por que? Porque não vendeu nada, pô. O prédio, um apartamento era 12 milhões, pô. Você tá entendendo? Isso aqui, eu acredito, na minha óptica, que tá voltando como se fosse o Morumbi antigo. O Morumbi antigo, pô, você fala, aí o Morumbi, porra, o Morumbi. Você ia ver cada puta barroca que dava até dó. Mas era Morumbi. Depois, você vê, o Morumbi, hoje, assentou. Na travessa da Giovanni Gronchi, aqueles prédios, não as casas, aqueles prédio tudo... mas você vê que não.. quase não existe... não se fala mais em lançamento, Morumbi, isso aquilo, não se fala mais. Tá certo? Então, quer dizer, o cara vai lançar, por exemplo, um prédio numa rua tal, pô, aquela rua é excelente. Você vai ver, pô, só tem casa pobre do lado. Desculpa, não é pra desmerecer de ninguém. Mas o cara mete uma tremenda duma construção lá do lado, maravilhosa. E dos lados é tudo casa, casinha, é casinha pequena isso e tal. Desvaloriza o imóvel da pessoa. Você entendeu? Então, quer dizer, na minha opinião, eu acho que isso, volto a falar, daqui a um ano e meio você vem me cobrar, pô. Eu acho. Mas não é não. Porque Pinheiros, antigamente, essa rua aqui, por exemplo, é um rio.

D: A Paes Leme?

J: A Paes Leme é um rio. Rua Pinheiros é rio. Rebouças é rio.

D: A Pinheiros ate hoje, dá uma chuvinha dessas, já enche tudo.

J: Acabou. Rua Pinheiros é rio, a Euzébio Matoso é rio. A Rebouças, que é a continuação da Euzébio Matoso pro outro lado, é rio. Faria Lima é rio. É tudo rio, pô. Tudo corre rio. Aqui passa um rio que liga lá embaixo com o rio Pinheiros. Que passava o trilho do trem, o bonde, aliás. Tanto é que, recentemente, agora que ficou esses, quase dois anos que ficou fechado...

D: Ah, é, deu pra ver tudo.

J: Deu problema que afundou tudo ali. Porque o projeto daqui, original mesmo, não era, não é hoje, isso aí já é um projeto antigo, de prefeitos antigos, que essa Paes Leme, ela não tinha mais interligação. Ela vinha do Largo de

Pinheiros, subia por cima da ponte e saía na Rua Pirajuçara. Você passava por cima, se você queria pegar a Marginal do lado de cá.

D: Ia direto.

J: Alça daqui. Pegava a Marginal do lado cá, passava por cima, passava a alça e ia. Esse era o projeto original, que era um projeto do Maluf.

D: Quando fizeram a Faria Lima, é dessa época?

J: Isso. E o que aconteceu? Aconteceu que uma prefeita aqui se acertou com a Johnson & Johnson, e construíram, bem no pé da ala que ia sair o viaduto, o prédio deles. Você pode ver que no fundo, no fim daqui, do lado de lá, tem a Johnson & Johnson, que é a Rua Pirajuçara. Aí, pra ir, que não tinha mais onde sair, que construíram essa ponte Goldfarb aí. Isso aí é uma coisa que não começa em nada e não termina em nada. É verdade, você só sai pra você sair daqui, passar por cima do rio e sair na Vital Brasil. Outro projeto era da Francisco Morato você já saía por cima e saía na Euzébio Matoso aqui. Passava por cima da Lineu de Paula Machado, que termina ali, (inaudível) quando começa a Vital Brasil. Não tinha cruzamento nenhum.

D: É verdade, tem cruzamento. Aquela ponte da Euzébio Matoso já começaria lá atrás, então.

J: Tem. Nem pegava a ponte. Já começaria, quando a Euzébio Matoso desce... a Francisco Morato desce, já tinha um elevado que sairia aqui no pé na... onde tem o... pegava quase no Eldorado. Esse era o projeto que seria uma coisa pra resolver no tempo... é lógico, na época, o problema de trânsito. Mas não. Aí fizeram túnel. Por exemplo, pega esse túnel que fez essa outra prefeita, aí. Aqui, ali da Euzébio Matoso. Esse túnel começa em nada e termina em nada. E lá é rio. Tanto é que as bombas funcionam 24h. Pode ver isso aí, pode levantar lá na (inaudível) você vai ver. As bombas funcionam 24 horas por dia, porque, se deixar de funcionar, inunda. E qualquer chuvinha que tem, tá inundado. E termina o túnel, tem um farol. Quer dizer, não tem, é falta de planejamento? É. É pessoal, é de interesse pessoal? Interesse de grupos? Não sei. Você tá entendendo? Então (inaudível) é isso, pô. Então não chega a acordo nenhum. Se tem uma coordenação... você pega, por exemplo, a prefeitura faz isso aqui.

Vem a concessionária que é de Light, Eletropaulo, negócio de fibra óptica, enfim, o que for. Internet, enfim, o que for. Vem e quebra. Aí vem a Sabesp. Aí a prefeitura vai, vem a Sabesp e quebra. Que nem, aqui essa frente, quebraram aqui umas dez vezes, pô.

D: Que aterraram, colocaram os canos pra passar a fiação mas não tiraram os postes.

J: Nada. Aqui em frente, pô. Uma vez começou a entrar água lá na frente. Eu falei, pô, isso aqui é sobreloja, como que vai entrar água? Esqueceram de fazer a saída das águas que você desce (inaudível) Aí vieram quebrar. Fizeram tudo de novo. Aí não sabiam onde que punha o cano pra saída. Aí que algum inteligente, nós aqui, então afunda mais a canaleta, põe o cano pra sair pra fora, e aí que foi feito isso. Não tem, pô. Você vê a minha entrada, tudo cheio de... esburacada. Não posso fechar porque eles têm que vir pra fazer as ligações pra mim poder terminar a frente... o chão eu fiz. Espero que não tenha que quebrar mais. Já quebrei duas vezes o chão. Mas agora eu posso (inaudível) que eu vou dar tiro. Porque, porra, mármore custa caro, pô, não é de graça.

D: É, tem que repor no mesmo material, né.

J: Tem que repor. Mas não ponho. Então, quer dizer, querido, é isso que tá acontecendo aqui na nossa região. Quer água? Tem aí

D: Tá cheia minha garrafinha, obrigado.

J: Outras regiões, por exemplo, essa região aqui tá assim, pô. Vai mudar o pólo, como a parte de madeira, do comércio? Mudou o pólo. Tava aqui, foi lá pra Alvarenga. Mas se você passa na Alvarenga hoje, você vai ver que muitas madeiras que tinha, lojas e tal, tem umas que já fecharam. Tudo fechando. Aí foram pro Taboão. Lá eu não sei como que tá que faz tempo que não vou naquela região. Você entendeu? Então foi isso, foi mudando o pólo. Era o Gasômetro, antigamente, que era uma fortuna, aí vieram pra cá. Aqui, chegaram a pedir ao médico de luvas, pô. Pra pôr um ponto, pra alugar, pra transferir. Hoje, o mercado adequou-se ao que tá hoje, aí. Esse comércio individual.

D: E esses comerciantes que ainda tem, mais antigos, normalmente são inquilinos também ou tem gente que é proprietária do imóvel?

J: A maioria é tudo inquilino. Todos inquilinos.

D: Isso aqui eu queria entender um pouquinho. Como é que funciona, como costuma funcionar o contrato de aluguel comercial? Ele tem uma duração mais longa que o residencial...?

J: O contrato do comércio, ele, você pode começar...

D: A luva, ela entra em que momento?

J: Não tem luva mais. Não, luva, esquece. Não tem luva. O que se briga é por um aluguel mais atualizado, né.

D: O ponto, quando você comprar o ponto, você paga pro cara antigo?

J: Não vai comprar, você vê. O comerciante que vai transferir um ponto, ele vai vender, com porta fechada, creio eu, com o que ele tem lá dentro. O proprietário dá graças a deus de receber o aluguel. A verdade é essa só, você tá entendendo? O aluguel, antigamente, o cara ia passar o ponto pra frente, falava, eu quero tanto de aluguel. Eu quero tanto não sei de quanto. Sempre levava um café. Hoje, já não. Hoje você briga pelo aluguel. Vários aluguéis estão defasados? Estão defasados. Mas também tem um problema, se você deixa o imóvel vazio, você tá perdendo dinheiro. Um mês que passa, você não vai recuperar. Você vai ter IPTU, você vai ter a conservação, vai ficar com medo se amanhã ou depois não entram no imóvel, porque hoje pra entrar num imóvel é dois minutos, né. Tá certo? Então, a maioria, todos aqui são inquilinos. Não tem ninguém que é proprietário.

D: E por que que o senhor acha, esses que tão defasados, tem alguma razão específica?

J: Tem. Porque, vamos dizer, você começou com um aluguel, vamos dizer um aluguel de três anos, vai. Comercial você pode fazer o tempo de contrato que você quer. Seis meses, um ano, dois anos, três anos, cinco anos. Depende do acordo entre as partes, pô. E vai, você sabe que, com o tempo, vai defasando

mesmo, não é? Hoje você aluga um imóvel, vamos dizer, uma loja, por exemplo aí, essas, uma lojinha pequena, por 4 mil reais. Do jeito que tá indo, dependendo do andar da carruagem, daqui um ano, um ano e meio acaba defasado. Porque você pega 4 mil, você aplica um índice ilusório, uma média do IGP-M de 6%. Você sabe que a inflação tá galopante. Pode-se falar o que eles quiserem, porque a inflação tá, você no dia-a-dia é que sabe, a inflação tá galopante. Pode falar o Manteiga, quem quer que seja. A inflação tá comendo solta. Você pode ir em qualquer lugar, hoje é um preço, amanhã é outro, amanhã e depois é outro. Você sabe disso. Não sei se você é casado, você tem pai e mãe, essas coisas tudo. (inaudível) Você põe cinquenta reais no bolso, você vai no supermercado, você não compra nada. Tá certo? Então, tá galopante? Tá. Então ele te dá uma média de 6% de correção do IGP-M. Você pega quatro, os seus quatro vai 200 reais a mais daqui a doze meses. Se você diluir esses 200 reais por doze meses, quanto que dá? 17 reais? Tá entendendo? Agora, por sua vez, o inquilino, 200 reais o mês a ele, dependendo do que ele faz, é caro. Porque ele tem uma gama de impostos violento. Ele não só o seu aluguel e o imposto predial. O cara hoje que paga um aluguel de 4 mil, ele tem que faturar, no mínimo, na minha óptica, 50 mil por mês, no mínimo. Que tenha dois funcionários, pô. Porque ele tem o aluguel, o imposto predial...

D: INSS dos funcionários...

J: Não, isso aí eu tô tirando fora. Tô falando (inaudível) do aluguel. Tem o aluguel e o imposto predial. Então ele vai gastar, entre aluguel e imposto predial, de 4 mil a 4500 reais por mês. Isso é fatal. Tá certo? E, se ele passar de 10% do faturamento pra pagar aluguel e condomínio e imposto predial, ele já tá fregado. Ele já tá fregado porque ele não tem como recuperar isso, não tem. Então, é o que eu tô te falando. O cara fatura 50 mil reais por mês, que tenha ele dois empregados. Aí entra ISS, entra não sei o quê, despesa com funcionário. Um funcionário, hoje, te sai api dois ordenados mensais que é. O ordenado dele e mais as despesas normais que tem, que é garantia. PIS, isso, blá blá blá. Isso é normal. Quer dizer, em vez do governo dar incentivo. Porque o Brasil, pelo que eu sei, pelo que eu vejo, pode ser que esteja errado, mas tô lhe falando, é formado por micro, pequena e média indústria. Fim de papo.

Porque as grandes indústrias, ela vai pegar e vai passear, pô. Ela vem aqui, fez. Não seu certo, vira as costas e vai embora. Ou ela importa e revende aqui. Isso é óbvio. Agora, pequenas empresas, micro empresas e média empresa, ela tem um limite de funcionários. Qual que é, 50, 100? Não sei. Depende do que ela fabrica. Pega uma loja, por exemplo, aqui. Ele agora tem seis funcionários. Ele tinha doze, agora tem seis. Entendeu? Então, quer dizer...

D: Tem que se virar do jeito que dá, senão vai embora.

J: É lógico. Ele vende mais, esse que eu tô lhe falando, ele vende mais por quê? Pela internet. Tem a loja aberta na rua, tem material, o pessoal vem e tal. Mas o forte é a internet. Deu uma caída? Deu. Então, quer dizer, eu acho que a carga tributária sobre isso aí é muito grande. Se você vai pagar, aí, (inaudível), cem reais por mês, você vai gastar mais cem reais de despesa.

D: É que o pequeno ele paga, em proporção ao que ele pode pagar, ele paga mais que o cara que ganha mais.

J: Paga nas coxas. Você paga muito mais do que uma grande empresa, porque a grande empresa ela joga tudo. É o que eu volto a falar, se amanhã ou depois, pega o jornal aí, a empresa tá (inaudível) material, ela te importa material de lá, que sai mais barato.

D: Ou então, quando é uma grande empresa, ele, ah, vou montar uma fábrica de automóvel...

J: Ela importa.

D: Vai a prefeitura e tira o IPTU, tira ISS...

J: Tira tudo, tira tudo. Ela limpa tudo, não tem nada.

D: O grande mesmo acaba não pagando.

J: Acabou. Por exemplo, se você vai pegar hoje, várias dessas empresas grandes, o que que ela vai fazer? O que ela faz? Ela pega material do país de origem, que é isento de imposto, porque material bruto é isento, entendeu? Sendo isento de imposto, o que que ela vai fazer? Ela vai beneficiar aqui, faz aqui e vende pelo preço como se tivesse material nosso. Isso é que se fazem.

Quer dizer, além do governo dar um incentivo fiscal violento, essas empresas, elas esquecem a porta que é a micro, pequena e média indústria. Pega um escritório de prestação de serviços. Por exemplo, eu tenho, são cinco pessoas. A gama de imposto é caro. Tudo bem que a gente tem aluguel próprio, tem (inaudível) Tudo bem. Mas, tá, é caro. Quer dizer, fecharam muitas firmas, pô. Aí o cara fecha uma empresa, o cara vai, e o mané lá, o que que ele faz? A primeira coisa que ele faz, abre um barzinho. Aí vende pinga, uns negocinhos, e pra ele tá bom. Se conseguir sobreviver. Se não conseguir, ele fecha, vai embora, deixa o rabo preso aí e tchau.

Essa gama de desapropriação, voltando ao fringir dos ovos, aqui... A gama de desapropriação foi errada, na minha opinião. Não tinha de desapropriar tudo isso. Não, não tinha. Pega essa Martim Carrasco, que é em frente à igreja ali. Ali foi um erro grotesco, um erro grotesco...

D: Que que tinha antes, nessa quadra? Tinha residência, também?

J: Só comércio. Lojas e sobrelojas. Só comércio. Uma desapropriação inócua, uma desapropriação que não leva a nada. E não fez, não tem... você vê lá, tá... (inaudível) uma praça só pra quê? Não tem árvore, não tem nada, é só concreto. Não resolve.

D: Não dá vontade nem de passar lá no meio.

J: É, não tem que ir lá. Eles tão terminando de fazer o acabamento dela...

D: Eu tava com o rapaz do bar aqui, do Cu do Padre...

J: Certo.

D: O cara tava me falando, não, do jeito que tá, essa praça só vai juntar pombo e mendigo. Aí eu fiquei pensando, puxa, mas nem mendigo, porque não tem banco, não tem sombra pro cara... nem mendigo (inaudível)

J: Verdade. Pombo, mendigo e puta. É o que vai ter. Agora, se essa praça aí, tivessem desapropriado, eu acho que... Vamos falar o português correto. Desapropriou aqui, vamos dizer, então que se ele fizesse, aí que eu vou chegar, um prédio pra ser o quê? Subprefeitura, que tá num lugar péssimo...

D: Transforma aquilo num parque, né...

J: Subprefeitura pra cá e um Poupatempo. Aí sim, você tem uma coisa de útil que foi desapropriado, mas uma coisa de beneficiamento da região toda. Agora, o cara vai pôr praça? Isso é piada, pô. Isso aí é só mesmo cara que fica sentado e fala, ah, vamos fazer isso, pronto. Entendeu?

D: E esse lado de cá, o senhor sabe o que vai ser?

J: Qual deles?

D: O lado da Cooperativa ali, aquele terrenão.

J: Então...

D: Cada um fala uma coisa, falam que vai ser shopping, já falaram que ia ser Poupatempo...

J: Então, o projeto lá, o projeto original da Cooperativa, que depois veio a falir, seria supermercado e depois conjunto comercial. E o metrô saindo de dentro do supermercado. Aí, como a Cooperativa faliu, fechou. Aí houve várias pá pá pá, tal, tal... Ah, a conversa aqui vai ser: Poupatempo e prédio comercial. E, do lado de lá da Cardeal, entre a Cardeal e a Rua Baltazar Carrasco é um shopping. Só que tá parece que parado que houve um... não sei o que houve lá, mas tá parado, embargaram todas as obras.

D: Entre a Cardeal e a Baltazar? Aquele bem no canto aqui da Faria Lima mesmo?

J: Isso, a Faria Lima aqui...

D: Já tão montando alguma coisa lá, não? Já tão...

J: Tá construindo. Tava parado. Não sei se começou já a voltar. Não passei esses dias lá. Aí a Baltazar Carrasco aqui.

D: Acho que era da Yuny.

J: Yuny, é. Parece que vão construir um shopping ali. E, da prefeitura aqui, dizem que era um shopping, depois era um Poupatempo, também tá parado também, que houve, parece, embargo. Não sei qual é o motivo, mas...

D: É, parou esses tempos, até o começo do ano ainda tava em obras.

J: Tava. Parece que houve... foi embargado, não sei por quê. Se é falta de documento, ou não, do imóvel ser da prefeitura, ou alguma coisa qualquer.

D: Agora, outra pergunta. Lá no metrô, um dos estudou que cheguei a ler, já é mais antigo, acho que de 2007. Foi contratado um estudo para ver, ao longo da Linha Amarela, como que tava a expectativa do mercado. Isso foi três anos antes de inaugurarem essas estações. E foi a moça lá e entrevistou todo mundo, que ela era da prefeitura, a moça contratada, a Heloísa. Ela conhecia todo mundo, conversou com o SECOVI, CREA, todo mundo. E uma coisa que eles fala é que isso aqui já tá tudo comprado, isso aqui já tá tudo loteado, na verdade. As grandes incorporadoras já compraram tudo. E eu vejo, realmente, tem, ao longo da Faria Lima, tem uns três, quatro lançamentos...

J: Faria Lima é outra coisa. Negativo.

D: Agora, aqui pra dentro, é outro cenário.

J: É outros quinhentos. Entenda bem: é o que você falou, são vários imóveis individuais, terreno 250 metros... O cara, pra construir hoje, ele vai ter quanto, que ter? 2 mil, 2 mil e 500, na média? 2500 metros? Não é? Que tem que deixar, se não me engano, 30% de área verde hoje, não é? Se não me engano, não lembro bem.

D: Acho que é, o máximo de ocupação é 70%. Deixar 30% livre.

J: Acabou. Quer dizer, o cara vai construir num terreno de mil metros, 30% dá 700 metros. É uma linguça. Concorde? (inaudível) Então é um problema, isso aí. Eu acho que o que te informaram, tá se falando em Faria Lima, pra lá. Mas pra cá (inaudível)

D: Uma quadra pra dentro já é outro mercado.

J: Já é outro mercado. Aqui, você vê várias lojas: loja, loja, loja, não é? Na rua de baixo, várias casas: casas, casinhas, casinhas. Acabou. Porque, antigamente, o pessoal comprava um imóvel, vamos dizer, uma ou duas casas, uma casa que ele morava, comprava outra, juntava, comprava outra. Pra ter um futuro de aluguel. O cara recebe mil reais de aluguel por mês, mais mil reais (inaudível) vive de aluguel. Tem onde que morar, tá em ordem.

D: Dizem que, hoje em dia, o cara comprar imóvel pra tirar o aluguel dá menos dinheiro do que deixar no banco. Igual à poupança.

J: Dá. Eu sou... eu acompanho. Eu sou já meio cético quanto a isso. Aí tem o exemplo, começou com aquele presidente que arrancou todo o dinheiro. Então, do dia pra noite, você ficou sem nenhum tostão no bolso. O imóvel tá lá. Ou bem ou mal, o seu imóvel está lá. Hoje... o imóvel, antigamente dava 1%, hoje não. Hoje, tá vindo de 6 a 8%. Depende do local, tem local que vai mais, é lógico. Vamos pôr uma média de 7%. Você pega um imóvel hoje, que custa um milhão e meio, cê vai tirar quanto? 3, 4 mil de aluguel? Tá excelente, na atual circunstância. Você tá entendendo? Volto a fringir, volto a afirmar: o que está, na minha opinião, acontecendo, é a falta de uma política mais certa, e regularidade para quem você vai pagar, o comercial. Ele paga, paga, e não tem o retorno. A verdade é essa, só. Aluguéis, por exemplo, você pega os aluguéis. Se você ganhar um pouco mais, um pouco menos, você sabe que, no fim do mês, cê tem um dinheirinho. Quem disse que amanhã ou depois o governo não toma outra atitude, também, do jeito que tá aí nessa situação? Por isso que eu lhe falei, daqui a um ano e meio, você vem me cobrar. (inaudível) dessa situação, já é um... e entra com um projeto, do dia pra noite, de bloquear todas as poupanças, bloquear tudo por 60, 90 dias. Como saiu ontem no jornal, que já tavam (inaudível) dinheiro lá que amortece o Fundo de Garantia, pra cobrir buraco do Tesouro. Quem disse que o governo não faz isso? Tá entendendo? Quem disse que não? Então, é isso que tá acontecendo, pô. Agora, voltando à carne fria, aqui. Caiu, realmente, 40, 50%. Eu acredito que, com essa abertura da rua, eu ainda acho que por 30, por 60 dias, ainda vai ficar meio assim. Mas eu acho que voltam os 20 a 25% do movimento, porque volta, as pessoas que não passavam, estão voltando. Vai acostumar. Hoje mesmo, veio um cliente, ele falou, “porra, já abriu a Paes Leme?” Eu falei, já. Porra, ele veio do Itaim pra

cá, ele teve que dar a volta por trás porque ele não sabia que já tava aberto. Do Itaim, ele pega a Marginal, cinco minutos ele tá aqui. Cê tá entendendo? Desacostumou. Agora, vai se acostumando quando o pessoal vai indo. Eu acho que 60 dias, 30, 60 dias, deve dar uma reativada. Volto a falar, não como era antes, mas eu acho que de 20 a 25% volta a ter um movimento, em função da atual circunstância do país, da situação do país.

D: Uma coisa que eu fiquei com a impressão, eu ia vendo aqui e estudando, falei, puxa, qual que é minha pergunta central, quando comecei a estudar isso aqui? Como e por que que esse tipo de comércio, menor, pequeno, familiar, resiste de nesse ambiente de hoje.

J: E resiste.

D: De mudanças. Só que fui ficando com a impressão, cada semana que eu passo aqui, cada dia que eu passo aqui, eu vejo alguma coisa que mudou. Então, existe por contingência?

J: É.

D: Existe porque, enfim, não... Tá todo mundo esperando acabar tudo pra ver o que acontece.

J: É lógico. Não, se amanhã...

D: O dia que acabarem, que tiver tudo bonitinho, arrumadinho...

J: Tchau e bênção. Se amanhã, vamos dizer, vou falar... se a pessoa que tem o comércio é o proprietário do imóvel, ele tá sossegado. Tá entendendo? Ele deixa o proprietário... (inaudível) o proprietário do imóvel, ele é o proprietário da loja, enfim, vamos dizer assim. Tá lá, sossegado. Ele montou, faz, amanhã e depois ele tá com o saco cheio, o filho vai continuando, ou quem quer que seja... Mas vai continuando a coisa. Ou acaba, né. Esse prédio que foi aqui, por exemplo, era do... prédio de família. Mas morreu a mulher, os filhos falaram, vamos vender.

D: Esse da madeireira, aqui?

J: O que era a madeira Pinheiros. Vamos vender. Péssimo negócio. Eu falei pra ele, ainda, você vai fazer um péssimo negócio. E fez um péssimo negócio, até hoje ele se arrepende. Era 1600 metros aí, pegou uma parte em dinheiro, uma parte em área construída. Segundo a conversa, o mezanino era tudo dele. Teve que vender o mezanino, porque era 10 mil reais o condomínio por mês. Cê tá entendendo? Vamos dizer que ele ficou com oito, seis conjuntos comerciais, aí tudo bem. A dois e quinhentos cada um, são 25 pau por mês. A 700 reais cada condomínio, quanto é que dá? Não preciso falar mais nada. Então, tá uma parte, a maioria fechado.

D: Um mico, não é.

J: Ficou, um mico. Se tivessem posto residencial, eu acredito que tinha dado bom resultado. Mas comercial, aí, não funciona. Não funcionou. Era pra funcionar, mas não funcionou. E também, ele pegou uma época ruim, que fecharam a rua, né. Aí, terminou o prédio e a rua tava fechada. Aí “sifu”.

D: E esse aqui na Claudio Soares, na Cariris, é outra coisa?

J: Não... a Claudio Soares... a Cariris, tava sendo vendido lá uma área de mil metros quadrados por... dava... foi 12 mil reais, 12 milhões. 10 milhões. Só que mil metros aqui, aqui tem mil metros. Depois, tinha três casas, quatro. Duas casas dessas, algumas são de herdeiros que moram em Portugal. E os caras de lá não quiseram assinar pra vender. Aí retorna, devolveram tudo. Eu sei porque um amigo meu, eles têm dois mil metros lá, tavam vendendo mil metros. Pô, agregado a essas outras quatro casas que daria 250, 2 mil metros. Só que não deu, retornou tudo, porque são duas casas que são herdeiros, que têm direito, que moram em Portugal. E os caras não quiseram saber.

D: Não quiseram saber.

J: Na hora que vai, pra poder fazer negócio, vai ter que ou os dois que estão aqui entrar com um pedido de extinção do condomínio, vai demorar dois, três anos, ou tentar ir um deles lá e convencer os portugueses, lá de Portugal, a vender. Então, ficou parado isso aí. Senão, já tinha vendido isso aí, que já tava tudo pronto. Dava 2 pau e... 2 milhões e meio pra cada herdeiro. Ele tava até

babando. Ele tá sempre na casa do meu pai, lá. Encontrei com ele, ele começou a chorar, falou, “porra, ‘mifu””.

D: Não sei se eu tenho aqui esse da Cariris...

(Corte)

J: Entendeu? Não era do Extra, era do Pão de Açúcar, o...

D: Aqui, né. Um negócio gigantesco.

J: Grande. São duas torres, uma comércio e outra residência, né. Isso era o que foi feito isso aí. E dizem que, pegado a ele, aquela esquina ali, foi vendido tudo pra prédio, também. Lá onde tem o estacionamento, pegado no posto de gasolina, ali, foi vendido tudo, também. Foi vendido tudo pra prédio. Porque é aquele velho problema. Esse não é, tirando, fora esse. Mas certos imóveis aqui, é de várias... uma família que tinha vários... depois que foi morrendo os cabeças, foram os morrendo os filhos, ficaram com os herdeiros. E os herdeiros têm que vender mesmo. Tem um aí que o cara tem vinte e cinco herdeiros. Então, se não vender, amanhã e depois morrem dois, três, aí entram mais quatro ou cinco da mesma família, pô. Aí, vira-se uma boal de neve, tá entendendo?

D: Isso é uma coisa que eu... até já desistindo de tentar rastrear, tava querendo entender como que... o que que muda de mão, o que...

J: Muda.

D: Quais imóveis que muda, quais que junta...

J: Muda, muda. Juntar, não junta.

D: Quando soltaram o edital do concurso do projeto do Largo da Batata, saiu junto com o edital, um dos anexos, eu acho que por erro da prefeitura, mas saiu, uma tabelona, uma lista com o nome de todo mundo. Proprietários. Só que assim, não tem o endereço, tem o setor, quadra e lote. Até cheguei e joguei no computador, pra organizar, pra ver a concentração, né. Quem que tinha mais, quem tinha menos. Tem um... juntando quem que era da mesma família, você pega os mesmos sobrenomes...

J: Tem. O Campos, por exemplo, são três, né.

D: Lembra que eu cheguei a falar do Feffer, lá. (inaudível) que tinha umas coisas do outro lado da Faria Lima.

J: Então, isso aqui não desse Largo, não é daqui. Isso aqui é do lado de lá.

D: Isso aqui é antigo, também. Já tem uns quinze anos que saiu, eu acho.

J: Isso aqui é do lado de lá. Porque daqui, pelo que estou vendo, não tem nenhum...

D: Deixa eu ver qual que é a quadra, aqui no início tem um mapinha que tem a relação.

J: Tá. Se for aqui do Largo de Pinheiros, Martim Carrasco, tudo mais, eu posso te informar.

D: Aqui. 38347.

J: Mas não é do Largo de Pinheiros, é do lado de lá.

D: Do lado de lá. Esse aqui (inaudível) do lado de lá.

J: Isso. Martim Carrasco pra cá, eu te informo. Se tiver. Se não der, eu vi que não tem.

D: Acho que imprimi só o 015 também. 015, 056...

J: Esse nomes que eu tô vendo, nenhum deles. É lá do lado do Largo da Batata pra lá.

D: Tinha uma outra... acho que eu não trouxe. Tem uma outra que é uma tabela completa, só que é gigante, umas 50 páginas.

J: Eu sei que é. Nuno, por exemplo. Isso aí é do lado de lá.

D: Do lado de lá, né.

J: O Imperatriz, que era do lado de lá. Nino, o Nuno, tudo do lado de lá. O Nuno era um grande construtor, pô.

D: Essa aqui eu acho que é a parte mais difícil de identificar.

J: Esse aqui foi pra lá. O Nuno eu sei, a gente conhece, já tivemos negócio.

D: Acho que tem... se o senhor tiver um computador, acho que a gente consegue ver. O senhor tem aqui? Só aquele ali, né. Eu tenho isso digital.

J: Então pode trazer aí a hora que você estiver aí que eu te informo.

D: E como é uma coisa antiga, que saiu por engano...

J: A-hã.

D: ... se eu pedir pra prefeitura, a prefeitura não vai dar essa lista aí atualizada.

J: Essa aqui é tudo do lado de lá. Não tem nada do lado a Faria Lima pra cá, que é da Martim Carrasco pra cá, não tem nada daí.

D: Tinha o tal do Abud. Fouad.

J: Seu Fouad, sim, sim. O Fouad já era lá pra cima.

D: Na Teodoro?

J: Isso. Tinha o prédio à direita, que foi desapropriado, um dos prédios era dele.

D: Esse aqui que tá...

J: Pra passar a Faria Lima.

D: Ah, não, aqui, pra passar a Faria Lima.

J: Isso. Foi tudo desapropriado lá. Entendeu?

D: Essa que é uma coisa que seria interessante tentar identificar pra poder ver o ritmo, né, da mudança...

J: Daqui eu te falo quem que era quem. Mas pra lá, eu conheço? Conheço. Porque, quando foi desapropriado a Martim Carrasco, não era pra ser desapropriado a Martim Carrasco. É que eles não falam. Era pra desapropriar em frente ao Mercado. Aqui, nem pensavam em desapropriação. Aqui, iam

fazer uma reurbanização dos prédios, que tava tudo uma porcaria, ficando velho. Reurbanização. A Martim Carrasco, ela vai pelo lado de lá, que ia desapropriar pra poder fazer a reurbanização lá. Só que o cara pegou planta, era assim, falou: é aqui. Depois que viram a burrada que fizeram. Aí já era tarde.

D: Esses coloridinhos são as áreas dos decretos de desapropriação.

J: É. Isso.

D: Mas isso aqui significa o que pode ser desapropriado, não o que foi.

J: Isso, o que foi.

D: Por exemplo, tem coisa que não...

J: Não foi.

D: Tem coisa que foi, mas não tá aqui, porque deve ser um decreto posterior...

J: Não tá aí ainda. Mas é o que eu tô te falando. Largo da Batata, daqui pra lá, vai. Rua atrás do Mercado, que é a rua... aquele Pedro Cristi, Cunha Gago, aqui e tal. Então, essa quadra aqui da Cunha Gago, Pedro Cristi até a Cunha Gago, ia ser desapropriado. Que era pra ligar.

D: Ali onde tem os pontos da EMTU? Onde ficaram os ônibus?

J: Então, que que aconteceu? O cara pegou, falou...

D: Fica melhor assim?

J: O cara olhou e falou, é isso aqui, né? Aí desapropriaram e tava errado. Tanto é que hoje não pagaram merda nenhuma. Tanto é que não pagaram porcaria nenhuma.

D: Esse aqui, acho que esse pedacinho aqui, né? Que tá marcado pra desapropriação e não foi?

J: É. Acabou. Martim Carrasco, por exemplo, meu, minhas primas tinham dois armazéns com sobreloja. Desapropriaram, pagaram um milhão e tá devendo quatro. Nós tamos brigando pra receber.

D: E vai continuar brigando?

J: Vai. Se bem que isso aí era pra desapropriação. Porque agora, se entrar uma lei que eles querem pôr, que desapropriação é pelo valor venal do imóvel...

D: Fica a ver navios.

J: Então, meu querido Daniel, é isso aí.

D: Legal.

J: Se tiver alguma informação que quiser, passa aí a hora que cê quiser, depois, sempre à tarde eu tô por aí.

D: Vou ver se eu pego a lista completa...

J: Pega lá. Passa aí à tarde, se tiver mais alguma coisa que eu puder esclarecer, vem aí de tarde.

D: Esse horário, depois das quatro horas, o senhor...

J: Quatro horas. Vem quatro horas aí, com o maior prazer. Tá bom?

D: Muito obrigado, seu Januário.

Entrevista com Andry Gruber, gerente de incorporações da VR Investimentos

Daniel: (...) estou fazendo mestrado lá na FAU, e meu objeto de estudo é o Largo da Batata. Na verdade, as transformações no Largo da Batata depois que abriu o metrô e fizeram essa praça nova. E o foco do meu estudo é sobre o uso comercial. Então, tem muito comércio antigo que fechou, abriram coisas novas... Além desse comércio, do varejo, que está surgindo, tem muitos edifícios comerciais novos surgindo. E esse terreno de vocês ali, acho que é a grande âncora. Uma vez que sair alguma coisa ali, vai catalisar a transformação toda. Então, o que eu queria tentar entender melhor é um pouco como que foi feita a decisão de investir ali, e talvez um histórico. Por que que demorou-se tanto tempo pro Largo da Batata começar a receber esses investimentos privados. E, na sua opinião, por que que ficou tanto tempo parado. Não sei se é uma história longa demais...

Andy: É uma história longa, eu não conheço todos os detalhes porque é anterior à minha chegada aqui, tá? Mas é um projeto, é um terreno que o Dr. Abram, que é o *chairman* e fundador da VR, ele entrou como um sócio de um grupo que comprou esse terreno. E aí, com o passar dos anos, os outros sócios foram se desinteressando por desenvolver o projeto. Ele foi comprando as participações até ele ficar sócio...

D.: Hoje é 100% da VR?

A.: Hoje é 100% da VR. E, é claro, como todo projeto imobiliário, é um processo de maturação, né? E demora. Não é tão... Às vezes alguns lugares são óbvios, e outros não. Ele foi originalmente pensado pra ser um *shopping center*. Um *shopping* diferenciado, até. Só que, depois que começaram os estudos e pesquisas de mercado e o processo de aprovação na Prefeitura, surgiram uma série de dificuldades não previstas e demandas um pouco fora do normal da Prefeitura, que decidiu-se por se cancelar esse projeto e trocar por um projeto comercial de um edifício *triple A*, né. Um “classe A”, que a gente chama, né. É isso, basicamente, é um terreno de quase dez mil metros quadrados, tá inserido dentro da Operação Urbana Faria Lima, ele tem o potencial de quatro vezes. Hoje, a gente tá desenvolvendo um prédio de, se não me engano, quarenta mil metros quadrados de área *BOMA*, né, que é um

conceito de área locável que o mercado aceita, baseado no *Buildings, Owners and Managers Association*. É uma forma de calcular a área locável, diferente de área privativa, área computável e área construída, tá? E, são vinte e poucos andares-tipo. Está sendo desenvolvido e estamos em fase de aprovação. Mais dois, três meses, eu devo ter meu alvará de aprovação, e na sequência a gente vai começar a construir. O projeto já tá em fase de projeto executivo, já tô com mais de trinta por cento do projeto executivo desenvolvido.

D.: Você disse, então, que essa mudança do projeto, que seria um *shopping* e vai virar uma torre de escritórios, foi mais por dificuldades com burocracia do que por uma demanda de mercado na região?

A.: Dificuldades com burocracia, isso, a demanda de mercado. Na época, decidiu-se que não era bem mais o perfil do projeto. Então mudou pra um prédio comercial.

D.: E isso tem quanto tempo, mais ou menos, que vocês já vêm desenvolvendo? Porque o terreno já era, aquele tá ocioso acho que desde os anos 90, né? Ficou enrolado um tempo...

A.: Desde os anos 90. Ficou enrolado com a falência da Cooperativa. Eu não tenho as datas, depois posso te mandar algumas datas, alguma coisa. Mas a mudança foi em maio de 2012, que a gente... Maio... Primeiro semestre de 2012, tá?

D.: E, desde então, vocês estão tentando aprovar essa...

A.: Nós só demos entrada no projeto em 2013. Você primeiro precisa desenvolver os conceitos, validar os conceitos de que prédio, qual é o tamanho, o quê que você acredita que é o produto, pra depois desenvolver o projeto com a Prefeitura. Então a gente gastou um semestre e meio, mais ou menos, desenvolvendo esses conceitos, validando eles internamente, né. Custos, prazos de obra, produto, vamos acertando as especificações básicas e de custo pra ir desenhando o projeto de Prefeitura e começar a aprovação.

D.: Entendi. O que me interessa mesmo é saber, é uma coisa que fico me perguntando quando estudo esse tema, por quê que, na sua opinião, agora o

Largo da Batata parece um lugar legal? Qual que é a relação disso com o metrô, com essa praça nova? É um relação direta ou já existia um interesse antes que não se consolidava porque tava uma área bagunçada, tinha o terminal de ônibus...

A.: Eu não conheço direito o histórico das decisões. Vou te dizer a minha interpretação.

D.: Você chegou aqui recentemente, né?

A.: Eu tô aqui há três anos, então é uma coisa anterior a mim. Mas eu posso te falar, eu sou arquiteto também, então eu posso falar um pouco da minha visão, do que eu sei. Eu acho que é uma área que ficou degradada muito tempo, né? Mas, com o advento da Operação Urbana Faria Lima, e que todas as Operações Urbanas você é obrigatório a investir o dinheiro dentro da área da Operação, eles fizeram um concurso. Eles tiveram, a Prefeitura teve a iniciativa de fazer um concurso. Ganhou um projeto, suas qualidades ou não, e esse projeto foi implantado. Demorou muitos anos, é um processo lento, todo processo de Prefeitura, não é, de obra pública. E de suas interfaces também. Esse projeto incorporava a mudança do terminal lá pra baixo, pra Marginal. Tinha um terminal de ônibus ali que tinha que mudar. Teve aquele acidente do Metrô, que também atrasou. Então, teve uma série de eventos que retardaram esse desenvolvimento, né. Eu acho que... Aí tem a obra do Metrô em si, também, né? Tem que casar ela pra ficar pronta, pras coisas fazerem sentido. Você tira o terminal pro outro lado, mas você não dá o metrô, cê só dá uma linha... A coisa não casa, né? Então acho que a coisa casou. É o que, no fundo, a gente chama de *TOD*, *Transportation Oriented Development*, né? E a vantagem, agora, é que você tá com uma área muito bem servida de transporte público, tanto de ônibus quanto de metrô. Tem uma ciclofaixa no meio da avenida, né. E já era um pólo de negócios ali, de lojas, lojas de rua, tudo o mais. Acho que, naturalmente, quando você começa a melhorar um produto comercial, você começa a trazer pessoas com mais poder aquisitivo trabalhando lá, você começa a ter uma demanda por uma melhoria. Por uma melhoria de comércio, né? Tanto de alimentos quanto de produtos. Então acho que isso vai começar a melhorar. Por que das coisas ficaram degradadas muito

anos? É a história do desenvolvimento urbano no Brasil, né. Ele é pensado de forma burra... Obra que começa e pára...

D.: Tem história ali, tem muito rolo ali. Um bairro muito antigo, um monte de lotezinho que é difícil de mexer, também. Mas isso é uma coisa que me interessa, que eu quero entender. Justamente, essa mudança de público. No meu entendimento, até agora, pelo que pude estudar sobre a história ali, parece que primeiro vieram as obras públicas, e agora que tá tendo uma mudança. Então seria esse...

A.: Na verdade, a gente acompanha esses planejamentos urbanos. Todo bom empreendedor imobiliário tem que saber o quê que tá acontecendo na cidade, né? Então, se tem planejamento de abrir avenidas, se tem planejamento de metrô, pra onde que tá indo o metrô, monotrilho, mudanças de terminais de ônibus... Então você tem que meio que acompanhar isso, tá? Porque o mercado imobiliário, ele é especulador. Não adianta. A gente vai especular, tá?. A gente vai tentar comprar um terreno, ou várias propriedades, pra transformar isso num lote que permita a gente fazer um empreendimento imobiliário onde eu possa, de alguma forma, atender a uma demanda. Eu preciso identificar essa demanda, né? Então, quando você tem uma área que nem essa, fora do Centro, em que você tem uma confluência de avenida, metrô, a Marginal perto, próximo a uma área nobre, que nem os Jardins dos dois lados aqui, o Itaim pra lá, mas deste lado aqui você tem Pinheiros, né. Você está no extremo oposto de uma avenida que começou aqui e se desenvolveu em direção ao Itaim. Você tem uma característica, também, que tem uma Operação Urbana, com incentivos, né? Você comprar Outorga Onerosa ou CEPAC, porque mudou no meio do caminho a Operação. Você tem a possibilidade de trazer um projeto, e tem limitação de terreno, né? Porque não é tão fácil comprar terreno. Você tem a expectativa do cara que vende, o quanto você pode pagar pra viabilizar um projeto, tem um... Que nem aqui, né? Então, não é fácil você assimilar uma gleba, assimilar um lote maior, juntar...

D.: O João, desculpa, o João Meyer tava me contando umas histórias. Ele prestou umas consultorias ali na região faz dez, quinze anos. Contando como

era difícil, mesmo. O sujeito comprou este aqui. Ficou lá esperando. Daqui a não sei quantos anos, comprou este aqui que era do irmão do outro que não quis vender antes, e agora quis vender.

A.: Do outro lado... Isso.

D.: Depois de dez anos, conseguiu juntar uma área suficiente, e mesmo assim ficou um terreno meio tortinho porque não conseguiu comprar este, e saiu um projeto. Demora...

A.: Então, aí você pode ver, né. Tem um projeto ali do lado, na Baltazar Carrasco, tem um projeto da Yuny, chama Baltazar.

D.: Do lado do Mercado, ali?

A.: Do lado do Mercado é o do Feller. É o pra frente, né?

D.: Ah, tá. Sei.

A.: Você vê que sobrou uma casa, exatamente de frente pra coisa, né? A gente tentou, eu sei história que tentou de tudo quanto é jeito comprar essa casa. O dono não quis. Então, o terreno ficou com formato irregular. Você faz, incorpora, aprova, incorpora, faz estande de vendas, vende tudo, começa a construir. O inquilino dele foi embora, ele vem e fala, não quer comprar agora? Agora não tem como incorporar o seu lote dentro da minha propriedade, no meu desenvolvimento. Agora, Inês é morta. Aí, ele ficou um tempão sem alugar, finalmente ele alugou. Aí você já vê que ele alugou para alguém que tá interessado em atender uma demanda: já virou um restaurante. Na verdade, é um bar, um restaurante mais noturno...

D.: É um predinho verde?

A.: Esse mesmo. Que vai virar um restaurante durante o dia, vai atender os dois prédios que tão prontos, o do Feller, esse... Do outro lado da avenida, também, formou um lote ali que é um projeto da Bratke-Collet com a Engeform. Um que é uma curva, do Aflalo e Gasperini. Ali o prédio inteiro já foi alugado pra SulAmérica. A SulAmérica hoje tá no Real Parque, naquele prédio ali antes da favela, depois do Cidade Jardim. E vai mudar inteirinho pra lá. O outro lado

da Marginal é um lugar difícil de acesso, de transporte público, de serviços... Então faz sentido mudar pra um lugar em que o cara vai ter... Todos os funcionários deles vão poder vir de transporte público, vão ter uma série de serviços lá. Então faz sentido essas coisas, né, então o lugar começa a se desenvolver. É claro que ele começa a se desenvolver, os preços começam a subir também. Hoje, qual é a situação? Não tem lote grande lá pra vender. Não tem metros quadrados nem CEPAC pra fazer... já tá tudo esgotado. Então, o que tem é o que tem. É o que tá lá. Então, os dois grandes empreendimentos é o Thera, que é no terreno do Pão de Açúcar, que era um terreno grande, ali na Paes Leme, né? E o nosso. Depois tem dois ou três predinhos pequenos e mais dois, três pequeninhos ali mais pra dentro. É isso.

D.: Sei que o Lúcio tem muita coisa ali, mas ach oque é mais residencial, também, né. Mais pra dentro.

A.: Mais pra dentro, vindo pra Marginal, eles fizeram vários residenciais, exceto um comercial que é na frente do terminal de ônibus. Ali embaixo, naquela rua que afundou, né.

D.: Sei, sei.

A.: O mercado, ele muda, né? Ele é dinâmico, né? E quando você tem a possibilidade de influir, você traz um produto desse tipo, você vai automaticamente trazer um público, e esse público vai automaticamente trazer uma demanda. Então alguém vai atender essa demanda. É dinâmica de mercado.

D.: E a relação com a Prefeitura? Hoje está nessa fase de aprovação, então imagino que seja só, justamente, essa interface. Mas você sabe, você conhece a história desse projeto? Teve o concurso, se teve alguma conversa...

A.: No passado, teve conversa, sim. O projeto era do Tito Lívio. Foi meu professor, até...

D.: Mackenzie, né?

A.: No Mackenzie, é. Ele desenvolveu o projeto, aí ele tinha feito um *shopping*, o pessoal pensou em incorporar o projeto dele. Aí, teve uma época, antes de

comprar o terreno, fizeram um *shopping* com o Ruy Ohtake, também... Teve várias interfaces lá com ele, né. Acho que a dificuldade de continuar com o autor do projeto é a experiência, o conhecimento, porque são produtos diferentes, né.

D.: Eu não tenho certeza, eu lembro de ver o projeto dele que venceu o concurso, e a proposta para aquele terreno seria um empreendimento... Como é que eles chamavam? Seria, poderia ser uma torre comercial, alguma coisa que tivesse uma área que a Prefeitura poderia utilizar, pensou-se em levar a sede da Subprefeitura pra lá. Mas eu não sei se esse projeto atrelava. Eu acho que dependeria de uma desapropriação, alguma coisa assim, algum acordo.

A.: É, então, é difícil você enfiar na casa do outro um produto que você quer. Entendeu? É complicado, né. Ele pode ter proposto, eu nem lembro mais. Eu, na verdade, nunca acompanhei o que ele propôs ao redor, acompanhei mais a implantação, vamos dizer, do viário e das praças dele, né. Porque tem uma interface com a gente, não tem jeito. Então a gente fazia a interface com o consórcio que tava executando as obras.

D.: Ele ainda tem que acompanhar, como autor do projeto?

A.: Como autor do projeto, que eu saiba, ele acompanhou. Mas a interface nossa foi mais ajustar os perímetros (...) ver se tava tudo bem. Como também nós tivemos que fazer muita interface com o Metrô por causa das escavações, do diafragma, que tem que estar fora da linha do metrô, e tá fora, não tem problema nenhum. Porque lá, você olha o terreno, né, você uma avenida que faz assim, né, e a Teodoro Sampaio vai aqui. A estação tá aqui, né, e a outra tá aqui. Mas o metrô, ele meio que passa assim. Entendeu? Ou ele tá do lado de cá? Não sei direito, mas eu tô assim aqui, tá vendo? Aqui tem a rua Manoel Carlos, aí tem um dente aqui, aí a praça faz assim e tem a rua da minhoca, tá vendo? É assim, né? Aqui tá o nosso. O empreendimento da Yuny tá aqui, o do Feller da aqui, e o Mercado tá aqui. É isso. Então, tudo aqui tem um trabalho gigantesco de interface com o Metrô porque eu tenho tirantes, eu tenho, né, toda uma dificuldade de fazer a obra aqui pra fazer diafragma. Já resolvemos, toda a interface com ele. Porque isso aqui, na verdade, é como se fosse um submarino flutuando. Isso aqui é uma peça com suas estacas, depois tem as

escadas rolantes, que liga com essa plataforma aqui, que liga aqui, né? Você tem que tá longe da área de influência disso aqui, do metrô, que passa por aí assim, mais ou menos. É isso, aí o que acontece? Você tem uma praça, infelizmente estéril, na minha opinião. O paisagismo lá... Acho que a árvore mais grossa tem esse diâmetro, né? A mesma coisa do lado de cá. Não sei, acho que oportunamente, no futuro, talvez a gente possa se juntar e adotar a praça, existem esses programas da Prefeitura pra gente alguma coisa bacana lá. Mas, ao mesmo tempo, tem o trabalho bacana do coletivo da Batata Precisa de Você.

D.: Sim, tem o pessoal que se reúne toda semana.

A.: É muito bacana o que eles tão fazendo. Eu acho que é uma iniciativa muito legal. Acho que eles tão fazendo um trabalho interessante de apropriação do espaço público, abandonado pela Prefeitura, né? Simplesmente montado ali, deixado ali.

D.: Nunca existiu uma praça ali. Foi feita uma praça, agora vão ter que dar um jeito de...

A.: Mas ela não tem mobiliário urbano, não tem um paisagismo bacana. Não tem um uso bacana, a Prefeitura não organizou o uso dela, né? Aí apareceu, agora, toda quarta-feira tem uma feirinha de orgânicos aqui. O pessoal do coletivo ocupa muito essa área. Outro dia fizeram alguma coisa também aqui na frente do Mercado.

D.: Tem show às vezes.

A.: Tem show, tem cinema ao ar livre, o Cine Bunda, você senta com a tua bunda no chão, alguma coisa assim. Tem oficina de bicicletas, no domingo, sabe? Tem uns trabalhos bacanas, lá. É a população que começa a se apropriar do espaço porque tem que... Eles precisam, né?

D.: E esse tipo de movimentação valoriza o empreendimento comercial? Ou é meio indiferente?

A.: Eu não acho que tenha uma relação direta com a valorização do empreendimento. Eu acho que ele tem uma relação direta com o uso do

espaço público. Que é diferente disso se reverter numa valorização do empreendimento. Acho que esse uso justifica o empreendimento aqui. Porque o empreendimento vai também precisar das pessoas saírem e encontrarem seu espaço público, né? De sair, tomar um ar, tomar um café num desses lugares, fazer um *happy hour* no barzinho, sabe? Ocupar este espaço. Sentar na praça pra ler o jornal, comer seu almoço lá, tem um *food truck*, de repente, lá, você vai comer... Sabe? Tem esse tipo de... Se valoriza ou não, ele não é tão direto assim, na minha opinião. Ele tem relação.

D.: Justifica.

A.: Justifica. Mas ele vem junto, ele trabalha junto.

D.: E, não sei, mas no projeto de vocês, vocês incorporam, de alguma forma, isso?

A.: A gente tem um térreo que vai se comunicar. Um térreo que tem algumas conexões.

D.: Todas as faces?

A.: Todas não, porque existem restrições urbanísticas da Prefeitura no zoneamento. Essa face tem que ser fechada, essa face também tem que ser fechada. A gente tem já planejado fazer duas aberturas aqui, mas hoje eu tenho que aprovar fechado, tá uma discussão. Essa face não, essa face eu tenho aberturas pra permear aqui, como eu tenho aberturas aqui porque meu acesso e saída é aqui, tá?

D.: E aqui já junta com a estação de metrô também.

A.: E aqui tem a estação de metrô. Então, aqui tem um grande fluxo, um tráfego de pessoas, a gente alargou a calçada aqui pra eles, né. E aqui eu tenho meu acesso aqui, um acesso aqui. E tem uma grande praça, o prédio senta em cima de uma grande praça. Então ele também vai ter uma relação praça-praça, sabe? É que, infelizmente, eu não posso te divulgar muito, né?

D.: Não, claro. Tô imaginando uma coisa parecida com aquele prédio que tem, acho que na Iguatemi, que tem aquela casa bandeirista.

A.: Sim, o Pátio Malzoni.

D.: Que tem uma espécie de uma praça e o prédio por cima.

A.: Ali, na verdade, foram obrigados a respeitar a envoltória do imóvel tombado. Uma das soluções dadas foi criar um arco. Só que existem outras soluções, né?

D.: O que mais que eu poderia perguntar... Como você disse, você chegou bem recentemente, né? Você teria como verificar, talvez, essas datas, me passar depois? Quando que foi comprado o terreno pelo grupo anterior, depois quando que ficou só da VR... Acho que o projeto do *shopping*, que tinha antes, era um projeto que já vinha lá da década de noventa, ou era um projeto novo?

A.: Tem um nosso que é novo. Mas, antes da gente, parece também que eles conversaram. Eu não sei direito essa história.

D.: Uma perguntinha, não tem diretamente a ver com o estudo, mas uma curiosidade. Você falou que tão lançando um *triple A* ali. Pelo que eu, como leigo, pelo menos, vejo, andando pela cidade, tem tido um *boom* de escritórios muito grande. Mais residencial, mas de escritórios também. Qual que seria o horizonte de vocês? Já tá vendido, você falou, né?

A.: Não, não, esse prédio nosso ainda não.

D.: Ah, o que tá vendido é o da frente.

A.: Os do lado, esses dois prédios aqui, o do Feller, esse aqui e esse aqui. Esse aqui são lajes comerciais, o que vai a SulAmérica. Mas esses dois aqui são conjuntos. Então, um incorporador bola o projeto, vende os conjuntos, constrói e entrega pros donos, e o dono se vira pra alugar. O nosso é nosso, contrata uma construtora pra construir, e a gente fica com o prédio pra gente. A gente tem que achar um inquilino, de preferência grandes inquilinos, porque a laje tem dois mil metros quadrados. Não é conjuntinho comercial de trinta e cinco metros quadrados, né? E eu preciso locar ele inteiro, ele é pra renda, tá? A gente busca um prédio pra renda. E o mercado hoje tá difícil. O mercado hoje, por causa da situação econômica, das perspectivas e tudo mais, tá um mercado com alta vacância. Mas aqui é uma região que tem poucos prédios

novos desse tipo. Eles são do lado oposto, a vacância dos prédios novos é mais pra lá. Acontece, mas é outros lugares.

D.: Mas é um horizonte, assim, uma expectativa de ocupação já no...

A.: A gente deve começar a construir no ano que vem, no primeiro semestre... Primeiro trimestre... No primeiro semestre do ano que vem. Pra terminar trinta meses depois. Primeiro ou segundo semestre de 2017.

D.: Como é que funciona, quando vocês começam a construção, vocês já são, imagino que já devam estar procurando inquilino.

A.: A gente tá procurando desde hoje. Você procura inquilino desde o primeiro dia, né? Porque aí você pode fazer... Você tem dois tipos de inquilino. Você tem o inquilino que você faz uma pré-locação, pega dois três andares. Então cê vai, e quando você tá com o prédio pronto já tem quarenta, cinquenta, sessenta por cento já pré-locado. Pegou o habite-se, eles entram. Tá? Ou você tenta achar um inquilino, que é o caso da SulAmérica no vizinho, que ele pega o prédio no início da construção e faz um *built to suit*. Até negocia alguns ajustes pro prédio ser só dele.

D.: Ajustes no projeto mesmo.

A.: No projeto mesmo. Então tem os ajustes que são feitos. Porque, por exemplo, você projeta um prédio, você faz um cálculo pros elevadores em que você tem uma ocupação que essa ocupação vai... São fórmulas, tipo, tantos elevadores. Você vai pegar esse povo e vai levar ele pro térreo. Do térreo pro pavimento. Aí, o quê que acontece? Fica impossível, hoje, você saber se você vai alugar um andar pra uma empresa ou cinco andares pra uma empresa. Mas acontece. Então, cê pega elevador inteligente, aquele que bem tem aqui, que você direciona.

D.: Aperta o andar e ele vai.

A.: Então, o que acontece? Se você aluga um por andar, uma empresa em cada andar, maravilha. Que o cara sempre vai descer pro térreo. Se você aluga vários andares pro mesmo inquilino...

D.: Fica passeando de um andar pro outro.

A.: O que acontece? Ele começa a ter esse problema, do passeio entre andares. Acaba atrapalhando toda a inteligência. Por mais inteligente que o elevador seja, ele acaba tendo um *delay*. E aí tem outro problema, né. Também acontece aqui. Que nós dois chegamos pra ir no mesmo andar, mas só você aperta o oitavo andar lá embaixo, o elevador entra, ele calcula que o teu peso mais o meu é uma pessoa. Porque ele calcula o número de pessoas que chama e o peso que entra no elevador, tá? É um algoritmo que faz todo um estudo.

D.: Então, a pessoa vai pisando pra dentro e ele já identifica?

A.: Ele já identifica. Às vezes, o pessoal sai pra almoçar, um chama o elevador e entram oito pessoas no andar, certo? Aí, três andares pra baixo, cinco pessoas chamaram. Tum, tum, tum, tum, tum, cinco vezes. O elevador calcula: não, peraí, mas eu tô muito cheio aqui. Ele entra em conflito, entendeu? Ele acaba identificando. Ele para num andar e não cabe. Sabe? Porque, pro elevador, só entrou um no oitavo andar.

D.: Que se ele já tiver calculado que tá com a capacidade total, ele passa reto?

A.: Ele passa reto. Ele é mais expediente, né? Ele faz um... É mais expedito.

D.: Onde eu trabalho tem elevador burro. Eu trabalho no nono andar, tem mais dois andares de garagem, três. Às vezes é mais rápido, no horário de almoço, é mais rápido descer a pé, onze, doze lances do que...

A.: Onde você trabalha?

D.: Eu trabalho no Metrô, na verdade.

A.: Ah, legal.

D.: Lá na Augusta. Aquele prédio, não sei se você conhece, tem um prédio na Augusta quase esquina com a Paulista. Que ali é a Diretoria de...

A.: Onde é o Center... Tem o Safra...

D.: Tem o Safra, tem o Center 3, é em frente.

A.: Ah, sei onde é.

D.: E ali, acho inclusive que o pessoal deve ter conversado com gente de lá, porque a área de projeto, engenharia, fica lá um pedaço. Eu tô na área de planejamento. Uma área mais de pesquisas, faz a Pesquisa de Origem e Destino...

A.: Que bacana, que legal. Você tá fazendo um mestrado?

D.: Mestrado na FAU.

A.: Mas a tua formação é de arquiteto?

D.: Não, não, eu sou economista.

A.: Isso que eu ia perguntar. Você é economista, né?

D.: Isso, de formação, e tô fazendo mestrado na FAU.

A.: Que legal, parabéns. Que bacana.

D.: Já tô meio que na reta final, tenho que entregar ano que vem.

A.: Esse já é o trabalho de conclusão, né?

D.: Sim. Espero que seja. Consegui conversar com muitos comerciantes ali da região, que é o meu foco mesmo. Entender como que se transforma o comércio. Não tinha conversado ainda com gente do mercado imobiliário. Que tem muita gente... É meio ambíguo qual que é o impacto. Pra cada tipo de comércio, tem um impacto diferente. Falei com muita gente que...

A.: Você vai tratar com dois tipo de mercado imobiliário, tá? Posso até te passar uns nomes. Eu falaria com o pessoal que faz o corporativo, que são, vamos dizer, empresas especializadas nisso. Então tem a CB Richard Ellis, tem a Cushman & Wakefield, Jones Lang La Salle, tem a Realty, tá? Então é um pessoal que vai te dar a visão do corporativo, do que que eles acham, como eles lêem essa área. É importante você conhecer. E tem a imobiliária local. Aí você vai no...

D.: Eu conversei com um senhor, um tiozinho lá que conhece todo mundo da região.

A.: Isso. Deve ter dois ou três ali pra você visitar e conversar com os caras, entender como é que funciona. Eu acho que você tem que ter essas duas visões, tá? E você também poderia falar com o pessoal, por exemplo, da Lopes, sabe? Procurar a Lopes, a Abyara, esse pessoal. A Abyara é a Brasil Brokers, tá? Eu não tenho o contato ali, mas eu tentaria falar com eles também. Ir no estande de venda. Aqui tem um prédio da Lúcio.

D.: Bem na esquina?

A.: Isso. Vai lá, fala com os caras. Entendeu? Pede pra falar com o gerente. Fala, ah, queria falar com o gerente de vendas, que eu tô fazendo uma pesquisa...

D.: Já falar que eu tô fazendo um estudo.

A.: Tô fazendo uma pesquisa. Até fala, não me põe na lista, porque eles vão botar um cara. Fala assim, eu quero ser atendido pelo último, o último atendimento, porque é só um estudo, tô fazendo uma pesquisa.

D.: Deixar claro que não quero comprar.

A.: Senão eles põem um cara na tua frente pra falar com você, o cara perde o lugar na fila e ele vai ficar puto. Porque porra, né? Eles... Sabe?

D.: Perdeu o cliente.

A.: Eles têm uma fila lá que eles têm que atender por ordem de chegada. Então você fala, quero falar com o último, e, se possível, com o gerente. Vai no sábado, no domingo, que o gerente tá lá, aí você fala, eu sou estudante, piriri, parará, explica o que você tá fazendo, o que você quer, aí de repente ele senta e conversa com você. Meia hora e te explica. Tá bom? Que eu acho que você tem aí três mercados. Esse aqui é super local. Super. É a lojinha, não sei o quê. Esse aqui é o residencial que tá vendendo lá. E esse aqui é o corporativo. Tá bom? Eu faria isso.

D.: Conversei com uns comerciantes locais, donos de bar, lojinhas...

A.: Eles tão entusiasmados que a gente tá fazendo isso, né?

D.: Não, o pessoal adora. Eles tão vendo os prédios comerciais novos saindo e daí o cara já fica, opa. Como é que chama? Aquele Cu do Padre, barzinho atrás da igreja. O cara falou, antes era só um bar, a gente abria à noite. A gente percebeu que tá começando a abrir escritórios novos e agora a gente abre no almoço, tá servindo prato feito, vem o pessoal das empresas aqui. O próprio Mercado de Pinheiros, conversei com uma senhora que era coordenadora... Representante da associação dos comerciantes. Ela falou que tem muitos anos que o Mercado sobrevive fazendo entrega pra residências e entrega pra restaurantes. Se você passa lá, hoje acho que deu uma mudadinha, tem um movimento, mas, até recentemente, você passava lá no meio do dia e às moscas. E ela vê, agora tem um pessoal que vem aqui almoçar, sai do trabalho, faz uma compra aqui...

A.: Você foi na Subprefeitura falar com o pessoal?

D.: Conversei com a Adriana, que é coordenadora de planejamento, e com o assistente que é o Flávio. Tem um tempo que eu conversei com eles já, fio ano passado, quando eu tava começando ainda, engatinhando, pensando pra onde que eu vou atirar. E agora acho que seria hora de conversar de novo, ver o quê que eles pensam do quadro todo.

A.: Cê quer? Se você quiser, posso te botar em contato com o pessoal da Bratke-Collet, que tá fazendo esse projeto.

D.: Eu agradeço.

A.: E com o pessoal da Yuny, nós somos sócios da Yuny, que fez o outro projeto. O Feller, eu não conheço.

D.: Eu tentei falar com o Dalton, da Yuny, mas não consegui, não tive retorno.

A.: O Dalton. Tá, eu passo, eu apresento ele pra você.

D.: Agradeço.

A.: Na verdade, o Dalton e o Eduardo Belotti que você tem que falar. Vou mandar e-mail pros dois e vou te copiar. Você tem um e-mail?

D.: Tenho, desculpa eu não ter um cartão.

A.: Não tem problema, escreve aqui. Põe teu nome completo, o telefone eu já tenho, põe teu e-mail e aí a gente...

D.: Vou botar o Gmail mesmo, que é mais garantia de receber.

A.: Claro.

LEGENDA

- LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS
- COMERCIAL
- USO MISTO
- RESIDENCIAL
- ESTACIONAMENTOS
- LOTES VAGOS
- PEQUENO COMÉRCIO
- NOVOS USOS
- LOJAS DE REDE
- USO INSTITUCIONAL
- MADEIRAS / FERRAGENS

0 50 100m

ESCALA 1:5000

MAPA 01

FONTE: DADOS DO AUTOR SOBRE BASE MDC E IMAGEM GOOGLE

LEGENDA

- LOJAS DE REDE
- MADEIRAS / FERRAGENS

ACESSOS METRÔ

0 50 100m

ESCALA 1:5000

MAPA 02

LEGENDA

PEQUENO COMÉRCIO

ACESSOS METRÔ

0 50 100m
ESCALA 1:5000

MAPA 03

FONTE: DADOS DO AUTOR SOBRE BASE MDC E IMAGEM GOOGLE

LEGENDA

- LARGO JAPONÊS
- LARGO NORDESTINO

ACESSOS METRÔ

0 50 100m

ESCALA 1:5000

MAPA 04

LEGENDA

NOVOS USOS

ACESSOS METRÔ

0 50 100m

ESCALA 1:5000

MAPA 05

FONTE: DADOS DO AUTOR SOBRE BASE MDC E IMAGEM GOOGLE

LEGENDA

- LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS
- COMERCIAL
- USO MISTO
- RESIDENCIAL
- ESTACIONAMENTOS
- LOTES VAGOS

ACESSOS METRÔ

0 50 100m

ESCALA 1:5000

MAPA 06

LEGENDA

- USOS EM EXPANSÃO
- USOS EM PERMANÊNCIA
- USOS POPULARES EM TRANSFORMAÇÃO
- USOS EM RETRAÇÃO
- MANCHA DE USOS EM EXPANSÃO
- MANCHA DE USOS EM PERMANÊNCIA
- MANCHA DE PRESSÃO PELA SUBSTITUIÇÃO DE USOS

ACESSOS METRÔ

0 50 100m

ESCALA 1:5000

MAPA 07

FONTE: DADOS DO AUTOR SOBRE BASE MDC E IMAGEM GOOGLE