

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE FILOSOFIA LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

**LUCIMARA FLÁVIO DOS REIS**

**O PROCESSO DE OBSOLESCÊNCIA NAS ÁREAS  
CENTRAIS DA CIDADE DE SÃO PAULO: O DISTRITO DA  
LIBERDADE**

**SÃO PAULO  
2010**



**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**  
**FACULDADE DE FILOSOFIA LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA**

---

**O Processo de Obsolescência nas Áreas Centrais da Cidade de São Paulo: O  
Distrito da Liberdade**

**Lucimara Flávio dos Reis**

**Dissertação de Mestrado apresentada ao  
Departamento de Geografia da Faculdade de  
Filosofia Letras e Ciências Humanas da  
Universidade de São Paulo para a obtenção  
do título de Mestre em Geografia Humana,  
sob a orientação da Profa. Dra. Amália Inês  
Geraiges de Lemos.**

**São Paulo, 2010**

## ERRATA

**APROVAÇÃO**

## **AGRADECIMENTOS**

A finalização desse trabalho só foi conseguida graças à ajuda inestimável de algumas pessoas e instituições. Eu gostaria de agradecer, especialmente:

À CAPES, que financiou durante 20 meses minha pesquisa,

Ao Departamento de Geografia que, em momento crítico, concedeu-me uma prorrogação de dois meses para a conclusão da dissertação.

A todos da Secretaria do Departamento de Geografia, especialmente, à Ana, por sua dedicação e eficiência.

Aos funcionários da Biblioteca Florestan Fernandes.

Quero agradecer aos colegas e professores do Curso de Pós-graduação em Geografia Humana, que me auxiliaram com a troca de experiências, com discussões, sugestões de referências, leituras e comentários de textos.

A participação de todos no meu cotidiano foi fundamental para que eu pudesse desenvolver os meus estudos e finalizar essa etapa. A todos esses colegas, muito obrigada.

Entretanto, eu não posso deixar de mencionar nominalmente a algumas pessoas cujo apoio foi decisivo para a conclusão dessa dissertação.

Aos Professores Dr.<sup>o</sup> Nuno Fonseca e Dr.<sup>a</sup> Klara Kayser Mori, da Faculdade de Arquitetura, pela inesgotável paciência.

Ao Prof.<sup>o</sup> Dr.<sup>o</sup> Csaba Deák, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, pela amizade e pelas desorientações fundamentais na construção de qualquer conhecimento.

Aos Professores Dr.<sup>o</sup> Mário Antônio Eufrásio e Dr.<sup>o</sup> Francisco Capuano Scarlato, membros da banca de qualificação, pelos apontamentos e sugestões. Ao

Professor Mário, do Departamento de Sociologia, particularmente, por ter-me sugerido um caminho.

À minha querida orientadora, Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Amália Inês Geraiges de Lemos. Geógrafa, deu-me tempo para compreender que o caminho se faz ao andar. À ela agradeço pela confiança depositada em mim desde a nossa primeira entrevista e pela orientação firme e segura ao longo desses três anos.

Quero agradecer de modo especial à minha família, por todo o apoio, o carinho e o amor. Ao meu pai e minha mãe, por suportar uma filha distante da vida familiar durante um tempo infinito demais.

Por fim, quero agradecer ao Rodrigo, companheiro de caminhada, amigo e crítico destemido, sem o qual nada seria como é. A você dedico o resultado desse trabalho.

“Trata-se, em suma, e conservar ou restituir ao indivíduo a capacidade de interpretar e utilizar o ambiente urbano de maneira diferente das prescrições implícitas no projeto de quem o determinou; enfim, de dar-lhe a possibilidade de não se assimilar, mas de reagir ativamente ao ambiente”.

Giulio Carlo Argan

## RESUMO

Através da retomada de concepções clássicas dos estudos urbanos, que permeiam a geografia, a sociologia e o urbanismo, tentaremos estabelecer uma relação entre os aspectos da organização social e a conformação espacial da cidade. Enfocaremos algumas das forças presentes na transformação do uso do solo no intuito de compreender os processos de obsolescência e renovação urbana, especialmente onde tais processos são mais intensos, no *core* das aglomerações urbanas. Para tanto, tomaremos como estudo de caso o distrito da Liberdade, área central da cidade de São Paulo.

Buscaremos as bases teóricas que dão sustentação à idéia de estrutura urbana, apontando diferentes estratégias de trabalho intelectual para promover um confronto interpretativo entre linhas de pensamento que oferecem modelos de explicação sobre o crescimento urbano e suas implicações, apontando algumas das forças presentes na transformação do uso do solo.

## **ABSTRACT**

By retaking urban studies classical conceptions, that permeate Geography, Sociology and Urbanism, we'll try to establish the relationship between the aspects of social organization and the city's spatial conformation. We'll focus some of the forces behind land use transformation, as an effort to comprehend the processes of urban obsolescence and renewal, especially where these processes are more intense, i. e. in the core of urban agglomerations. Therefore, we'll take the district of Liberdade, in the central area of São Paulo, as a case study.

We'll seek the theoretical grounds that support the idea of urban structure, pointing out different intellectual work strategies to foster the interpretative confront between lineages of thought that offer explanation models to urban growth and its implications, indicating some of the forces that take part on land use transformation.

## LISTA DE IMAGENS

IMAGEM 1 –Fiações Aéreas 1.....	81
IMAGEM 2 –Fiações Aéreas 2.....	81
IMAGEM 3 – Pichações e Espaços Vazios 1.....	83
IMAGEM 4 – Pichações e Espaços Vazios 2 .....	83
IMAGEM 5 – Invasão dos Espaços Públicos 1 .....	85
IMAGEM 6 – Invasão dos Espaços Públicos 2 .....	85
IMAGEM 7 – Ameaça de Substituição 1.....	86
IMAGEM 8 – Ameaça de Substituição 2.....	87
IMAGEM 9 – Ameaça de Substituição 3 .....	88
IMAGEM 10 – Ameaça de Substituição 4.....	88
IMAGEM 11 – Terrenos à Espera de Valorização 1.....	93
IMAGEM 12 – Terrenos à Espera de Valorização.2.....	93
IMAGEM 13 – Subutilização 1.....	95
IMAGEM 14 – Subutilização 2.....	95
IMAGEM 15 – Subutilização 3 .....	97
IMAGEM 16 – Subutilização 4 .....	97
IMAGEM 17 – Subutilização 5 .....	98
IMAGEM 18 – Subutilização 6 .....	98
IMAGEM 19 – Imagens do Abandono 1 .....	100
IMAGEM 20 – Imagens do Abandono 2 .....	100
IMAGEM 21 – Imagens do Abandono 3 .....	101
IMAGEM 22 – Imagens do Abandono 4 .....	101
IMAGEM 23 – Cortiço 1.....	104
IMAGEM 24 – Cortiço 2.....	104
IMAGEM 25 – Pensão e Cortiço 1 .....	106
IMAGEM 26 – Pensão e Cortiço 2 .....	106
IMAGEM 27 – Persistência 1 .....	108
IMAGEM 28 – Persistência 2 .....	108
IMAGEM 29 - Abandono 1 .....	111
IMAGEM 30 - Abandono 2 .....	111
IMAGEM 31 – Abandono 3 .....	112
IMAGEM 32 – Abandono 4 .....	113
IMAGEM 33 – Desuso 1 .....	114
IMAGEM 34– Desuso 2 .....	114
IMAGEM 35 – Desuso 3 .....	115

IMAGEM 36 – Desuso 4 .....	116
IMAGEM 37 – Violência Explícita 1 .....	118
IMAGEM 38 – Violência Explícita 2 .....	118
IMAGEM 39 – Descaracterização .....	119

## **LISTA DE FIGURAS**

FIGURA 1 – O Modelo das Zonas Concêntricas de Ernest Burgess .....	26
FIGURA 2 – O Modelo Setorial de Homer Hoyt .....	29
FIGURA 3 – O Modelo dos Múltiplos Núcleos .....	31

## **LISTA DE MAPAS**

MAPA 1 Mapa do Município de São Paulo .....	60
MAPA 2 Localização do Distrito da Liberdade .....	61
MAPA 3 Área Urbanizada até 1891 e até 1914 .....	65

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 – Descrição de Tipologia de Uso .....	47
Tabela 2 – População Urbana e Urbanização .....	55
Tabela 3 – Densidade Demográfica .....	56
Tabela 5 – População nos Anos do Censo .....	63
Tabela 6 – População por Distrito .....	70
Tabela 7 – Pop. Recenseada e Taxa de Crescimento .....	71
Tabela 8 – Áreas e Densidades Populacionais .....	72
Tabela 9 – População Recenseada por Subprefeitura e Distritos .....	73
Tabela 10 – Taxa de Crescimento e Densidade por Distritos .....	73
Tabela 11 – Número de Lançamentos Residenciais Verticais .....	89
Tabela 12 – Número de Lançamentos de Unidades Residenciais Verticais .....	90
Tabela 13 – Área Total nos Lançamentos Residenciais Verticais .....	91
Tabela 14 – Valor Geral de Vendas dos Lançamentos Verticais .....	92
Tabela 15 – Área do Terreno, Área Construída e No. De Lotes .....	103
Tabela 16 – Domicílios Segundo Tipologias Residenciais .....	103
Tabela 17 – Índice de Envelhecimento por Sexo .....	110

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	13
<b>CAPÍTULO 1</b> -- Dois modelos gerais das teorias urbanas: funcional e crítico .....	19
1.1 -- Introdução .....	20
1.2 -- Modelos Ecológicos de Estrutura Urbana .....	22
1.2.1 -- As Áreas de Degradação numa Perspectiva Ecológica .....	31
1.3 -- Introduzindo a Perspectiva Crítica no Debate .....	38
1.3.1 -- Obsolescência e Transformações do uso do solo urbano .....	44
<b>CAPÍTULO 2</b> -- Urbanização e Degradação em Processo .....	52
2.1 – Introdução .....	53
2.2 -- O Distrito da Liberdade .....	58
2.2.1 – Estruturação do Bairro .....	62
<b>CPÍTULO 3</b> – As paisagens da Degradação Urbana .....	74
3.1 -- Introdução .....	75
3.2 -- Paisagens da Degradação .....	78
3.2.1 -- Paisagens da Poluição em suas Formas .....	79
3.2.2 -- Paisagens da Especulação com a Terra Urbana .....	86
3.2.3 -- Paisagens da Pobreza .....	99
3.2.4 -- Paisagens do Esvaziamento Demográfico .....	109
3.2.5 -- Paisagens da Violência .....	116
<b>CONCLUSÃO</b> .....	120
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	126

## INTRODUÇÃO

A identificação da cidade grande como um ambiente perigoso parece ser comum à boa parte das pessoas que a habitam. Índices altos de violência contribuem para essa percepção: assaltos, assassinatos, latrocínios, roubos, tráfico costumam pulular o noticiário que, em geral explora o medo que se revela em grades, blindagem de carros, sistemas de proteção, segregação e isolamento social, ataques preventivos, medo do outro, preconceitos de toda sorte.

Embora não seja exclusividade da cidade grande, o contato com comportamentos de autoflagelo é diário. Basta um passeio pela cidade sem muros e se terá contato com o abandono dos indefesos, a loucura invisível daqueles que não tem nome, o vício incapacitante daqueles que não importam. Tudo isso diante dos olhos daqueles que foram programados para não ver, decerto diante da percepção coletiva da incapacidade de resolver os problemas que, afinal, são dos outros.

Com isso, as formas de sociabilidade predominantes nas grandes cidades brasileiras não poderiam, ao menos no que diz respeito às camadas mais afluentes, se ajustar melhor ao contexto: vidros de carros mantidos fechados, assim como as portas e janelas das casas, grades, muros altos com cacos de vidros no topo, lanças afiadas, fiações elétricas que lembram os campos de Auschwitz. As crianças são protegidas em escolas higiênicas, onde elas não terão contato com nada diferente do espelho. Enclaves suburbanos são erigidos, cobrando dos seus moradores o custo de horas diárias dentro dos automóveis, e poucos se questionam porque isso acontece.

Será que a cidade é verdadeira e necessariamente um lugar tão inóspito? Por

que, então, a grande cidade parece ser o ambiente “natural” em que esses comportamentos extremos acontecem? Será uma condição subjetiva das grandes concentrações populacionais? Essas são perguntas difíceis de serem respondidas a contento, uma vez que fenômenos sociais são processos históricos que se desenvolvem abarcando situações, projeções, pulsões, vontades, emoções, etc. E não são fenômenos estanques, auto-explicáveis e desprendidos de significado anterior.

A paisagem ostentada pelo centro de uma grande cidade como São Paulo é formidavelmente bem ajustada à percepção do contato social urbano como algo dotado de feições intrinsecamente hostis. São graus diferentes de desmazelo com as construções, sistemático desrespeito da legislação urbanística, abandono dos espaços coletivos, subutilização de infra-estrutura em algumas áreas e superutilização em outras, ocupações irregulares, níveis diversos de obsolescência de equipamentos públicos e edificações privadas, calçadas desniveladas ou com buracos que testam a capacidade de equilíbrio dos transeuntes, lixo, fachadas decrépitas, terrenos vazios ou esvaziados, para ficar somente nos exemplos que saltam aos olhos.

Tantos quanto os exemplos assinalados, as explicações para a degradação da paisagem urbana central se multiplicam: a “falta de cuidado com a propriedade”, a “vocação das diferentes áreas”, a “qualidade e origem social dos moradores”, as “doenças urbanas”, a “economia do país que dificultava a vida das pessoas”, a “prefeitura que não tem competência para planejar” (!), o “tipo de organização social que se impõem sobre a forma urbana”, etc.

Embora as explicações se confundam, o que parece claro, no entanto é que o “fenômeno urbano”, em todas as suas manifestações, se apresenta como um jogo

de complexas relações que se dão desde ao nível do indivíduo e do uso que ele faz do espaço, até mesmo ao das determinações político-econômicas em escala planetária, vide as discussões sobre as “cidades globais”, em moda até o início deste século.

O que se sabe, ao certo, é que esse complexo caleidoscópico impacta as nossas vidas e as nossas percepções e possibilidades de fruição da cidade e do urbano ao determinar que algumas áreas são habitáveis, outras áreas devem ser evitadas. E é justamente sobre as áreas que “devem ser evitadas” que se trata a nossa discussão.

A cidade de São Paulo apresentou grandes níveis de crescimento desde finais do século XIX, de modo que a revolução urbana que a transformou de uma simples vila em quarta maior cidade do mundo não foi precedida ou sequer acompanhada de planejamento adequado. Ao contrário, as tentativas de organização do espaço parecem sempre terem vindo a reboque do crescimento da mancha urbana gerando um padrão caótico de ocupação e de usos do solo por toda a extensão da área municipal, com as franjas ocupadas pelas populações pobres expulsas ou impedidas de se estabelecer nos limites internos da cidade e o centro histórico, contraditoriamente esvaziado de história, perdendo a relevância em termos de sua funcionalidade.

O centro da cidade passou por um processo contínuo de esgotamento. Desde o nascimento de novos centros, mais modernos e equipados que o tradicional, as classes médias e o poder público parecem ter perdido, além do interesse, qualquer preocupação no intuito de preservá-lo da deterioração. E todo o seu entorno parece sujeito à mesma lógica de abandono.

Desde finais da década de 1980 parecem pipocar aqui e ali discussões sobre

a preservação do patrimônio e utilização das áreas degradadas no entorno do centro em políticas de reassentamento. Essas discussões pareciam mais vinculadas a setores de classe que, por estabelecerem contato com cidades de países mais desenvolvidos, importavam essas idéias românticas de preservação da história e requalificação das áreas centrais sem que, no entanto, surtisserem efeitos práticos de mobilização política. Os interesses econômicos se sobrepujam ao optar pelas frentes de ocupação e investimento em áreas novas ou enclaves afastados, talvez mais fáceis de organizar do que áreas de ocupação já consolidadas.

Num determinado momento, até mesmo os centros novos, como a Av. Paulista, centro financeiro do país, parecia fadada ao perecimento. Na década de 1990, a mancha de degradação do centro que subia através da Bela Vista e da rua Augusta parecia ter chegado à grande avenida, cuja importância e dinamismo há algum tempo já se deslocava para o eixo das avenidas Faria Lima e Luis Carlos Berrini. O processo parece ter sido revertido pelas ações locais de um grupo que constituiu a Associação Paulista Viva e pressionava o poder público no sentido de uma maior regulamentação do espaço.

Além dessa associação, outras foram constituídas neste sentido, tanto para pressionar o poder público a agir com mais rigor contra esses processos descontrolados de substituição de usos, quanto por acreditar na inépcia dos governos quanto à administração pública. Aliás, os anos 90 foram profícuos em redesenhar o mapa da governabilidade, já que se difundia a crença em um Estado marcado pela incompetência. Nessa década são criadas as associações “Centro Vivo” e “Viva o Centro” e se intensifica o discurso da “revitalização” das áreas centrais e do papel que a iniciativa privada poderia desempenhar. Nesse contexto do Estado mínimo, as discussões são voltadas a questão da revalorização imobiliária,

para a capacidade de atração de atividades para os espaços públicos e para os investimentos nas áreas sujeitas a intervenção.

Embora mais uma vez a reboque da organização social, o poder público tem se voltado, com certa relutância, para o centro. Algumas iniciativas têm sido tomadas, desde alguns investimentos até a criação de instrumentos legais no sentido de criar condições para a reabilitação em áreas delimitadas. Além disso, voltou à discussão o uso social das regiões centrais, sabidamente mais bem provisionadas de infra-estrutura e serviços.

Nos próximos capítulos nos dedicaremos ao estudo do centro e do seu entorno imediato, no intuito de tentar entender como os processos de substituição de uso acontecem, particularmente, como usos superiores são abandonados em função de usos menos nobres, sujeitando partes expressivas das nossas cidades a um processo de obsolescência que degenera o âmago da função da cidade, na espera que em algum momento futuro surja um movimento no sentido oposto, de renovação e recuperação das funções centrais.

Na primeira parte da dissertação avaliaremos algumas das contribuições dentre as teorias e modelos de usos do solo, tanto na geografia, quanto na sociologia urbana e no urbanismo e que repercutiram e continuam a influenciar as explicações sobre o desenvolvimento das cidades brasileiras.

Dentre as possibilidades dos estudos urbanos, perseguiremos o conceito de organização espacial, bem como a identificação e diferenciação das áreas intra-urbanas. A título de compreensão dividimos as análises urbanas em dois grandes grupos: de um lado os modelos descritivos, que se ocupam com a morfologia e estrutura das áreas urbanas e, de outro, a perspectiva da produção do espaço.

Após nos abastecermos desse suporte conceitual buscaremos compreender

como se dá o processo de transformação dos usos do solo, de uma sucessão de formas mais nobres para outras menos altivas, e o conseqüente processo de obsolescência que acompanha a dinâmica urbana das áreas centrais e adjacências, na cidade de São Paulo. Entendemos ser de fundamental importância a compreensão das particularidades formativas de produção e reprodução do espaço, ou seja, quais os fatores internos ao processo social brasileiro que se impõem sobre a forma particular que assume a cidade quanto ao aspecto visível da produção do espaço, sobretudo do processo de envelhecimento do centro da metrópole paulista.

Para tanto buscaremos entender como esse processo pode ser verificado empiricamente no espaço urbano e sugerimos a condução do estudo de caso no distrito paulistano da Liberdade, por apresentar todas as características típicas de uma região em transição: é um distrito que apresenta múltiplos usos do solo congregando várias funções urbanas, variações de intensidade e deterioração. Procederemos a uma recapitulação de seu desenvolvimento histórico, enfatizando as transformações que mudaram as suas feições e que nos permitirão entender as características e a dinâmica sócio-espacial do distrito.

No terceiro capítulo apresentaremos algumas das manifestações dos processos de degradação no distrito em questão utilizando, para tanto, o conceito de paisagem, como desenvolvido por Milton Santos, ou seja, entendido como um conjunto de formas que representa as relações localizadas entre cultura e natureza.

**CAPÍTULO 1 -- Dois modelos gerais das  
teorias urbanas: funcional e crítico**

## 1.1 -- Introdução

Há muitas definições para a cidade. Ela pode ser entendida como um sistema de organização social, como o local onde se desenvolve um modo de vida particular, como uma estrutura física, etc. E cada uma dessas definições carrega consigo uma miríade de possibilidades explicativas. No entanto, comumente, podemos expressar a cidade como uma mistura de pessoas, negócios e instituições, facilmente identificável pela densidade e diversidade das atividades que ali tomam lugar e que as tornam únicas. As características mais visíveis são aquelas relacionadas ao seu desenho e ao ambiente construído: as características da verticalização, a localização das diferentes áreas funcionais, a existência e tipo de ocupação suburbana, o espraiamento da periferia e as condições de acesso ao centro. É, aliás, a localização das diferentes atividades que a cidade pressupõe que definem os padrões de usos do solo urbano. Com o desenvolvimento da urbanização, diferentes tipos de usos são favorecidos pela proximidade recíproca de localização..

Tal como a conhecemos, a cidade moderna resulta do desenvolvimento do processo de industrialização, o que torna as mudanças tecnológicas nas suas diversas instâncias (indústria, transportes, comunicações e técnicas construtivas, entre outras) requisitos fundamentais para o crescimento urbano e para a definição de padrões de ocupação. Por exemplo, o uso facilitado e crescente de meios de transportes individuais possibilitou a existência de habitações distantes dos centros das cidades, onde os valores dos terrenos são mais baixos, e mesmo em condomínios distantes dos limites urbanos estimulando um processo de ocupação preponderantemente horizontal, como nos delírios modernistas dos subúrbios

residenciais norte-americanos apontados já por Jane Jacobs.

No Brasil, ao contrário desse modelo norte americano de ocupação, preponderantemente de classe média, e mais precisamente nas grandes cidades brasileiras, o processo de ocupação das áreas mais distantes foi feito pelas classes menos abastadas e se deu em termos de um espraiamento periférico descontrolado e, no tocante à segregação espacial, adquiriu um sentido organizador e higiênico.

Esse padrão de ocupação suburbano perifizador mudou o desenho das cidades de monocêntricos para uma outra forma composta por múltiplos centros, com atividades econômicas encontradas ao longo de toda a cidade, no centro e também fora dele. Do ponto de vista das classes mais baixas e na constituição dos bairros pobres afastados, o centro é tornado inacessível devido tanto à distância quanto à precariedade ou inexistência de transportes coletivos. Do ponto de vista das classes médias e altas, o centro é apenas desinteressante e/ou perigoso, justificando a oferta local de serviços, sem a necessidade de grandes deslocamentos. Voltaremos a esse assunto mais adiante. Por enquanto tentemos identificar os padrões gerais de ocupação urbana, dados os modelos conhecidos.

Embora as cidades sejam únicas, elas possuem qualidades que as assemelham. Como regra geral, o preço da terra diminui quanto mais distante do centro, e inversamente a intensidade do uso do solo aumenta quanto mais próximo do ponto central, ou seja, nas áreas de maior acessibilidade (centrais), a ocupação tende à verticalização. É no espaço urbano se evidencia a correlação entre o preço da terra e suas características em termos da qualidade da localização e da acessibilidade.

Os estudos das estruturas das áreas urbanas se ocupam da distribuição de diferentes funções na cidade. Essas áreas funcionais seguem um padrão de

ordenamento comum às aglomerações urbanas e corresponderiam, entre outras, à divisão da cidade em centro, áreas industriais ou fabris, áreas residenciais, etc. Essa perspectiva é facilmente identificável com a Escola de Chicago, particularmente com o trabalho pioneiro de Ernest Burgess<sup>1</sup>, que identificaremos a seguir.

Uma outra perspectiva que será apontada na seqüência, a da produção do espaço, entende a cidade como produto de contradições originadas das relações entre diversas forças sociais em oposição quanto aos interesses relacionados à ocupação e à organização do espaço urbano.

Assim, nosso objetivo neste capítulo será apontar as duas perspectivas teóricas acima assinaladas.

## **1.2 -- Modelos Ecológicos de Estrutura Urbana**

Alguns tipos de estudos sobre os usos do solo urbano são modelos descritivos que buscam grafar as repetições na paisagem urbana e se ocupam de verificar a possibilidade de generalizar os padrões de ocupação da terra urbana. Esses estudos foram iniciados nos Estados Unidos e buscavam entender a organização das primeiras cidades industriais naquele país, vítimas de grandes e profundas transformações e que, por isso tiveram seus espaços gradativamente tornados complexos e diferenciados.

Os estudos descritivos da cidade se configuram como modelos gerais que buscam organizar a compreensão dos padrões de uso do solo, mas nenhum deles é

---

<sup>1</sup> Burgess, E.W. "Growth of the City"; In: R.E. Park, E.W. Burgess e R.D. McKenzie. 1992

capaz de descrever os padrões ou repetições em todas as cidades, dada a multiplicidade de configurações possíveis encontradas no ambiente urbano e a característica dos próprios estudos.

As críticas desenvolvidas ao uso de tais modelos descritivos e estudos examinam e criticam o seu uso em cidades que não aquelas para as quais foram pensados, ou seja, às cidades norte-americanas. As críticas são também voltadas ao apontamento da característica não flexível dos modelos, uma vez que eles não são capazes de abarcar, nas suas generalizações, os processos de transição de usos do solo. Para além dessas críticas, cremos que tais modelos continuam a ser importantes instrumentos de explicação do modo de distribuição dos tipos de uso do solo urbano. Examinaremos três modelos básicos de estrutura urbana: o modelo dos círculos de Burgess<sup>2</sup>, o modelo de setores de Hoyt<sup>3</sup> e o modelo dos múltiplos núcleos de Harris & Ullman<sup>4</sup>.

A ecologia humana é uma dessas abordagens e foi desenvolvida a partir de uma preocupação com a forma e com o desenvolvimento da moderna cidade norte-americana e, particularmente, a relação entre comunidades e estrutura física. Mormente preocupada com o modo como se desenvolve a ecologia urbana e com a interdependência entre os seus organismos e seu ambiente, essa abordagem vincula-se a uma concepção da cidade enquanto manifestação espacial, econômica e política. Ligada à Escola de Chicago teve entre as suas lideranças Robert Park e Ernest Burgess<sup>5</sup>, preponderantemente interessados em explicar como o suposto caos da cidade na verdade era dado por um padrão sistemático de organização

---

<sup>2</sup> BURGESS, 1992. op. cit.

<sup>3</sup> HOYT, Homer, *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. 1939.

<sup>4</sup> HARRIS, Chauncy and ULLMAN, Edward *The Nature of Cities*. 1945

<sup>5</sup> Para uma avaliação do legado dessa Escola, ver: BULMER, Martin. *The Chicago School of Sociology: Institutionalization, Diversity and the Rise of Sociological Theory*. Chicago: University Chicago Press, 1984; e também: EUFRASIO, Mário. *Estrutura Urbana e Ecologia Humana: A Escola Sociológica de Chicago (1915-1940)*. 1999.

social e espacial<sup>6</sup>. Além disso, essa Escola se ocupou da documentação metódica dos padrões da mudança urbana e das suas conseqüências para as instituições sociais. No seu desenvolvimento teórico, a competição desempenha papel fundamental, já que as distintas zonas espaciais e sociais surgiriam, nas cidades, como conseqüência da competição econômica pelos melhores espaços e localizações.

A cidade é, assim, organizada através da competição e não do planejamento direto. Esse fato altera as diversas áreas através dos processos ecológicos de invasão, sucessão e segregação de novos grupos e diferentes usos do solo.

Ecologicamente orientados, os pesquisadores vinculados à essa vertente de análise enfatizam tanto o aspecto social quanto o econômico da competição pelo espaço urbano. Eles entendem que dentro da cidade, indivíduos e grupos também competem por poder e controle de espaços, de modo a caracterizar a história das cidades como a história dos processos de invasão de cada região com um tipo de uso do solo por outro diferente. Áreas caracterizadas por residências unifamiliares são convertidas em áreas de apartamentos, uso comercial, uso industrial e, às vezes de volta para residencial, num processo de sucessão que evidencia a fluidez e o dinamismo dos padrões ecológicos.

Além disso, suscitava a esses pesquisadores um interesse particular pelas áreas segregadas, chamadas por eles de "áreas naturais", supostamente, resultantes também de processos ecológicos, mais do que de planejamento ou da intervenção consciente de um grupo. Hoje, as leis de zoneamento se esforçam por contemplar ou reconhecer essas áreas com o objetivo de manter o tipo de ocupação ou forma de uso do espaço.

---

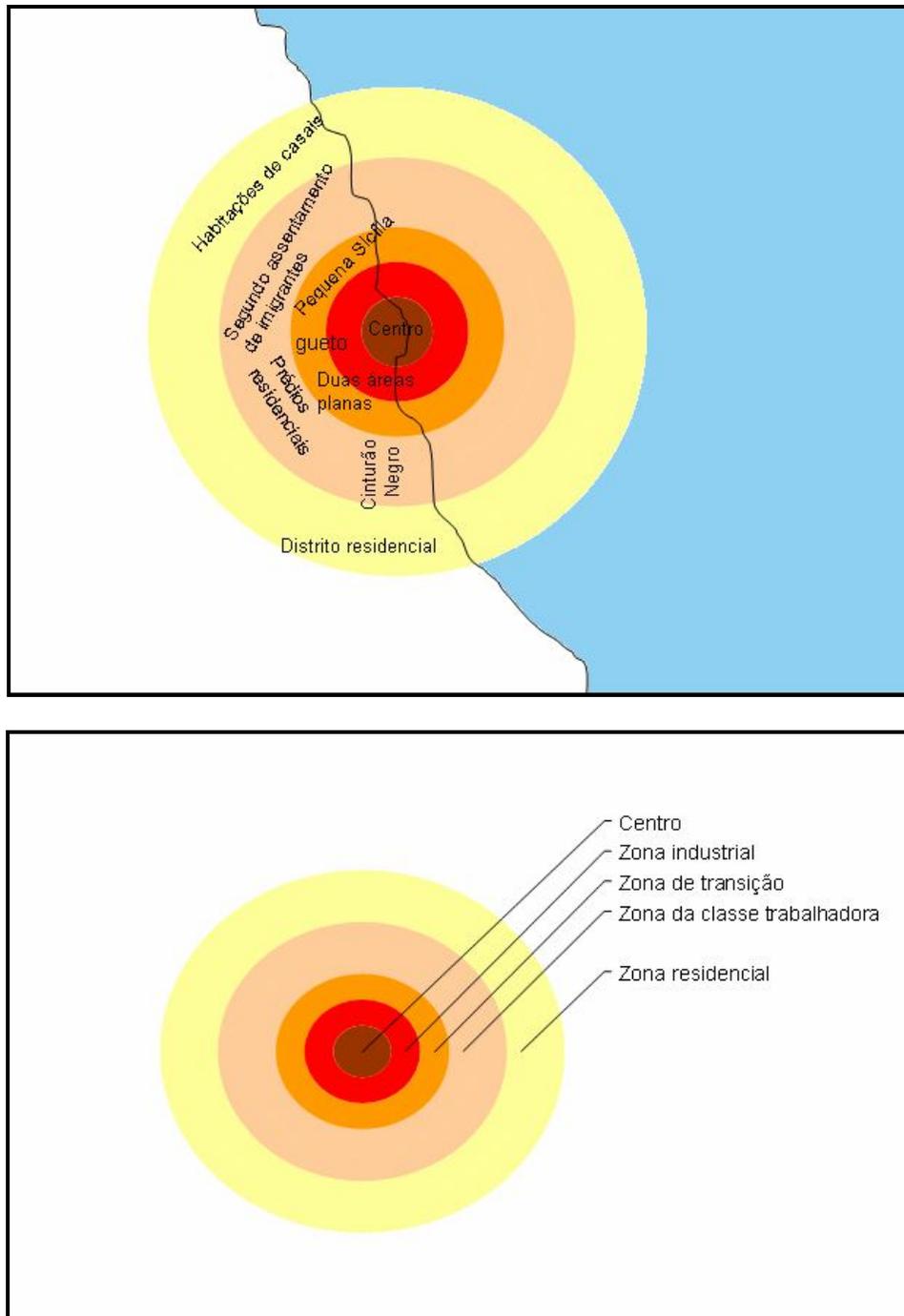
<sup>6</sup> Robert E. Park, "The City: Suggestions for the Investigation of Human Behavior in the Urban Environment," in Robert Park, E.W. Burgers, and Roderick McKenzie. *The City*. Chicago: The University of Chicago Press, 1992.

O mais famoso enunciado dessa organização espacial proposta pela Escola de Chicago é o modelo das zonas concêntricas sugerido por Burgess em 1924<sup>7</sup>, que é uma interessante exposição do padrão de crescimento observado nas cidades norte-americanas e serviu de ponto inicial às pesquisas e ao desenvolvimento de modelos de crescimento urbano propostos posteriormente.

---

<sup>7</sup> Ernest W. Burgess, 1992. *op. cit.*

**Figura 1** – O Modelo das Zonas Concêntricas de Ernest Burgess



Como podemos observar na **Figura 1**, o modelo descreve diferentes tipos de uso do solo urbano como uma seqüência de anéis concêntricos crescendo radialmente para fora, a partir das áreas mais valorizadas no centro da cidade. Essa hipótese se baseou nas observações e pesquisas desenvolvidas pelo Departamento de Sociologia da Universidade de Chicago nas primeiras décadas do século XX, que mostravam a importância do centro da cidade como articulador da estrutura urbana.

Burgess identificou cinco padrões de uso do solo, concebidos como círculos concêntricos e descritos do seguinte modo: (1) o CBD, ou centro tradicional; (2) a zona de transição; (3) zona residencial dos trabalhadores; (4) zona das residências melhores; (5) zona dos comutadores. Uma importante característica desse modelo é a correlação positiva entre o status sócio-econômico das residências e a distância do centro: quanto maior a classe social, mais distante se estará do centro da cidade.

Burgess compreendeu as mudanças nos padrões espaciais das áreas residenciais como um processo contínuo de “invasão” e “sucessão”. Conforme a cidade cresce e se desenvolve, o centro exercerá pressão na área imediatamente posterior que o envolve. Esse processo de expansão para fora do centro invadiria a área residencial subsequente causando um outro processo de expansão daquela nova área e assim por diante. Esse movimento continua com cada vizinhança avançando na direção oposta ao centro. Conforme a cidade cresce e o centro se expande para fora, residentes de menor poder aquisitivo movem-se para vizinhanças adjacentes e os residentes de maior poder movem-se para longe do centro.

A competição pelos espaços privilegiados associada à fatores populacional e sociais, são os questões a impulsionar esse modelo. Para Burgess, as propriedades mais valiosas são as que apresentam funções que necessitam de mais intensivo uso do espaço e cujos agentes estão dispostos a pagar pelos custos decorrentes. Assim,

os ecologistas acreditam que a propriedade localizada no centro de uma rede de transportes será ocupada por atividades que pressupõe usos mais intensivos do espaço tais como lojas de departamento e instituições financeiras. Se a função comercial tende a se localizar mais centralmente, a produção se localizaria no anel posterior e as residências seriam as mais distantes. Conseqüentemente, haveria uma tendência para a conformação de uma relação inversa entre o valor da terra e o status daqueles que a ocupam.

A partir e logo após a idealização de Burgess, Homer Hoyt<sup>8</sup> sugeriu um modelo alternativo conhecido como “teoria dos setores”. Através dela pretendia explicar as mudanças de padrões nos usos do solo, em setores irradiados a partir do centro do círculo. As áreas homogêneas estariam localizadas, não em anéis como proposto por Burgess, mas em forma de cunhas ou setores.

Reconsiderando o modelo de anéis concêntricos e acrescentando suas preocupações com as mudanças na estrutura interna das cidades<sup>9</sup>, Hoyt observou alguns padrões consistentes em cidades norte-americanas e, a partir de suas observações, modificou o modelo das zonas concêntricas considerando a importância das vias de transportes. Constatando que os sistemas de transportes, tais como vias expressas, portos e linhas de trólebus, originam-se no centro das cidades, a partir de onde se desenvolvem as linhas de grande acesso, identificou que as cidades tenderiam a crescer num padrão de meios círculos ou setores, iniciando-se a partir do centro e irradiando-se pelas maiores vias de transportes. Os usos menos resistentes à mudanças como áreas residenciais de baixa renda e as atividades manufatureiras tenderiam a se localizar ao longo e no entorno dessas grandes linhas.

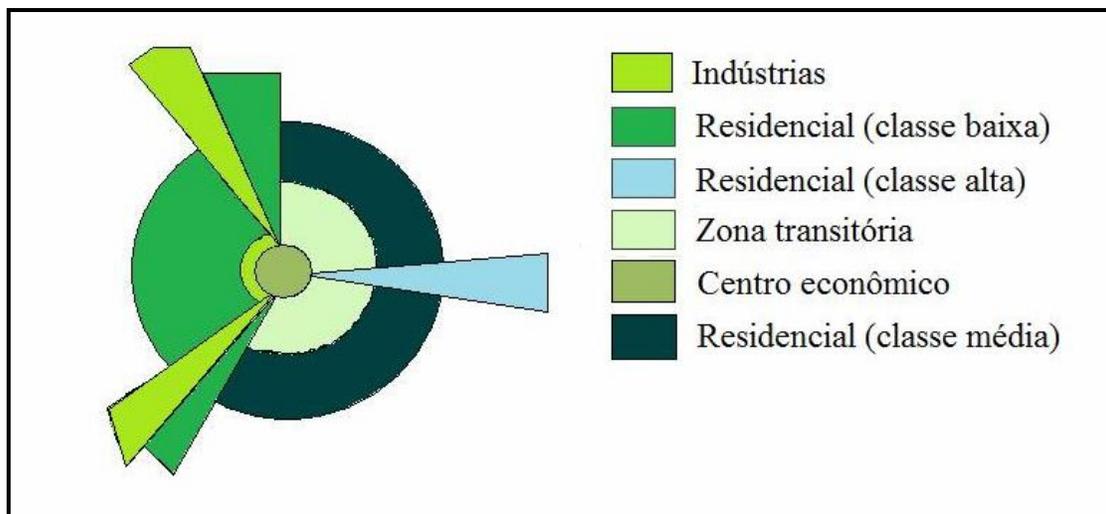
---

<sup>8</sup> HOYT, Homer. .1939 *Op.Cit.*

<sup>9</sup> HOYT, Homer, 1939 *Ibidem*

Como os altos níveis de acesso traduzem-se em alto valor da terra, o centro é definido como a localização mais disputada, contendo muitas das funções comerciais e de varejo. A função residencial também cresceria em um padrão de setores de cunha, com as áreas de famílias de baixo poder aquisitivo próximas ao setor das fábricas e depósitos, onde o tráfego, o barulho e a poluição tornam tais locações menos desejáveis, e setores de classe média e alta localizar-se-iam longe das áreas industriais. Como vemos na **FIGURA 2**, de certo modo, o modelo proposto por Hoyt é o modelo dos anéis concêntricos modificado para considerar o impacto do sistema de transporte na acessibilidade.

**Figura 2 – O Modelo Setorial de Homer Hoyt**



Por volta de 1945, Chaucy Harris e Edward Ullman<sup>10</sup> perceberam que muitas cidades norte-americanas não combinavam com os modelos desenvolvidos por Burgess e Hoyt. Algumas cidades já haviam desenvolvido áreas suburbanas, muitas

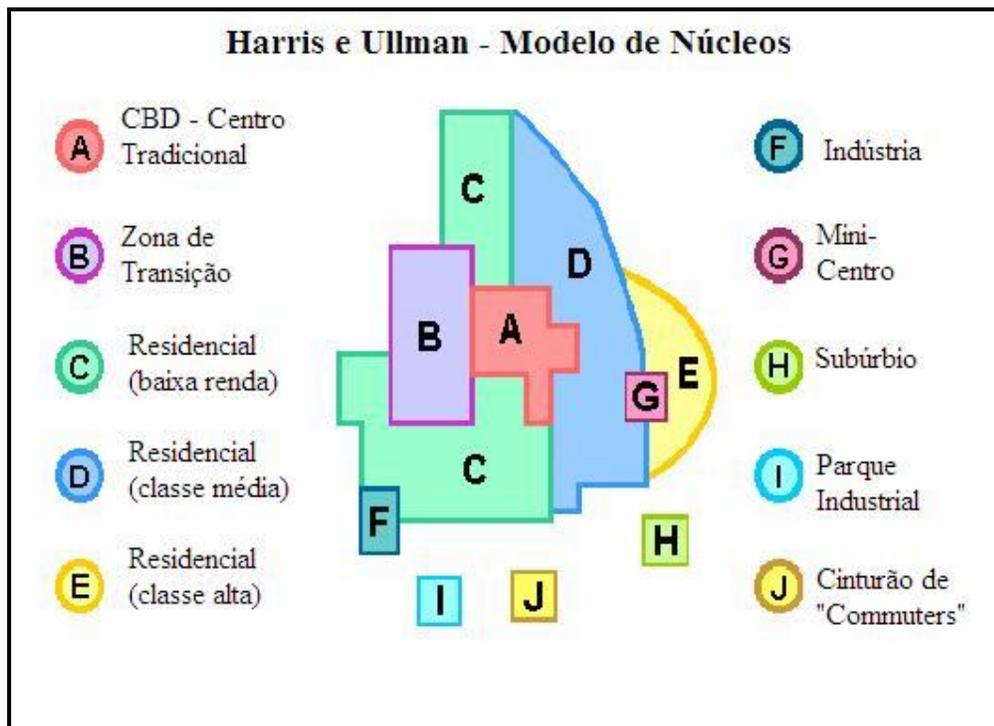
<sup>10</sup> Chaucy Harris and Edward Ullman, 1945 Op. Cit..

vezes acompanhadas de sub-centros em torno dos quais formava-se um padrão de uso do solo. A despeito de continuar vendo o centro histórico como o maior e principal centro de comércio sugeriram também que nichos especializados de atividades, os sub-centros, se desenvolveriam de acordo com requerimentos específicos para determinadas atividades e uma certa tendência para o desenvolvimento de economias de aglomeração, ou seja, atividades similares compartilhando as mesmas necessidades de usos do solo se estabelecendo próximas umas das outras no intuito de tirar proveito dessa proximidade.

No centro do seu modelo está o centro histórico, ou CBD, com pequenas fábricas e serviços atacadistas localizados ao longo de vias de transporte. A indústria pesada estaria localizada próxima às bordas da cidade, talvez circundada por residências de famílias de baixo poder aquisitivo. Os subúrbios ricos e centros de pequenos serviços ocupariam a periferia urbana, como podemos observar na **Figura 3**, abaixo.

Os autores propõem um modelo baseado na observação de que a mobilidade, tornada possível pela generalização do uso do automóvel, possibilitou a especialização de centros regionais. Em linhas gerais, argumentaram que novos padrões de uso da terra desenvolvem-se em torno do que era originalmente um núcleo independente formando novas áreas com atividades tipicamente centrais. Rejeitando a idéia de uma cidade uni-nucleada observaram que com o crescimento da cidade desenvolvem-se distintos centros de atividades e o número e os tipos de núcleos marcariam o seu desenvolvimento.

**Figura 3 – O Modelo dos Múltiplos Núcleos**



### 1.2.1 – As Áreas de Degradação numa Perspectiva Ecológica

Refletindo o frenético crescimento das cidades norte-americanas a partir de meados do século XIX e as mudanças estruturais causadas pelo acelerado crescimento demográfico e pelas migrações, num período de intensa industrialização, criou-se um consenso entorno da necessidade de conhecimento dos problemas urbanos para o seu enfrentamento. Nesse contexto, já nas primeiras décadas do século seguinte, a Escola de Sociologia de Chicago representa uma tomada de consciência e uma tentativa de interpretação da realidade do país

naquele momento<sup>11</sup>. De particular interesse para a abordagem desenvolvida pelos novos teóricos estavam as áreas centrais e o impacto das “doenças” urbanas naquela região, tais como abandono da velhice, crime, violência, degradação física e moral, etc<sup>12</sup>.

Há algum tempo a cidade deixou de ser vista como um organismo e os “problemas” urbanos não mais são naturalizados. Se, por um lado, o centro passou a assumir um papel mais articulador na dinâmica espacial, por outro, o crescimento das cidades e a descentralização diminuíram a evidência desse novo *status*. O que não quer dizer que o centro tradicional tenha perdido a sua especificidade.

São os valores históricos e simbólicos dos centros e do seu entorno que definem a sua importância para os habitantes da cidade. Os centros são áreas que acompanham historicamente o crescimento do aglomerado, concentram equipamentos públicos, comércio e toda sorte de serviços privados. Mas essa área também concentra muito dos problemas sociais e econômicos relacionados à vida urbana, como pobreza, cortiços, obsolescência e deterioração das construções, entre outros dilemas que serão apontados nos **Capítulos 2 e 3**.

Esta seção se centrará na apresentação de definições acerca do centro e da área de deterioração que o circunda perimetralmente. Nos apoiaremos em trabalhos inspirados nas propostas formuladas pelos pesquisadores da Escola de Sociologia de Chicago e seus desdobramentos ao longo do século XX.

Sociólogos, geógrafos e urbanistas têm contribuído para um melhor entendimento dos mecanismos de distribuição que atuam na cidade. E, como consequência desse processo de distribuição, as cidades são estruturadas em termos de localização e funcionalidade.

---

<sup>11</sup> EUFRÁSIO, Mário. 1999 Op. cit.

<sup>12</sup> PARK, Robert E. e BURGESS, The City. Suggestions for Investigation of Human Behavior in the Urban Environment. 1992

As interpretações da estrutura urbana tem sido resgatadas conforme o aumento de interesse pelas áreas centrais que se verificou nas últimas décadas do século XX, principalmente no que concerne ao seu movimento diário, aos problemas causados pelo tráfego de veículos, a acessibilidade, a influência que exerce sobre todo o espaço urbano e o que representa economicamente em termos de possibilidades de revalorização.

O centro tradicional, nos textos freqüentemente referido como CBD, *central business district*, é o coração da cidade. Algumas discussões sobre localização e centralidade, como a teoria do *bid rent*<sup>13</sup>, por exemplo, entendem o centro como o local de “maior concentração de escritórios e lojas de varejo refletindo no mais alto valor do solo e no tamanho dos edifícios”<sup>14</sup>.

Essa teoria advinda da economia assume que, pela maior acessibilidade, os terrenos próximos ao CBD seriam os mais requisitados e que, portanto, o preço dos terrenos mudaria de acordo com a distância do centro: tanto mais caro quanto mais próximo e acessível. Sendo assim, os estabelecimentos de varejo visando maximizar seus rendimentos estariam mais dispostos a pagar mais pela melhor proximidade e menos por terrenos distantes. Os pobres, não sendo capazes de competir pelas melhores localizações, seriam alocados nas franjas da cidade. O resultado dessa interpretação é um padrão de usos do solo em forma de anéis concêntricos a partir do centro, onde competem por espaço os ricos e o comércio de varejo.

A literatura consultada aponta a heterogeneidade da área como uma das maiores dificuldades para a sua delimitação. Haveria uma variação de intensidade dos usos comerciais conforme se distancia do marco tradicional central, dificultando

---

<sup>13</sup> Alonso, William. Location and land use. Toward a general theory of land rent, Cambridge : Harvard University Press, 1964

<sup>14</sup> Murphy Raymond E. e Vance Jr, J.E. .Delimiting the CBD. Economic Geography, p. 190. Tradução livre da autora. 1954.

a identificação de padrões predominantes de usos na distinção do centro e da zona de deterioração contígua, normalmente com uso menos intenso do solo, construções deterioradas e apresentando funções e usos múltiplos. O ponto de máxima intensidade de uso corresponderia a melhor localização apresentando os mais altos preços de terrenos. A partir desse ponto haveria uma queda na intensidade de uso e construção, declinando desigualmente em direção às bordas externas da cidade, bem como com relação aos valores.

Em seu estudo, Murphy e Vance<sup>15</sup> identificam os métodos clássicos utilizados pelas agências de planejamento na delimitação das fronteiras da região central da cidade média norte-americana, objeto de seu estudo. Não há, segundo eles, uniformidade nos métodos além do que os limites identificados podem ser de ordem natural, como várzeas de rios, ou caminhos históricos que se transformaram em artérias essenciais da cidade. Em geral, o conhecimento “tradicional” é vastamente utilizado sem necessariamente aporte técnico. Foram identificadas duas metodologias mais sofisticadas<sup>16</sup>: uma baseada no valor dos terrenos, ou metro quadrado construído, e outra baseada em mapa de usos do solo. Para os autores, nenhuma dessas técnicas parece satisfatória, sendo importante salientar a necessidade de definição e uma técnica de delimitação padrão e geral para todas as cidades.

A economia neoclássica<sup>17</sup> descreve as localizações e o preço do solo urbano pela teoria da renda *ricardiana*. Afirmam que o preço da terra e, conseqüentemente, as densidades de uso aumentam quanto mais próximos do centro. No entanto, as evidências mostram que outras forças além do aluguel e gradiente de intensidade

---

<sup>15</sup> Murphy, Raymond E. e Vance, Jr J. E. 1954 op. cit.

<sup>16</sup> Bartholomew, Harland. Land Uses In American Cities. Harvard City Planning Studies IV, Cambridge, 1955, p. 12.; Homer Hoyt, 1939. op. cit., especialmente pp. 107-109;

<sup>17</sup> Bid Rent

tomam parte desse processo dinâmico na composição das cidades, tais como preferências subjetivas, relações primárias, etnia, etc, variando o quadro cultural do grupo. Harris<sup>18</sup>, por exemplo, questiona a determinação das distâncias de viagem \_ uma variável típica do modelo *bid rent* \_ na explicação da localização das áreas residenciais, já que não é incomum a localização periférica das classes médias, mesmo em ambiente socialmente distinto do norte-americano. Nesse ponto, a localização das moradias estaria ligada, também e principalmente, às preferências, estilo e padrões tecnológicos, ao menos para as classes mais abastadas. Além disso, há que se considerar a multiplicação dos centros e a descentralização dos serviços, na maioria das grandes cidades, como elementos complicadores desse modelo baseado em gradientes de valor.

Um outro fator a interferir nesse modelo neoclássico de localizações é o envelhecimento das áreas centrais e pericentrais entendido mais como uma exceção à regra do gradiente, ou uma área natural de pobreza, do que um processo histórico-social. E é justamente esse processo de uso e desuso, de preferências e possibilidades, que torna a cidade e sua dinâmica espacial ricas.

Com a expansão do centro, e separando este do início dos bairros residenciais do seu entorno, há uma borda de área em transição. Essa zona incorpora uma gama de espaços com funções obsoletas, sobrepostas, reutilizadas e comumente deterioradas, tais como pequenas fábricas, depósitos, residências multifamiliares, entre outras. Murphy e Vance descrevem-na como "uma combinação de alto valor do solo e construções obsoletas, prontas para a demolição, levando em conta a aparência sinistra de zona de deterioração entorno do CBD em quase todas

---

<sup>18</sup> Harris, B. "Quantitative Models of Urban Development" in: Choukroun J-M, 1984, "The validation of models of complex systems" *Environment and Planning B: Planning and Design* **11**(3) 263 – 277

as cidades”<sup>19</sup>.

Explicam os autores que, variando de acordo com a especificidade do desenvolvimento de cada cidade, em geral podemos estabelecer o processo de expansão comercial das áreas centrais para fora, entre as primeiras décadas do século XIX<sup>20</sup> e o início do século XX, justamente quando são observadas as grandes mudanças demográficas e movimentos migratórios para as áreas já urbanizadas. A velocidade da expansão inicial acontecia juntamente e alimentada por uma expectativa de mudanças. Foi essa velocidade, não acompanhada da compreensão da necessidade de planejamento que resultou na deterioração da área. No centro, por definição a área mais disputada da cidade, vai predominando aos poucos a função comercial, com as classes mais abastadas buscando regiões mais habitáveis. Menos dinâmicas que o centro por possuírem estruturas maiores como fábricas e galpões, as bordas mudam lentamente com a mudança apenas de algumas funções que vão sendo substituídas por outras e mesmo diferentes funções convivendo simultaneamente. Essa área cinza é para Preston tipificada “pela mistura de usos do solo, estruturas envelhecidas, instabilidade geral e mudança, e por uma vasta gama de tipos e qualidades de funções<sup>21</sup>”. Normalmente suas características são reconhecidas transversalmente e apenas apontados os seus problemas, como vemos em Dickinson, que a descreve como uma combinação de valor do solo alto e prédios decadentes.<sup>22</sup> Residências de baixo padrão, galpões e bairros étnicos completam o seu quadro desfavorável. A partir de tais áreas se tem acesso rápido ao centro e, por isso, são cortadas por grandes artérias urbanas que ligam o centro aos bairros residenciais e sub-centros, o que freqüentemente aumenta o seu declínio,

---

<sup>19</sup> Murphy, Raymond E. and Vance, Jr J. E. 1954. op.cit. Tradução livre da autora.

<sup>20</sup> Ford, L. Historic Districts and Urban Design. Environmental Review: ER, Vol. 4, No. 2 (1980), pp.20-26

<sup>21</sup> Preston, Richard. The Zone In Transition: A Study Of Urban Land Use Patterns. Economic Geography 1966.

<sup>22</sup> R. E. Dickinson: City Region and Regionalism (London, 1956), pp. 96-120; apud. PRESTON. 1966. op. cit.

tornando-se pouco mais que um apinhado de edifícios altos, separados por terrenos vazios e estacionamentos à espera de valorização.

São áreas que exibem graus variados de obsolescência na ocupação residencial, uma grande oferta de serviços e equipamentos públicos, concentração de comércio, depósitos e fábricas obsoletos. Por isso, também apresentam muitos imóveis vazios ou permanentemente esvaziados e costumam ser áreas de influência de indivíduos, grupos ou organizações marginais. “Somando-se ao fardo da obsolescência e do desprezo cívico, não possuem nem as vantagens locacionais do centro tradicional de negócios nem as condições facilmente adaptáveis de um vasto padrão desejável das áreas residenciais. Conseqüentemente, a zona de transição acaba negligenciada tanto pelo setor público quanto pela iniciativa privada”.<sup>23</sup>

Na maioria das cidades as características gerais dessa área imediatamente posterior ao centro são facilmente reconhecidas, o que, no entanto, não implica uma precisa definição ou entendimento. Em termos de localização separa o centro varejista da cidade do entorno de uso homogêneo. É caracterizada por uma combinação de diferentes funções de qualidade variável, as construções costumam ser baixas e, com certa freqüência, não ocupam o a área do terreno. “Na divisa interna, a regularidade da forma reflete o traçado do centro, enquanto as irregularidades da divisa externa respondem às maiores artérias de tráfego bem como circunda barreiras naturais e regiões de uso de zona de não transição”<sup>24</sup>.

É importante deixar claro que é improvável que a zona de obsolescência circunde completamente o centro, como sugerido nos anéis circulares de Burges, já que podem ocorrer interrupções, seja através do contato com áreas homogêneas ou a presença de barreiras físicas. Há que se considerar que o crescimento e a

---

<sup>23</sup> Preston, Richard. *The Zone In Transition*:1966 p.237. Tradução livre da autora.

<sup>24</sup> *Ibidem*. Pg 241

mudança dos padrões de ocupação nas cidades determinam que os seus limites acompanhem a constante expansão e contração das áreas centrais, tanto comercial quanto as áreas residenciais mais homogêneas nas suas próprias bordas.

Os autores consultados, identificados com as preocupações formais da escola funcionalista de Chicago, são unânimes em destacar a importância do estudo dessa região da cidade no sentido de reconhecer os seus determinantes, mas antes, de definir a sua estrutura e limites e apontam a necessidade de se encontrar uma metodologia que permitisse a delimitação precisa da área de obsolescência, já que os estudos desenvolvidos até então, segundo os autores se baseiam em observações não sistemáticas e teorias não testadas empiricamente.

### **1.3 – Introduzindo a Perspectiva Crítica no Debate**

Desde a década de 1960 a abordagem ecológica da cidade tem sido provocada pela emergência de explicações referenciadas pela economia política, e incidindo sobre preocupações diferentes daquelas. De um lado e em princípio seguindo um paradigma marxista, entendia a cidade como o lugar no qual acontecem as lutas de classes. De outro, preponderantemente após a crise do bem estar social verificada na década de 1970 e intensificada posteriormente ao Consenso de Washington, no final da década seguinte, seguindo um modelo no qual os indivíduos assumem papel de destaque nas determinações econômicas. Essas novas abordagens<sup>25</sup> incluem categorias tais como exploração de classe, gênero e

---

<sup>25</sup> ARANTES, Pedro Fiori. Marxistas e a Cidade de São Paulo nos anos de 1970. Novos Estudos CEBRAP, N.

espaço, entre outros, integrando, conforme a possibilidade, fatores econômicos, políticos e culturais na análise do processo de desenvolvimento, ora enfatizando as determinações do mercado, ora a intervenção do Estado nos processos de mudança urbana. Por exemplo, para explicar o declínio do centro da cidade, a suburbanização ou a explosão demográfica em algumas regiões consideram-se as forças econômicas e políticas que modelam os padrões urbanos, como a manipulação dos valores das propriedades encorajam fenômenos típicos, tais como “*gentrification*”<sup>26</sup>, especulação imobiliária, requalificação, etc.:

Apoiado no materialismo histórico, Henri Lefèbvre ressalta a importância do espaço como manifestação da vida cotidiana<sup>27</sup>. A forma do espaço representa as relações entre capital e trabalho, principalmente no que diz respeito às relações de poder projetadas nas práticas estabelecidas. O espaço, que aqui se apresenta como um componente da economia política, explicaria o próprio sistema capitalista, sendo assim, uma categoria essencial para se compreender a sociedade contemporânea. E na medida em que o espaço é uma categoria social articulada a todas as outras dimensões sociais ele se constitui em parte da força produtiva, já que possui o mesmo status que o capital e o trabalho<sup>28</sup>.

No conjunto das relações sociais o espaço expressa o seu papel fundamental, de que tomaria parte da constituição e da reprodução sociais. A organização do espaço atuaria no controle das contradições do capitalismo em benefício de alguns segmentos de modo que se pode firmá-lo como participante do processo de reprodução das relações sociais.

---

83, Março, pp. 103-127, 2009

<sup>26</sup> Para uma compreensão do tema, ver: LEMOS, A. I. G. Gentrification ou moradia social: Estudo comparativo do consumo no centro de São Paulo. In: Ana F.A. Carlos e Carreras, C. (Org.). Urbanização e Mundialização. São Paulo: Contexto, 2005, pag. 122-129; e, no mesmo livro, ver: RIGOL, Sergi Martinez. A gentrification: conceito e método.

<sup>27</sup> LEFEBVRE, Henri. *La Production de L'Espace*. Paris: Ed. Anthropos. 2000.

<sup>28</sup> GOTTDIENER, M. *The social production of urban space*. Austin: University of Texas, 1997 Pg.127

Completando a concepção de espaço de Lefébvre, Milton Santos deixou uma rica contribuição aos estudos, dentro do paradigma marxista apontado nesta seção. Em “Por uma Geografia Nova”, o autor apresenta o espaço como um fator social e não um palco: “o espaço organizado pelo homem é como as demais estruturas sociais, uma estrutura subordinada-subordinante. E como as outras instâncias, o espaço embora submetido à lei da totalidade, dispõe de uma certa autonomia que se manifesta por meio de leis próprias, específicas de sua própria evolução”.<sup>29</sup> E continua, na mesma página: “O espaço não pode ser apenas um reflexo do modo de produção atual porque é a memória dos modos de produção do passado. Ele sobrevive, pelas suas formas, à passagem dos modos de produção ou de seus momentos (...) As determinações sociais não podem ignorar as condições espaciais concretas preexistentes”.

Confirmando a idéia da indissolubilidade das categorias geográficas, espaço e tempo, o autor vê o espaço como uma soma de tempos diferentes ao abrigar também modos diferentes de relação com o outro e com o próprio espaço, ou seja, o espaço humano é entendido como uma fusão em processo das contradições sociais.

As relações que o espaço abriga, ou seja, as contradições sociais, são, por isso mesmo, produtoras de espaços diferenciados que, por sua vez, incidem sobre a paisagem, fragmentando-a. E as relações que se articulam na produção dos diferentes espaços são objetivadas nas formas de exercício de poder. Se é verdade que as relações sociais transformam o espaço, também o é o contrário, ou seja, sem o espaço as relações sociais não se realizam.

No livro Espaço Dividido, Santos analisa a especificidade da espacialidade capitalista para propor uma teoria nova, dos circuitos da economia nos países em

---

<sup>29</sup> SANTOS, Milton. Por uma Nova Geografia. São Paulo: HUCITEC/EDUSP. 1978. pg 145

processo de desenvolvimento. Para o autor, o espaço do capitalismo tende a se organizar de modo a estimular a fragmentação ao produzir assimetrias. A característica periferizadora verificada nas grandes cidades brasileiras seria um desses sintomas cuja espacialidade, para o autor, foi construída a partir da industrialização e da forma de urbanização.

Outro exemplo dessa abordagem, Manuel Castells, no clássico “A Questão Urbana” traça os fundamentos teóricos do urbanismo marxista<sup>30</sup>. Como apontado por Lemos, Castells “parte das categorias do materialismo histórico para constituir novos instrumentos teóricos de análise da problemática urbana. O autor entende os elementos que formam o sistema urbano como articulação específica das instâncias de uma estrutura social no interior de uma unidade espacial de reprodução da força de trabalho. Ainda mais, considera os estudos urbanos uma complexidade teórica e ao mesmo tempo uma prática política, até porque a intervenção dos Estado e a luta de classes se encontram na própria essência da questão urbana”.<sup>31</sup>

Para o autor, o espaço urbano se forma como diferentes configurações que se relacionam com a organização social na qual está inserido e, por isso, diz-se que o espaço é socialmente produzido.

Se o urbano é o lugar da reprodução social<sup>32</sup>, a cidade é entendida como o espaço da vida cotidiana e do consumo, que é realizado através das políticas de Estado<sup>33</sup>, já que é ele agora o responsável pelo fornecimento dos meios necessários à reprodução social, organizando o consumo por meio das políticas urbanas.

Castells acredita que o conflito mais importante do capitalismo está presente na relação entre o trabalho e o Estado, já que é essa relação que agora define o

---

<sup>30</sup> CASTELLS, Manuel, A Questão Urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

<sup>31</sup> LEMOS, Amália Inês Geraiges. À Gisa de Prólogo. Uma homenagem ao Professor Doutor Francisco Capuano Scarlato. São Paulo: 2010. no prelo.

<sup>32</sup> ARANTES, Pedro Fiori. Marxistas e a Cidade de São Paulo nos anos de 1970: 2009 op. Cit. p.108

<sup>33</sup> CARLOS, Ana Fani A. O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007

nível da reprodução social. O conflito não mais repousa na relação capital e trabalho.

Há que se ressaltar que essa visão oriunda do marxismo vai além da ênfase no papel da economia no estudo dos padrões de ocupação e das relações dentro da cidade. Essa perspectiva de análise urbana se ocupa com relações sociais e com modo como as decisões políticas favorecem determinados grupos. Além disso, enquanto a Escola de Chicago explica preponderantemente as cidades norte-americanas e as cidades do mundo desenvolvido, a economia política urbana permite a compreensão das relações espaciais configuradas em sociedades com um nível de organização ou desenvolvimento diferentes daqueles observados nos países cuja urbanização se deu de forma mais lenta e linear.

Pesquisadores da Escola de Los Angeles<sup>34</sup>, mais afinados com a abordagem da economia política, tais como Edward Soja<sup>35</sup>, também têm visão diferente daquela apresentada pela Escola de Chicago<sup>36</sup>.

Soja entende que o espaço é criado a partir da organização e da produção sociais e a estrutura da forma urbana é definida pelas práticas culturais e sociais, sendo, portanto, um espaço necessariamente fragmentado.

Los Angeles seria o exemplo mais acabado desse padrão social e espacialmente fraturado diferentemente do modelo proposto por Burgess, encarnado na cidade de Chicago, com seu centro dominante.

Como regra geral e inspirada nas análises da Escola Francesa, a abordagem espacial explicaria os processos urbanos. O espaço não apenas conteria ações, mas também atuaria como parte das relações sociais e estaria intimamente envolvido na

---

<sup>34</sup> SARMENTO, João. Variações sobre o Urbanismo Pós-Moderno. Revista da Faculdade de Letras e Geografia. 1ª. Série, vol. XIX, Porto, 2003, pág. 255 – 265.

<sup>35</sup> SOJA, Edward. Geografias Pós-Modernas. A Reafirmação do Espaço na Teoria Social Crítica. Rio de Janeiro: Zahar. 1989

<sup>36</sup> Veja, por exemplo: por exemplo, Michael Davis, Cidade de Quartzo: Escavando o Futuro em Los Angeles. SP: Pagina Aberta. 1993; Edward W. Soja. Geografias Pós-Modernas. Op. cit.

vida cotidiana, afetando os indivíduos que, a sua vez, alteram o espaço e constroem novos ambientes mais adequados às suas necessidades. Por conseguinte, haveria uma relação dual entre pessoas e espaço. De um lado, as pessoas atuam de acordo com fatores sociais tais como classe, gênero e idade dentro e em relação a um dado espaço. Por outro, as pessoas também criam espaços para si mesmas que expressam suas necessidades e desejos<sup>37</sup>.

Essa perspectiva expressa a relação entre indivíduos e espaço a fatores sociais. O conceito mais básico é o de espaço ocupado que se refere ao ambiente construído e organizado no qual as pessoas vivem, segundo critérios culturais, políticos e econômicos e sociais. Visto de outro modo, o comportamento humano se modifica ou é afetado pela interação entre espaço e sociedade.

O que as abordagens citadas têm em comum é que elas focam suas análises nas maiores aglomerações urbanas, enfatizando questões econômicas e sociais, nas quais cada aglomeração é entendida como unidade de análise, ou seja, a estrutura espacial e social da cidade é observada com o objetivo de se compreender como esta afeta e é afetada pela cidade pensada como um sistema de organização social.

Por comparação, marxistas e não marxistas que seguem o modelo da economia política enfatizam as ações governamentais e das elites econômicas na determinação dos padrões urbanos. Embora ambos os grupos acreditem que as mudanças ocorram através das contradições, a questão que se coloca é quanto a origem do conflito, ou seja, se o que está em jogo é a ordem econômica que determina as relações de competição ou o planejamento estrito que resulta de decisões políticas e econômicas.

---

<sup>37</sup> Gottdiener, M. 1997. op. cit.

Hoje, ambos os modelos citados, o ecológico e o lewvriano, vivenciam mudanças consideráveis. Modelos da economia política diferem em pontos específicos, mas todos eles enfatizam que a forma do crescimento urbano é uma consequência do modo capitalista de acumulação. A suposição é que “a intervenção societária é dominada por relações sociais antagônicas”, e as injustiças no exercício do poder são o elemento constituinte das relações societárias”.<sup>38</sup>

Como vimos, as cidades podem ser definidas pela estrutura física ou compreendida como um sistema de organização social ou um local de atitudes e idéias. Como nosso objetivo é estabelecer uma relação entre aspectos da organização social e espacial do espaço urbano, apontamos os principais modelos - modelo ecológico e da economia política - que nos ajudam a compreender as condições vivenciadas e os dilemas das grandes aglomerações urbanas, o primeiro enfatizando a necessidade de descrições precisas das áreas e o segundo com a preocupação de como se dá o processo social de produção desses espaços.

### **1.3.1 -- Obsolescência e Transformações do Uso do Solo Urbano**

Como fenômeno geral, as modificações na estrutura produtiva provocadas pelo desenvolvimento do capitalismo reorganizam continuamente o espaço urbano resultando em características visíveis na paisagem das cidades. Dentre essas características destaca-se o envelhecimento descontrolado de certas áreas, processo este que embute a obsolescência das construções, com subutilização dos

---

<sup>38</sup> Gottdiener, Mark. 1997. Op. cit.

imóveis e precarização das formas de moradia. As mudanças nos processos de trabalho e na estrutura econômica, com velhas estruturas sendo substituídas por unidades produtivas menores bem como a intensificação da terceirização e a diminuição do tempo de giro das mercadorias provocadas pelas novas necessidades espaciais resultam na ociosidade de imóveis e mesmo de áreas funcionais inteiras. Por outro lado, essa característica perversa do desenvolvimento parece ser causada também pela eliminação, incorporação ou abandono de segmentos menos competitivos por outros mais avançados contribuindo para a degradação de áreas com mais e melhor oferta de infra-estrutura, como o caso dos centros tradicionais.

Embora em todas as grandes cidades do mundo os processos de obsolescência apontem como tendência, algumas sociedades parecem conseguir controlar melhor essas mudanças. Isso ocorre, pois elas possuem mecanismos de regulação que, se não impedem, ao menos controlam o desenvolvimento desse processo através de ajustes na legislação urbanística e implementação de políticas públicas rigorosas no intuito de controlar os exageros perversos da transformação de usos do solo<sup>39</sup>.

Entendemos que a distribuição das funções e das localizações<sup>40</sup> em uma cidade, por exemplo, a prefeitura, a casa, a escola etc, são produzidos coletivamente sob condições de disputa pelo controle do tempo, dos custos de deslocamento<sup>41</sup>, de prestígio pela posse de determinada localização e outros critérios de valor dados pela pertença a determinada categoria social. No tocante ao tempo e aos custos de deslocamento, se esses fossem os únicos critérios utilizados na escolha das localizações, as classes média e alta competiriam com os pobres e

---

<sup>39</sup> SAMPAIO, Maria Ruth A. e PEREIRA, Paulo Cezar X. "São Paulo, cidade global?" In: Anais do 7º Encontro Nacional da ANPUR, Recife, 26-30 de Maio 1997

<sup>40</sup> CAMPOS FILHO, C. M. . Cidades brasileiras: seu planejamento ou o caos. 4a. ed. São Paulo: Nobel, 2001

<sup>41</sup> Dadas as diferentes condições de deslocamento dos grupos sociais e entre os diversos pontos, os sistemas de transportes são essenciais na produção das cidades.

com outros tipos de usos pelas localizações mais centrais, o que representaria uma economia de tempo e dinheiro nos seus percursos diários. No entanto, outras variáveis de carácter mais ou menos objetivo interferem na disputa pelas localizações mais desejadas.

Em quais condições se dá essa disputa, como atuam os diferentes agentes na produção do espaço e quem regula a conflituosa relação entre os agentes na disputa pelos espaços mais desejados é o que pretendemos abordar aqui.

Quando falamos em usos do solo, nos referimos ao conjunto das atividades de produção e reprodução de uma sociedade, assentados sobre localizações e associadas aos padrões de ocupação. O uso do solo é entendido como “rebatimento da reprodução social no plano do espaço urbano”<sup>42</sup>, ou seja é a projeção das formas produzidas por uma sociedade no espaço ocupado.

Visto de outro modo, é como nos referimos às formas de ocupação do solo resultantes de processos planejados ou espontâneos e classificados de acordo com sua forma e grau de detalhamento. As categorias de usos do solo serão mais ou menos específicas segundo a escala de análise desejada, desde a diferenciação entre usos rurais e urbanos até a classificação detalhada de formas de ocupação estritas, como uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, etc, admitindo uma diversidade tão grande quanto as atividades da sociedade. Essas classificações são usadas para a atuação dos diversos entes sociais no espaço, na sua produção, regulação e controle. A **TABELA 1** se refere à tipologia dos usos do solo utilizada pela Prefeitura de São Paulo, nos estudos de planejamento urbano.

---

<sup>42</sup> DEÁK, Csaba . *Rent theory and the price of urban land/ Spatial organization in a capitalist economy*. PhD Thesis, Cambridge. 1985; tradução livre.

**TABELA 1: Descrição de Tipologia de Uso**

Uso H	Descrição do Uso
1	Uso Residencial Horizontal Baixo Padrão
2	Uso Residencial Horizontal Médio Padrão
3	Uso Residencial Horizontal Alto Padrão
4	Uso Residencial Vertical Médio Padrão
5	Uso Residencial Vertical Alto Padrão
6	Uso Comércio e Serviço Horizontal
7	Uso Comércio e Serviço Vertical
8	Uso Industrial
9	Uso Armazéns e Depósitos
10	Uso Especial ( Hotel, Hospital, Etc. )
11	Uso Escola
12	Uso Coletivo ( Clube, Teatro, Templo, Etc. )
13	Terrenos Vagos
14	Uso Residencial Vertical Baixo Padrão
15	Uso Garagens não-residenciais
99	Outros usos

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças.

TPCL - Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza

A regulação dos padrões de usos do solo pode ser compreendida através da relação entre o Estado e os entes privados quando o primeiro atua no sentido de minimizar os conflitos entre os entes no tocante à disputa e utilização do espaço urbano. É a partir dessas relações que resultam as localizações oferecidas no mercado e seu uso definido através da competição entre as diversas funções e usos e sujeitas à regulação do Poder Público através dos instrumentos disponíveis, fundamentalmente a legislação urbana e a provisão de infra-estrutura.

Aqui já foi dito que a forma da cidade varia conforme a organização social que a criou. Do mesmo modo, os instrumentos regulatórios, ou seja, a legislação específica, planos diretores, etc, variam de acordo com as relações articuladas entre Estado e sociedade visando a controlar os efeitos perversos da disputa pelas melhores localizações. Entre esses efeitos, o espraiamento ou padrão periférico de

crescimento da cidade de São Paulo e, por outro lado, o abandono do centro como função habitacional naquela cidade são exemplos mais que evidentes.

O Estado pode melhorar uma localização ofertando infra-estrutura, equipamentos urbanos e condições de acessibilidade e criando condições de valorização através desses mesmos processos, por exemplo, o aumento das edificações no entorno de áreas bem equipadas melhoram a acessibilidade e a interação com o resto da cidade e isso pode ser conseguido através de estímulos das mais variadas formas, desde a oferta direta de infra-estrutura até mesmo com deduções de impostos.

Se o Estado regula os usos do solo através da legislação urbanística específica, o mercado o faz através dos preços das localizações que, como sabemos, podem se constituir num indicador da necessidade de intervenção uma vez que preços mais baixos indicariam pouca oferta de infra-estrutura. Redistribuindo as atividades e equipamentos urbanos, o Estado pode intervir no sentido de tornar o espaço menos heterogêneo, portanto, com preços mais equilibrados entre as diferentes regiões da cidade. Embora a diferenciação espacial seja uma constante na construção coletiva do espaço urbano, os resultados negativos do processo podem e devem ser controlados no sentido da busca de bem-estar para os residentes.

Como qualquer sociedade moderna mantém níveis de dinamismo, a correlação de forças dentro de um espaço social qualquer está sujeita a mudança, num processo que pode alterar a conformação do espaço urbano, desde os usos e funções até mesmo o valor das localizações.

Por outro lado, a localização de determinada parcela do solo, a sua natureza não líquida e a carência de boa infra-estrutura permitem a vantagem da reserva de

mercado, baixar custos e explorar em ocasião adequada para a obtenção de melhores rendimentos. Ou seja, em termos da dinâmica urbana, essa situação se refere à não manutenção ou abandono da localização deixada à espera de uma maior lucratividade em negócio futuro. Essa ocasião normalmente corresponde a um momento posterior de distribuição coletiva dos custos de melhorias das localizações, seguido pela apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias.

Sabemos que o Estado se destaca na produção e gestão do espaço, bem como na distribuição dos equipamentos de consumo coletivos através do uso de recursos advindos de impostos e taxas. Tais recursos são reunidos e controlados pelo Estado, que atua distribuindo-os pelo espaço urbano em forma de infraestrutura e equipamentos coletivos acentuando ou minimizando as diferenças entre as regiões. Sendo assim, a cidade pode se tornar mais ou menos homogênea de acordo com a localização e infra-estrutura disponível. Os critérios que influenciam a distribuição dos recursos são muitos variando desde a satisfação de interesses políticos e econômicos até disponibilidade de financiamentos externos, ou seja, são escolhidos de acordo com interesses políticos, econômicos e ideológicos.

Para todas as áreas, sejam elas beneficiadas ou não pelos investimentos públicos, as diferenças de preços são estabelecidas na produção coletiva da cidade e o investimento recai sobre a localização e não sobre a terra. No entanto, os ganhos provenientes das melhorias de localização são apropriados individualmente pelos proprietários dos terrenos, o que gera conflitos de interesses entre o uso produtivo da terra e o seu uso especulativo.

Sem a intervenção do Estado, o conflito entre os usos resulta em processo de expulsão dos grupos menos organizados em favor de outros usos, resultando num modelo de crescimento para longe do centro, “no qual os limites entre usos

contíguos estão em movimento centrífugo tendo de vencer constantemente a rigidez do capital fixo materializado em estruturas físicas, independentemente da taxa de obsolescência ou do estágio de desvalorização destas”<sup>43</sup>.

Em outras palavras, esse processo de atuação única do mercado como agente do processo de regulação do preço da terra resultaria em especulação imobiliária, definida como um tipo de investimento em bens imóveis - terrenos, construções, casas, etc -, com o objetivo de dispor-se posteriormente dos mesmos, pela venda ou aluguel, na expectativa de que o seu valor de mercado aumente até a finalização do negócio.

A especulação imobiliária seria, então, a distribuição dos custos de melhoria das localizações, ao passo em que se dá uma apropriação privada dos lucros possibilitados por essas melhorias. As formas mais comuns assumidas na especulação urbana são a retenção de lotes em áreas pouco urbanizadas e a manutenção de espaços vazios (estacionamentos, por exemplo) e de construções obsoletas e degradadas nos centros das grandes cidades.

Os problemas resultantes desses processos de especulação com a terra urbana envolvem uma gama complexa de aspectos sociais, ambientais e econômicos. O tecido urbano tende a se fragmentar tornando a ocupação esparsa e rarefeita em algumas regiões e altamente densa em outras, com implicações diretas na infra-estrutura, ao aumentar os custos de implementação e manutenção da mesma.

Além disso, a especulação imobiliária é capaz de direcionar a transformação do espaço, decompondo o uso de grandes extensões de solo através de processos de destruição, reconstrução e reconversão, por fim transformando o processo de

---

<sup>43</sup> DEAK, Csaba. 1985. Op. Cit.

desenvolvimento urbano em um crescimento anárquico, pois não consideram a implantação de infra-estrutura adequada às necessidades da produção resultantes dessa mesma transformação. Por sua vez, a regulação pelo Estado deve assumir papel predominante na produção do espaço, ainda que possa ficar presa às demandas criadas pelo crescimento ao invés de induzir ou sequer antecipá-las.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> DEAK, Csaba. 1995. Op. Cit.

**CAPÍTULO 2 -- Urbanização e  
Degradação em Processo**

## 2.1 – Introdução

Assim como o espaço não pode ser considerado apenas um palco para a movimentação dos agentes sociais por ser ele mesmo um produto social<sup>45</sup>, a cidade também se configura como produto da ação humana, como instância da sociedade e, como tal, a cidade está em permanente transformação.

Como resultado da ação humana, individual ou coletiva, a cidade se desdobra em modificações que atingem a todas as esferas da vida humana, sejam elas econômica, cultural ou política. Dentre as características mais importantes desse ambiente modificado destaca-se a urbanização<sup>46</sup>.

Sabemos que a urbanização nos países desenvolvidos foi um processo gradativo. Os aglomerados foram sendo estruturados lentamente para absorver as novas populações que afluíam em busca de trabalho ou expulsas do campo, de forma que os problemas urbanos não se multiplicaram da mesma forma em que ocorreu nos países de industrialização tardia e organização social mais frouxa<sup>47</sup>. O desenvolvimento gradual possibilitou a essas sociedades organizarem-se no sentido de uma maior regulação do espaço urbano, com oferta de infra-estrutura adequada e visando ao ordenamento territorial.<sup>48</sup>

Em seu livro mais importante, Castells<sup>49</sup> aponta entre os principais problemas decorrentes da urbanização moderna: o ritmo e o nível de concentração do

---

<sup>45</sup> SANTOS, Milton. A Natureza do Espaço: razão e emoção, técnica e tempo. São Paulo: Hucitec, 1996.. pg. 1

<sup>46</sup> A taxa de urbanização indica a percentagem da população vivendo em aglomerações urbanas.

<sup>47</sup> Embora seja importante lembrar que o início da industrialização provocou profundas alterações na forma e na função da cidade, como nos deixou documentado Engels sobre a cidade de Manchester

<sup>48</sup> SUTCLIFFE, Anthony. Towards the Planned City. Germany, Britain, the United States and France, 1780-1914. England: Blackwell. 1981pg. 2-8.

<sup>49</sup> CASTELLS, Manuel. A Questão Urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. cap. 1.

crescimento<sup>50</sup>.

O que nos importa aqui é que nas regiões em que o processo de industrialização ocorreu de forma gradual e regulada, o crescimento das cidades se deu de modo mais articulado, diferentemente do que ocorreu nos países de industrialização tardia ou de desenvolvimento reticente, nos quais se notam o crescimento desordenado, a falta de planejamento e a desregulação do espaço urbano.

Nos países industrializados e atualmente em desenvolvimento, a transição demográfica se dá a partir de 1950, igualmente motivada pelo ajuste de crescimento da população com as mudanças econômicas em curso, mas, diferentemente do que aconteceu nos países já desenvolvidos, o processo ocorre em tempo relativamente curto, gerando grandes desequilíbrios entre as condições objetivas de vida dos cidadãos e dos camponeses resultando em rápido processo de urbanização com conseqüências dramáticas para a vida urbana: desemprego, miséria, ocupações irregulares, crescimento desordenado do tecido urbano, criminalidade, etc.

Vejamos como esse processo ocorreu em São Paulo. A **TABELA 2** indica a população urbana e o grau de urbanização do município de São Paulo e a **TABELA 3** indica o incremento de população sobre a área quadrada ocupada e a densidade de habitante por km<sup>2</sup> em período que abrange meio século, de 1950 a 2000, justamente quando a cidade ganhou as proporções que conhecemos hoje.

A **TABELA 2** indica que o município de São Paulo já havia se urbanizado desde 1940, depois das correntes de imigrantes europeus que ali se instalavam desde finais do século XIX até as primeiras décadas do século XX. Nota-se que, embora a população aumente de forma extraordinária, a urbanização já havia

---

<sup>50</sup> CASTELLS, 1983. op. Cit. pg. 25.

chegado ao seu limite.

**TABELA 2**

**População Urbana - Grau de Urbanização  
Município de São Paulo, 1940 a 2000**

Anos	População Total	Urbana	Grau de Urbanização
1940	1.326.261	1.258.482	94,9
1950	2.198.096	2.052.142	93,4
1970	5.924.615	5.872.856	99,1
1980	8.493.226	8.337.241	98,2
1991	9.646.185	9.412.894	97,6
2000	10.434.252	9.813.187	94,0

*Fonte: IBGE, Censos Demográficos*

Na TABELA 3 é interessante notar o aumento de densidade populacional no município. Em 1950 a população de pouco mais que dois milhões de pessoas vivendo na área do município chegava a uma taxa de um mil trezentos e cinquenta e quatro habitantes por km<sup>2</sup>. Vinte anos depois essa taxa triplica e no ano de 2000 chega a quase sete mil habitantes por km<sup>2</sup>. Como essa população é distribuída pelo município, com garantias mínimas à sua sobrevivência, como condições de moradia, acesso a equipamentos públicos, infra-estrutura e acessibilidade?

TABELA 3

**Densidade Demográfica**  
**Município de São Paulo - 1950 a 2000**

Anos	População Total	Área em km <sup>2</sup>	Densidade hab/km <sup>2</sup>
1950	2.198.096	1.624	1.354
1960	3.666.701	1.587	2.310
1970	5.924.615	1.509	3.926
1980	8.493.226	1.509	5.628
1991	9.646.185	1.509	6.392
2000	10.434.252	1.509	6.915

Fonte: IBGE e EMPLASA

Entre nós, a urbanização foi marcada pelo tardio processo de industrialização<sup>51</sup>. A partir de meados do século XX, a mão-de-obra expulsa da terra migra para as grandes cidades, que passam por uma convulsão, sem que o poder público consiga contornar os problemas por ela causados. O poder público não consegue fazer a provisão das infra-estruturas necessárias, em termos de casas para essa população recém-chegada ou mesmo ofertar os equipamentos urbanos necessários. Além de concentrada espacialmente, a urbanização foi rápida e desordenada e, como consequência, a explosão de uma série de problemas facilmente percebidos nessas cidades.

Embora a migração para as cidades se dê, em grande parte, em função da busca de melhores oportunidades de emprego, moradia, renda, melhores condições de vida em geral, a urbanização, contraditoriamente, provoca também altos níveis de desemprego e desorganização social. Soma-se a isso toda sorte de comportamento anti-social freqüentemente sentido na pobreza de oferta de serviços, nos espaços

<sup>51</sup> FERREIRA, João Sette. "Globalização e Urbanização Subdesenvovida". São Paulo em Perspectiva FAU-USP. São Paulo Oct./Dec. 2000

negligenciados às franjas das cidades. Com menos acesso aos benefícios da cidade, os subúrbios costumam refletir a falta de equidade inerente a muitas áreas metropolitanas. Por outro lado, quanto menos pessoas vivendo no centro, a qualidade original das áreas urbanas caem em decadência. O processo de expansão da cidade para longe do centro e a decadência dos centros são processos concomitantes e auto alimentados.

Atualmente, a taxa de urbanização no Brasil é de 86%<sup>52</sup>, índice semelhante ao de boa parte dos países desenvolvidos e que coloca o Brasil em boa colocação quanto ao grau de urbanização. Mas essa transição demográfica se deu em pouco mais de cinqüenta anos!

Em tais condições, mesmo as regiões economicamente mais dinâmicas do país não têm capacidade de absorver tantos migrantes e como resultado, o espaço urbano se fragmenta no que concerne à oferta de infra-estrutura, serviços e equipamentos públicos. Os ricos e as classes médias ocupam as melhores áreas e empurram os pobres para as piores localizações, em bairros distantes ou deteriorados, em condições de habitação muito abaixo do que se considera adequado.

Como a capacidade de organização das classes mais altas é maior, o poder público é mobilizado para atender às suas necessidades, enquanto que os espaços ocupados pelos habitantes de mais baixa renda são abandonados à sua própria sorte, num processo que se auto-alimenta.

Do ponto de vista da organização, a rápida urbanização acompanhada do descontrole do poder público sobre o ambiente construído e as mudanças na estrutura de produção rearticulam continuamente o espaço urbano. Com isso a face

---

<sup>52</sup> Dados extraídos do Cia The World FactBook- 2008.

da cidade também se modifica e a obsolescência assume papel de destaque.

A degradação física e social das áreas urbanas centrais é um grande problema na maior parte das grandes cidades e as causas imediatas estão relacionadas ao abandono dos antigos espaços urbanos e à redução dos investimentos na maior parte das propriedades.

Na próxima seção, faremos um retrospecto do desenvolvimento do bairro da Liberdade, com o intuito de observar como os problemas causados pela falta de regulação se articulam, de um lado, com a rapidez do processo de urbanização verificado na cidade de São Paulo e, de outro, com o tipo de formação social que permite a existência desses descompassos no espaço urbano.

## **2.2 – O distrito da Liberdade**

Atualmente o município de São Paulo é administrativamente dividido em trinta e uma subprefeituras, cada uma delas divididas em distritos que, podem ser eventualmente também divididos em subdistritos. Mas as fronteiras culturais e históricas nem sempre são contempladas nessas divisões e subdivisões, por exemplo a noção de bairro existe apenas do ponto de vista da população e das relações de vizinhanças, de modo que, administrativa ou politicamente, as referências oficiais nem sempre consideram a percepção e o sentido de pertença dos moradores.

Parece ser esse o caso da delimitação dos limites da Liberdade: como oficialmente não existe o bairro, trabalhamos com os as fronteiras distritais definidas

pelos dados disponíveis do IBGE. Mas, mesmo assim, os dados parecem se referir ora a distrito da Liberdade, englobando Aclimação e Cambuci, ora o subdistrito da Liberdade, compreendido dentro do distrito de mesmo nome. A Prefeitura de São Paulo com metodologia desenvolvida pela EMPLASA utiliza uma nomenclatura com outra subdivisão para se referir à área compreendida entre a Avenida 23 de Maio, Avenida Radial Leste, Rua do Paraíso e Rua Tamandaré, a qual denomina Unidade de Informação Territorial 19. De todo modo, todas as metodologias utilizam as informações censitárias do IBGE para construção de unidades de área, justificando a sua utilização para os fins a que nos propomos aqui: reconhecer brevemente as características formativas da região para entendermos como foi possível o desenvolvimento das manifestações de degradação a que temos nos referido. É importante ressaltar que as características formativas não atuam sozinhas na configuração daqueles problemas. São, outrossim, um elemento a mais que, associado às características sócio-culturais, políticas e econômicas gerais da sociedade que a abriga, concorrem para a determinação de práticas que determinam o desenvolvimento das regiões.

Geograficamente a prefeitura de São Paulo reconhece dez zonas utilizadas para a identificação das localizações na cidade, entre elas a Zona Central de São Paulo, administrada pela Subprefeitura da Sé e da qual tomam parte os distritos do Bom Retiro, Bela Vista, Consolação, República, Sé, Santa Cecília, Cambuci e Liberdade. Este último é o objeto da nossa consideração e pode ser identificado nos **MAPAS 1 e 2**, abaixo.

**MAPA 1 – Mapa do Município de São Paulo**

Fonte: PMSP



Como podemos observar no **MAPA 2**, do Distrito da Liberdade também fazem parte o subdistrito da Liberdade, o bairro da Aclimação, onde localizamos o Parque de mesmo nome, e a Várzea do Glicério. Seus limites são: a Norte a ligação Leste-Oeste, a Leste a Rua do Lavapés, Miguel Teles e Lacerda Franco, ao Sul as ruas do Paraíso, Topázio e o próprio Viaduto do Paraíso, e a Oeste a avenida 23 de Maio.

### **2.2.1 - Estruturação do Bairro**

Foi em função do processo geral de expansão e progresso vivenciados pela cidade de São Paulo que se estruturou o bairro da Liberdade, principalmente a partir da intensificação do movimento imigratório e com as grandes mudanças sofridas com a urbanização, a partir da década de 1930.

Até meados do século XIX, a cidade assiste a um crescimento lento e modorrento traduzido no número diminuto de seus habitantes, mas que, nas décadas seguintes viriam a convulsionar o pequeno povoado, como podemos observar na **TABELA 5**, abaixo.

TABELA 5

População nos Anos de Levantamento Censitário Município de São Paulo e Brasil 1872 a 2000				
Anos	Município de São Paulo		Brasil	
	População	Taxa de Crescimento <sup>(1)</sup>	População	Taxa de Crescimento <sup>(1)</sup>
1872	31.385		10.112.061	
		4,1		2,0
1890	64.934		14.333.915	
		14,0		1,9
1900	239.820		17.318.556	
		4,5		2,9
1920	579.033		30.635.605	
		4,2		1,5
1940	1.326.261		41.236.315	
		5,2		2,3
1950	2.198.096		51.944.397	
		5,6		3,1
1960	3.781.446		70.119.071	
		4,6		2,9
1970	5.924.615		93.139.037	
		3,7		2,5
1980	8.493.226		119.002.706	
		1,2		1,9
1991	9.646.185		146.825.475	
		0,9		1,6
2000	10.434.252		169.799.170	

Fonte: IBGE, Censos Demográficos

(1) Taxa de Crescimento Geométrico Anual

Duas estradas orientaram a expansão da cidade em sentido sul e determinaram a distribuição e crescimento do Distrito Sul da Sé, impactando particularmente o distrito da Liberdade: as estradas de Santo Amaro e do Vergueiro, a primeira viria a se transformar na atual Rua da Glória e a segunda funcionaria como continuação da Rua da Liberdade. O bairro tratado viria a se formar nessa região, até então ocupada por chácaras, campos vazios e caminhos percorridos por

burros.<sup>53</sup>

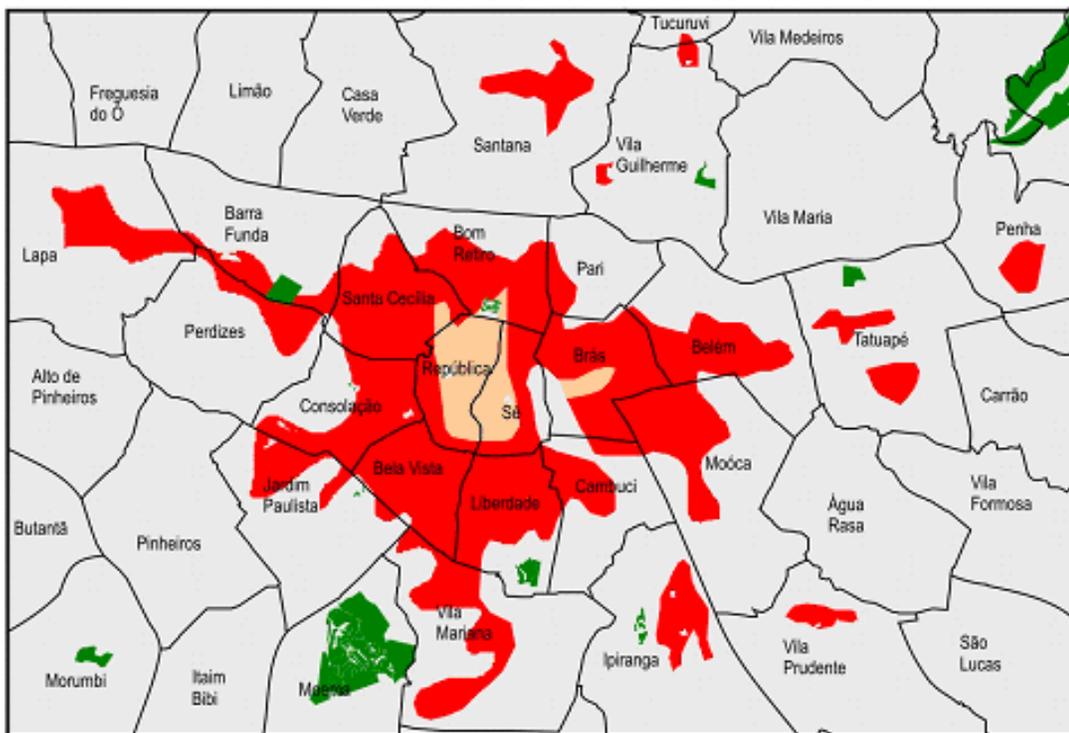
Nas duas últimas décadas daquele século são feitas concessões de datas de terras no entorno das estradas existentes e as chácaras começam a serem recortadas para dar espaço às primeiras ruas e ao pequeno bairro nascente. São abertas as ruas Liberdade, Tabatinguera, dos Estudantes e uma parte da Rua Galvão Bueno. Logo em seguida, também foram abertas as ruas Conselheiro Furtado, Barão de Iguape, Dr. Tomaz de Lima, Taguá, Glicério e Tamandaré<sup>54</sup>.

Até finais do século XIX, como podemos observar abaixo, no **MAPA 3**, a ocupação do bairro não era muito extensa, chegando às imediações apenas do que se tornou hoje o Largo da Pólvora.

---

<sup>53</sup> GUIMARAES, Laís de Barros. Liberdade. Série: História dos Bairros de São Paulo, vol. 16. Prefeitura de São Paulo: 1979. SP

<sup>54</sup> GUIMARÃES, Laís de Barros Monteiro. 1979. Op. Cit.

**MAPA 3 – Área Urbanizada até 1891 e até 1914**

- Distritos Atuais
- Parques Atuais
- Área urbanizada até 1881
- Área urbanizada de 1882 a 1914

Fonte: Emplasa – Sempla/Dipro

Mapa de Expansão da Área Urbanizada do Município de São Paulo

A cidade e, junto com ela, toda a região central começam a adquirir uma configuração mais urbana com a chegada dos imigrantes, italianos, espanhóis, japoneses, entre outros, que deixariam suas marcas na forma de ocupação da cidade e na identidade de cada vizinhança. Particularmente, há que se enfatizar o movimento migratório que viria a caracterizar a Liberdade como Bairro Japonês, como descrito brevemente abaixo, muito embora hoje essa identidade de bairro esteja misturada à dos chineses e coreanos que vieram a povoar o local.

Os primeiros imigrantes japoneses chegaram ao Porto de Santos em 1908, mas apenas em 1910 começaram a se concentrar nas proximidades da Rua Conde

de Sarzedas, numa área que se desenvolveria como bairro japonês<sup>55</sup>. NEGAWA sugere dois fatores que explicariam a fixação dos japoneses naquela área: a precariedade dos imóveis resultando em aluguel barato e a proximidade do centro, que possibilitava aos moradores o deslocamento a pé.

É sabido que as condições gerais dos imigrantes, principalmente daqueles de primeira fixação, não são exatamente confortáveis. Sendo, portanto, compreensível que se estabeleçam em locais com características de fixação temporária, em áreas pouco organizadas do ponto de vista do ordenamento urbano e em condições sanitárias não muito exigentes. Os cortiços e porões ocupados por mais de uma família são exemplos claros dessas condições, de todo modo, bastante ofertados em zonas de transição, como o bairro em questão.

Além disso, é na região central que, como vimos, se concentram as maiores ofertas de emprego sendo, portanto, o acesso facilitado para aqueles que moram nas proximidades. Como lembra NEGAWA<sup>56</sup>, na segunda década do séc. XX, o escritório da Companhia de Imigração Imperial bem como o Consulado Geral do Japão estavam localizados próximos ao Largo da Sé, contribuindo para a concentração de japoneses na área. Neste momento também formam-se as primeiras escolas voltadas para a comunidade e começam a ser oferecidos serviços específicos para a comunidade, essenciais para a sua fixação.

Na década de 1940, a comunidade que transformou a Rua Conde de Sarzedas no Bairro Japonês começa uma nova etapa de sua migração urbana, acompanhando também (e guiando, por que não?) o desenvolvimento do bairro. Saíram da inundável e íngreme rua “Conde” e se alojaram nas proximidades da Praça da Liberdade, tendo a Rua Galvão Bueno herdado a função de núcleo da

---

<sup>55</sup> NEGAWA, Sachio. Formação e Transformação do Bairro Oriental. Um aspecto da história da imigração asiática da cidade de São Paulo, 1915 – 2000. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FFLCH-USP. 2000

<sup>56</sup> NEGAWA.2000.op. cit. Pág.28

comunidade. Essa centralidade haveria de ser reforçada com a fundação da Sociedade Brasileira de Cultura Japonesa, em 1964, e a abertura da estação do metrô Liberdade, em 1975. Este último evento viria a se juntar à construção do Viaduto Cidade de Osaka e à abertura da linha Radial Leste-Oeste, em 1968, e reconfiguraria o distrito e, particularmente, o bairro oriental.

A área compreendida entre a Praça da Liberdade e a Rua São Joaquim, onde se localiza a Sociedade Brasileira de Cultura Japonesa, justamente a extensão da Rua Galvão Bueno, desenvolveu-se como um espaço razoavelmente organizado, ocupado por comércio especializado e voltado ao atendimento da comunidade. No entanto, as construções da grande avenida e da estação do metrô provocaram uma desorganização do bairro, dando início a uma crise que afugentou moradores e clientes e cuja reversão contaria com a redefinição da identidade do bairro e a reafirmação da mesma.

Do ponto de vista espacial, desde o seu início, o bairro da Liberdade é ocupado de forma heterogênea e com irregularidades ao longo de suas vias, ostentando desde casas de centro de terreno, com jardins, grades e fachadas ornamentadas denotando ocupações de classe média, até mesmo galpões e pequenos casebres. É em fins do séc. XIX, mais precisamente na última década daquele século, que a cidade se encontra no seu ápice de crescimento: durante esse período de dez anos São Paulo cresceu a uma taxa anual de 14%, como podemos observar na **TABELA 5**, acima. Esse crescimento era basicamente sustentado pela imigração e viria a convulsionar a pequena cidade, que vai se transformando com a estruturação de novos bairros e incorporação dessas levas de novos habitantes, recém-chegados das fazendas de café ou mesmo diretamente vindos de outros países.

Nesse ínterim, os ricos e a pequena classe média existente começam a abandonar o centro e as áreas do seu entorno imediato, em busca de novos e melhores ares, onde o barulho e o mal cheiro da vida fervilhante das ruas não os pudessem encontrar. Primeiramente ocupam os Campos Elíseos para, em seguida se dirigir à Higienópolis e à Avenida Paulista. Os pobres se abrigam no que sobra dos espaços abandonados dos ricos, em casas geminadas e cortiços ao longo dos distritos centrais.

Esse processo tenderia a se intensificar mais ainda conforme aumentava a absorção dos fluxos migratórios, a cidade agora também servindo como ponto de atração de migrantes nacionais vindos de outros Estados. São Paulo vai se converter em pólo de concentração de riqueza, não mais ligadas apenas à produção cafeeira, mas já à indústria nascente. A mão-de-obra começa a se concentrar na periferia da área então ocupada, em bairros adjacentes ao centro atual.

A expansão da industrialização contribui para o adensamento da área urbanizada ditando a ocupação da cidade de São Paulo de modo desordenado e sem o acompanhamento disciplinar da municipalidade. A dinâmica de destruição e reconstrução de novas vizinhanças que assolava toda a área habitada permitiu o reconhecimento da cidade como a locomotiva que guiava o crescimento do país. O resultado desse processo vertiginoso fica estampado ainda hoje na distribuição dos moradores pela cidade, na qualidade e na situação das ocupações, nos maus tratos e na falta de regulamentação de usos dos espaços públicos e na destruição e reconstrução da história.

Se a ocupação e expansão do Distrito Sul da Sé teve início ainda no século XIX, o bairro da Liberdade foi estruturado e o traçado de suas ruas definido apenas

no século seguinte, e mantidos até hoje.<sup>57</sup> No período compreendido entre a última década dos novecentos e o final dos anos 30, o bairro passa por um processo de urbanização com a reestruturação das velhas estradas, abertura e alinhamento de ruas, calçamentos, desapropriações, pequenas tentativas de disciplinar a sua ocupação, numa área extensa que abrangia desde a Praça João Mendes até as proximidades do Jardim da Aclimação.

Durante as décadas seguintes, o adensamento que ditaria o ritmo do desenvolvimento da cidade não atingiu o bairro com a mesma força. Antigas casas foram demolidas para a construção de prédios de apartamentos, outras permaneceram sem manutenção, assim como velhos depósitos e fábricas. Aqui e ali permaneceram grandes vazios que mais de um século depois do início da sua ocupação ainda não foram preenchidos.

---

<sup>57</sup> GIMARÃES, Lais de Barros Monteiro. 1979. Op.cit. pg. 50.

**TABELA 6**

**População nos Anos de Levantamento Censitário  
Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais**

Unid. Territorial	População					
	1950	1960	1970	1980	1991	2000
<b>MSP</b>	<b>2.151.313</b>	<b>3.667.899</b>	<b>5.924.615</b>	<b>8.493.226</b>	<b>9.646.185</b>	<b>10.434.252</b>
<b>Mooca</b>	<b>262.890</b>	<b>334.692</b>	<b>384.800</b>	<b>409.374</b>	<b>353.470</b>	<b>308.161</b>
Água Rasa	38.959	66.763	96.187	112.609	95.099	85.896
Belém	56.722	62.881	60.031	57.195	49.697	39.622
Brás	55.097	48.875	41.006	38.630	33.536	25.158
Moóca	46.679	61.973	74.386	84.583	71.999	63.280
Pari	31.312	33.706	29.914	26.968	21.299	14.824
Tatuapé	34.122	60.493	83.277	89.389	81.840	79.381
<b>Pinheiros</b>	<b>169.003</b>	<b>247.079</b>	<b>297.644</b>	<b>378.617</b>	<b>339.630</b>	<b>272.574</b>
Alto de Pinheiros	29.529	38.371	44.573	51.178	50.351	44.454
Itaim Bibi	31.563	61.917	84.923	114.956	107.497	81.456
Jardim Paulista	60.681	79.504	91.051	117.804	103.138	83.667
Pinheiros	47.231	67.287	77.097	94.679	78.644	62.997
<b>Sé</b>	<b>350.947</b>	<b>432.708</b>	<b>445.175</b>	<b>526.170</b>	<b>458.677</b>	<b>373.914</b>
Bela Vista	46.340	57.364	64.704	85.416	71.825	63.190
Bom Retiro	45.880	53.893	45.662	47.588	36.136	26.598
Cambuci	35.499	39.789	39.727	44.851	37.069	28.717
Consolação	38.228	52.182	60.600	77.338	66.590	54.522
Liberdade	55.523	68.210	71.503	82.472	76.245	61.875
República	35.994	48.346	50.348	60.999	57.797	47.718
Santa Cecília	63.460	80.581	83.075	94.542	85.829	71.179
Sé	30.022	32.343	29.555	32.965	27.186	20.115

Fonte: IBGE - Censos Demográficos  
Sempla/Dipro - Retroestimativas dos Distritos

Esse esvaziamento do centro da cidade e, particularmente do distrito da Liberdade pode ser confirmado pelos dados censitários do IBGE. Segundo o instituto, a população do distrito da Liberdade vem diminuindo a cada decênio, como podemos observar na **TABELAS 6 e 7**: no censo de 1980, a população recenseada do distrito era de 82.472 habitantes, em 1991 cai para 76.245, em 2000 diminui para 61.875 e em 2009 chega a 58.169. Como se pode ver na mesma tabela, a taxa de crescimento é negativa para os três períodos, embora tenha sido mais acentuado entre os anos 1991 e 2000, apresentando uma variação de -2,29. Essa situação se

repete quando os dados se referem à taxa de crescimento populacional da subprefeitura da Sé, da qual o distrito da Liberdade faz parte, ao passo que, para o município de São Paulo a população aumenta, embora a taxa de crescimento demonstre um aumento menor a cada período.

**TABELA 7**

**Pop. Recenseada, Projetada, Taxas de Crescimento Populacional  
Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais**

Unid. Territorial	População				Taxas de Crescimento		
	1980	1991	2000	2009	1980/91	1991/00	2000/09
<b>MSP</b>	<b>8.493.226</b>	<b>9.646.185</b>	<b>10.434.252</b>	<b>10 998 813</b>	<b>1,16</b>	<b>0,88</b>	<b>0,59</b>
<b>Sé</b>	<b>526.170</b>	<b>458.677</b>	<b>373.914</b>	<b>348 852</b>	<b>-1,24</b>	<b>-2,24</b>	<b>-0,77</b>
Bela Vista	85.416	71.825	63.190	57 817	-1,56	-1,41	-0,98
Bom Retiro	47.588	36.136	26.598	28 371	-2,47	-3,35	0,72
Cambuci	44.851	37.069	28.717	29 678	-1,72	-2,80	0,37
Consolação	77.338	66.590	54.522	45 805	-1,35	-2,20	-1,92
Liberdade	82.472	76.245	61.875	58 169	-0,71	-2,29	-0,68
República	60.999	57.797	47.718	43 261	-0,49	-2,11	-1,08
Santa Cecília	94.542	85.829	71.179	64 285	-0,88	-2,06	-1,13
Sé	32.965	27.186	20.115	21 466	-1,74	-3,29	0,72

Fontes: Fundação Seade - IBGE

Elaboração: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano/SMDU

A **TABELA 8** mostra as densidades populacionais por área ocupada do município de São Paulo, da subprefeitura da Sé e do distrito da Liberdade. Observe que o distrito da Liberdade tem uma área de 370 ha<sup>58</sup> e em 1980 tinha uma população de 222,90 por ha e, paulatinamente, a densidade baixa: dez anos depois cai para 206,07 hab./ha, em 2000 baixa mais e chega a 167,23 hab./há. Nesse mesmo período diminuem as densidades de todos os distritos que compõem a Subprefeitura da Sé.

<sup>58</sup> Lembremos que (hectare) é uma unidade de medida e 1 ha equivale a 10.000 m<sup>2</sup>.

**TABELA 8****Área e Densidades Populacionais****Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais**

Unid. Territorial	Área	Densidade (pop/ha)			
	(ha)	1980	1991	2000	2009
<b>MSP</b>	<b>150.900</b>	<b>56,28</b>	<b>63,92</b>	<b>69,15</b>	<b>72,89</b>
<b>Sé</b>	<b>2.620</b>	<b>200,83</b>	<b>175,07</b>	<b>142,72</b>	<b>133,15</b>
Bela Vista	260	328,52	276,25	243,04	222,37
Bom Retiro	400	118,97	90,34	66,50	70,93
Cambuci	390	115,00	95,05	73,63	76,10
Consolação	370	209,02	179,97	147,36	123,80
Liberdade	370	222,90	206,07	167,23	157,21
República	230	265,21	251,29	207,47	188,09
Santa Cecília	390	242,42	220,07	182,51	164,83
Sé	210	156,98	129,46	95,79	102,22

Fontes: Fundação Seade - IBGE

Elaboração: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano/SMDU

Na **TABELA 9**, abaixo, vemos que, enquanto a população do município cresce a partir dos anos 50 do século XX, a subprefeitura da Sé apresenta crescimento contínuo da década de 1950 até a década de 1980, quando apresenta uma queda abrupta em sua população contabilizada no censo de 2000. Note que na projeção de 2005 esboça-se uma discreta recuperação no número de habitantes da subprefeitura. O distrito da Liberdade segue o mesmo padrão observado na subprefeitura: há um aumento constante de população desde a década de 1950 até 1980 passando de 55.523 habitantes para 82.472 habitantes. Esse número cai significativamente no censo de 2000, indo a 61.875 habitantes, ou seja, o distrito volta a apresentar o número de habitantes observado em meados do século XX. No entanto, como já descrito nas tabelas anteriores, a projeção para 2005 indica uma discreta recuperação.

**TABELA 9**

<b>População Recenseada e Estimada</b>						
<b>Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais</b>						
Unid. Territorial	1950	1960	1970	1980	2000	2005
<b>MSP</b>	<b>2 151 313</b>	<b>3 667 899</b>	<b>5 924 615</b>	<b>8 493 226</b>	<b>10 434 252</b>	<b>10 899 560</b>
<b>Sé</b>	<b>350 947</b>	<b>432 708</b>	<b>445 175</b>	<b>526 170</b>	<b>373 914</b>	<b>381 063</b>
Bela Vista	46 340	57 364	64 704	85 416	63 190	64 167
Bom Retiro	45 880	53 893	45 662	47 588	26 598	27 859
Cambuci	35 499	39 789	39 727	44 851	28 717	29 190
Consolação	38 228	52 182	60 600	77 338	54 522	53 990
Liberdade	55 523	68 210	71 503	82 472	61 875	63 452
República	35 994	48 346	50 348	60 999	47 718	48 886
Santa Cecília	63 460	80 581	83 075	94 542	71 179	72 080
Sé	30 022	32 343	29 555	32 965	20 115	21 441

Fonte: IBGE, Censos Demográficos/Estimativa Sempla

A **TABELA 10** é complementar à anterior e mostra as taxas de crescimento e densidade demográfica verificadas nos últimos três censos demográficos. Podemos perceber que os números correspondentes ao distrito da Liberdade são os segundo maiores da subprefeitura a Sé ficando atrás apenas da República, área historicamente mais bem servida de infra-estrutura e equipamentos públicos, com maior acessibilidade e apelo histórico.

**TABELA 10**

<b>Área Total, População Residente, Taxa de Crescimento e Densidade Demográfica</b>								
<b>Município de São Paulo e Distritos Municipais</b>								
Distritos	População			Taxa de Crescimento		Densidade (pop/ha)		
	1980	1991	2000	1980/91	1991/2000	1980	1991	2000
<b>Município de S. Paulo</b>	<b>8.493.226</b>	<b>9.646.185</b>	<b>10.434.252</b>	<b>1,16</b>	<b>0,88</b>	<b>56,28</b>	<b>63,92</b>	<b>69,15</b>
Bom Retiro	47.588	36.136	26.598	-2,47	-3,35	118,97	90,34	66,50
Cambuci	44.851	37.069	28.717	-1,72	-2,80	115,00	95,05	73,63
Liberdade	82.472	76.245	61.875	-0,71	-2,29	222,90	206,07	167,23
República	60.999	57.797	47.718	-0,49	-2,11	265,21	251,29	207,47
Santa Cecília	94.542	85.829	124.654	-0,88	-1,10	242,42	220,07	98,93
Sé	32.965	27.186	20.115	-1,74	-3,29	156,98	129,46	95,79

Fonte: IBGE - Censos demográficos 1980/1991/2000

Elaboração: Sempla/Dipro

**CAPÍTULO 3 – As Paisagens da  
Degradação Urbana**

### 3.1 -- Introdução

As condições, densidade e composição populacional refletem-se historicamente na forma de ocupação do espaço. O seu desenvolvimento histórico pode ser observado através das mudanças em seus usos e conseqüente forma de organização.

Este capítulo pretende mostrar um traço importante do desenvolvimento urbano quando não acompanhado de políticas adequadas de planejamento, ajustes da legislação urbanística e implementação de políticas públicas visando à renovação de áreas em processos de transformação de usos. Para tanto recorreremos ao conceito geográfico de paisagem ao sugerir uma leitura possível do ambiente modificado. Antes, porém, convém retomarmos brevemente compreensão desse conceito<sup>59</sup>.

Embora a idéia de paisagem seja utilizada em muitas disciplinas é na Geografia que adquire status conceitual, constituindo um dos seus temas clássicos de investigação, juntamente com os conceitos de região, espaço, território e lugar.

Os conceitos de paisagem e espaço, afirma Milton Santos, são facilmente confundidos mesmo dentro da disciplina geográfica, sendo assim, necessitam de um exercício de compreensão para serem percebidos nas suas nuances. Para o autor de *As Metamorfoses do Espaço*, paisagem se constitui num conjunto de formas apreensíveis que representam as relações localizadas.

A paisagem é o que vemos mais o caráter histórico expresso na sua manifestação presente e se transforma em espaço geográfico quando lhe são atribuídos valores.

---

<sup>59</sup> SANTOS, Milton. *Metamorfoses do Espaço Habitado*, Fundamentos Teórico e metodológico da Geografia. Hucitec. São Paulo 1988.

Podemos, então, compreender paisagens como formas cujo traço comum é a combinação de objetos sociais. Sendo assim, ela não é fixa, uma vez que todas as mudanças pelas quais passam a sociedade e que impactam as relações políticas e sociais também influenciam as relações espaciais e sobre a paisagem, que se transformam para se adaptar às novas necessidades da sociedade<sup>60</sup>.

Tal como o espaço, a paisagem se altera sempre para poder acompanhar as transformações da sociedade. A sua forma é alterada para dar lugar a uma outra forma que satisfaça as novas necessidades da estrutura social<sup>61</sup>.

Por nos permitir analisar a configuração do espaço em sua relação com os elementos naturais, culturais, sociais e econômicos presentes em determinada sociedade, a idéia de paisagem assume assim, em nossa compreensão, um aspecto funcional. O exercício geográfico de observação a que nos propomos neste capítulo pode ser entendido, então, dentro de um processo entendimento de construção e reconstrução de formas na sua interação com a dinâmica social, uma vez que, como vimos, o conceito de paisagem abarca a união de objetos e ações sociais na sua dinâmica econômica e cultural.

Deste modo, acreditamos que o reconhecimento das características dinâmicas da transformação urbana e como ela se apresenta no cotidiano das cidades, permite uma melhor compreensão do processo de obsolescência e o seu impacto sobre a estrutura urbana numa área tão importante quanto o centro.

Não é inútil lembrar que, em termos da estrutura funcional da cidade e na concepção do espaço urbano, o centro constitui o coração da cidade<sup>62</sup>. É a região da cidade mais bem servida de infra-estrutura, acessibilidade e onde se concentram as

---

<sup>60</sup> SUERTEGARAY, Dirce Maria Antunes. Espaço Geográfico Uno E Múltiplo. Scripta Nova Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona .741-98 N° 93, 15 de julho de 2001

<sup>61</sup> SANTOS, Milton. 1978. *op. cit*

<sup>62</sup> Cabe recordar que, na teoria dos lugares centrais, o centro ocupa a mais alta colocação na hierarquia urbana, pois apresenta uma paleta completa de funções sendo, por definição, o centro mesmo de uma região.

atividades econômicas no espaço urbano, principalmente o setor terciário.

As modificações na estrutura econômica e nos processos de trabalho que acompanham o movimento de urbanização, por sua vez, contribuem para a degradação dos espaços centrais. Antigas fábricas são substituídas por unidades produtivas menores e, em alguns casos, o deslocamento da produção das grandes cidades para cidades menores e até mesmo para outros estados, provocam a ociosidade de áreas inteiras e o seu paulatino abandono.

Localizadas, mormente, próximas ao centro tradicional e até mesmo em partes do centro, as zonas de obsolescência se caracterizam pela heterogeneidade de funções, construções antigas e abandonadas, baixa ocupação, perda de residentes, concentração de população idosa, predomínio da atividade comercial, perda de funcionalidade por causa da obsolescência das construções, ruas sujas com ocupações precárias, entre outros. Pode ainda apresentar características bem distintas quanto à composição étnica, pois, pelo seu abandono, freqüentemente são áreas de primeira fixação de imigrantes.

Escolhemos estudar o distrito da Liberdade por sua localização, características construtivas, predominâncias de usos do solo, qualidade de equipamentos e pela funcionalidade urbana da área. Localizado, por um lado contíguo ao centro tradicional de comércio de São Paulo e, por outro, fazendo fronteira nas suas franjas com a Aclimação, já consolidado como um bairro predominantemente residencial de classe média, faz a região de particular interesse, uma vez que apresenta todos os tipos de funções e usos e conta com a presença de classes sociais distintas, tanto na sua função residencial quanto na oferta de serviços. Além disso, a Liberdade é um distrito que apresentava um decaimento acentuado de funções em algumas áreas e que, como veremos, nos primeiros anos

do século XXI, provavelmente devido ao reaquecimento da economia brasileira, tem apresentado mudanças significativas, com novas ofertas de moradias para estratos superiores de renda. Esse movimento parece impulsionado pela redescoberta do centro e da infra-estrutura disponível, em termos de equipamentos urbanos.

### **3.2 Paisagens da degradação**

A forma urbana descreve a história das cidades e ilustra a organização social que a produz. Ocupações irregulares, calçadas e construções mal cuidadas, o não cumprimento da legislação, o abandono dos espaços de convivência, a violência física e subjetiva nas ruas, são manifestações da degradação que se mostram mais presentes em algumas regiões da cidade do que em outras. Do ponto de vista da organização social, essa diferenciação ressalta o caráter espacial da desigualdade social, de modo que diferenças gritantes na composição social se exprimem em diferenças gritantes na composição e organização do espaço da cidade.

A degradação das áreas centrais não é um fenômeno raro nas grandes cidades, mas adquire um caráter particularmente perverso entre nós, por não encontrar freios societários que estabeleçam limites mínimos ao crescimento da cidade, nas franjas, em função do abandono do centro. Como resultado, o centro perde importância em relação a outras áreas de maior interesse para os investimentos do mercado de terras, para as classes médias e até mesmo para o poder público, entrando numa espiral de decadência que, sem um propósito firme no sentido de sua recuperação, a única possibilidade de ocupação é enquanto refugio

urbano.

No entanto, esse processo caracteriza um uso (ou seria um desuso?) bastante disfuncional para a cidade, já que tais áreas contam com uma grande rede de infra-estrutura instalada que se torna subutilizada. Isso sem contar a importância simbólica da região, por concentrar parcela significativa do patrimônio histórico e cultural, de modo a produzir efeitos negativos sobre a identidade da sociedade.

No espaço construído, a degradação se mostra através da transição desregrada dos usos percebida nas suas manifestações epidérmicas: poluição em todas as suas formas, especulação, pobreza, esvaziamento demográfico, violência, entre outras formas. São alguns dos indícios dessas paisagens que buscaremos apontar aqui.

### **3.2.1 – Paisagens da poluição em suas formas**

Abaixo (**IMAGEM 1 e IMAGEM 2**) temos um exemplo típico do descaso do Poder Público com a paisagem urbana, que não acontece apenas em regiões centrais de avançado processo de degradação, como o caso da área observada. O fenômeno é verificado por toda a extensão da cidade de São Paulo seja em bairros consolidados ocupados pela classe média, em bairros ricos de baixa densidade populacional ou bairros pobres espalhados pelas franjas da cidade. Todos apresentam fiação aérea, de tal modo que essa característica sequer é percebida como uma manifestação da degradação: ela escurece a paisagem, esconde as fachadas, é responsável por perdas incalculáveis na transmissão de energia elétrica

e informação, sem contar o aspecto de abandono que provocam.

O aterramento da fiação poderia ser, ou ter sido, uma contrapartida das empresas que se utilizam dos cabos de transmissão. Certamente essa ação contribuiria significativamente para a melhora do aspecto visual da cidade.

**IMAGEM 1 – Fiações Aéreas 1****IMAGEM 2 – Fiações Aéreas 2**

Local: Rua Pires da Mota com a Bueno de Andrade. Abaixo, detalhe.

As imagens seguintes (**IMAGEM 3 e IMAGEM 4**) ilustram dois exemplos de descaso e não aplicação da legislação urbanística.

Primeiramente vemos uma construção feita ou refeita em etapas. A fachada inferior evidencia o uso comercial e está dividida em três espaços diferenciados. A fachada superior esconde um uso voltado para os serviços.

O aproveitamento milimetricamente predatório da área construída fica evidenciado no descaso com o entorno, na construção voltada para dentro, na conservação deficiente e na ausência de preocupação com a remoção das pichações.

Na seqüência, uma imagem não menos reveladora: a fachada lateral com a propaganda explícita da vaga ignora a Lei Cidade Limpa, mas não esconde a feiúra da construção posicionada estrategicamente de costas para a rua. A fiação aérea, mais uma vez, é um espetáculo grotesco à parte combinando vazios urbanos à espera de valorização futura.

**IMAGEM 3 – Pichações e Espaços Vazios 1****IMAGEM 4 – Pichações e Espaços Vazios 2**

Rua Conselheiro Furtado (em duas alturas)

As fotos abaixo (**IMAGEM 5 e IMAGEM 6**) ilustram a invasão da calçada e seu uso privatista, provavelmente em nome do emprego de trabalhadores, taxistas e vendedores ambulantes, senão do proveito do proprietário do estabelecimento.

Na primeira imagem temos um bar cuja cozinha transborda para a calçada através do operador da churrasqueira e do forno de frangos rotativos, misturando o cheiro dos assados com o odor característico das ruas centrais e dos usos criativos que se fazem delas. A sujeira e o desnivelamento da rua completam o quadro.

Na seqüência, mais um exemplo de uso indevido do espaço público. Um estabelecimento comercial que se funde a um ponto de táxi e se projeta sobre a calçada, tomando quase todo o seu espaço, sem contar a agressão à lei que regulamenta o uso de propagandas.

**IMAGEM 5 – Invasão dos Espaços Públicos 1**



Rua da Glória (em ambos)

**IMAGEM 6 – Invasão dos Espaços Públicos 2**



Rua da Glória (em ambos)

### 3.2.2 – Paisagens da Especulação com a Terra Urbana

Nesta seqüência temos um dos mais importantes pontos no processo de degradação dos espaços centrais.

Na **Imagem 7** observamos a ameaça à espreita. A área verticalizada e altamente valorizada do bairro adjacente é um prenúncio de um processo em vias de se efetivar. As casas térreas e os pequenos sobrados são constantemente ameaçados de perder lugar para ocupações mais eficientes do ponto de vista do aproveitamento das áreas e representando melhores preços para os seus proprietários, ou mercado imobiliário. A esse processo de sucessão segue o desmantelamento de vizinhanças antigas, bem como a expulsão dos residentes originais para áreas afastadas, onde o preço da terra é mais acessível.

**IMAGEM 7 – Ameaça de Substituição 1**



Rua Pires da Mota

Nas fotografias seguintes (**IMAGENS 8, 9 e 10**) podemos observar exemplos de novas incorporações de áreas para habitações de mais alto poder aquisitivo: se por um lado, até há pouco tempo era possível observar a mancha da degradação se ampliando a partir do centro em direção aos bairros, agora um movimento contrário começa a tomar forma. Neste caso, em pleno miolo da Liberdade surgem tipos de ocupações de classe média predominante na Aclimação: prédios com referência ao estilo (neo-) neoclássico, com nomes estrangeiros, como *Jardin D'Acclimation* e o *Acclimare*.

**IMAGEM 8 – Ameaça de Substituição 2**



**IMAGEM 9 – Ameaça de Substituição 3**



**IMAGEM 10 – Ameaça de Substituição 4**



Rua Pires da Mota, Castro Alves e José Getúlio

As tabelas seguintes evidenciam o aumento do interesse das incorporadoras pelos terrenos centrais nos últimos anos. A transição de tipos de uso indicada nas fotos desta seção e as tabelas abaixo se complementam e nos ajudam a entender que a retomada de interesse pelo centro é, antes de mais nada, um negócio.

A **TABELA 11** indica o número de lançamentos de edifícios residenciais no município de São Paulo, na subprefeitura da Sé e no distrito da Liberdade, nos últimos quinze anos. Como podemos ver, enquanto, na mesma época, o número de lançamentos decresceu no município, tanto na subprefeitura quanto no distrito de nosso interesse, o número de lançamentos aumentou sendo que ali, mais que triplicou.

**TABELA 11**

<b>Número de Lançamentos Residenciais Verticais</b>				
<b>Subprefeituras e Distritos Municipais</b>				
Unid. Territoriais	1995	2000	2005	2007
<b>MSP</b>	<b>382</b>	<b>315</b>	<b>261</b>	<b>302</b>
<b>Sé</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>23</b>
Bela Vista	3	5	2	2
Bom Retiro	-	-	-	3
Cambuci	-	1	1	1
Consolação	4	5	4	1
Liberdade	3	5	4	10
República	-	3	2	1
Santa Cecília	2	1	5	5
Sé	-	-	-	-

Fonte: Embraesp; Sempla/Dipro.

A **Tabela 12**, complementar à anterior, mostra o número de apartamentos

lançados na mesma área, durante o mesmo período e nos ajuda a elucidar o fenômeno já indicado nas imagens 7, 8, 9 e 10. Enquanto que, na tabela anterior, o número de lançamentos apresenta aumento significativo no distrito tratado bem como na subprefeitura, o mesmo não se verifica quanto ao número de apartamentos, ao menos quando restringimos a análise para o período de 2005 e 2007

A explicação reside no padrão dos imóveis: edifícios residenciais voltados para as classes mais baixas costumam apresentar maior número de unidades habitacionais. Inversamente, edifícios voltados para um público de status mais elevado costumam ter menos unidades habitacionais. Esse fato, por si só, evidencia uma melhora no padrão das habitações para o distrito.

**TABELA 12**

<b>Número de Unidades Residenciais Verticais Lançadas MSP, Subprefeituras e Distritos</b>				
<b>Unid. Territoriais</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2007</b>
<b>MSP</b>	<b>25.759</b>	<b>28.676</b>	<b>23.541</b>	<b>36.835</b>
<b>Sé</b>	<b>1.192</b>	<b>2.547</b>	<b>3.161</b>	<b>2.731</b>
Bela Vista	167	546	186	152
Bom Retiro	-	-	-	593
Cambuci	-	96	216	186
Consolação	-	-	-	-
Liberdade	110	328	710	478
República	-	370	96	66
Santa Cecília	72	400	847	828
Sé	843	807	1.106	428

Fonte: Embraesp; Sempla/Dipro.

Mas ainda temos as duas tabelas seguintes pra nos auxiliar nessa

constatação. A **TABELA 13** apresenta-nos a área total em m<sup>2</sup> dos lançamentos residenciais apontados na **TABELA 12** e a **TABELA 14** mostra o valor geral de venda dessas unidades. Como podemos observar, para o período de 2005 a 2007, tanto a área total em m<sup>2</sup> quanto o valor de venda das referidas unidades aumentaram significativamente, constituindo mais um indício do aumento de padrão desses novos imóveis.

**TABELA 13**

<b>Área Total (em m<sup>2</sup>) Lançada nos Lançamentos Residenciais Verticais Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais</b>				
<b>Unid. Territoriais</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2007</b>
<b>MSP</b>	<b>2.093.811</b>	<b>1.985.191</b>	<b>2.352.351</b>	<b>3.744.227</b>
<b>Sé</b>	<b>47.031</b>	<b>122.375</b>	<b>156.065</b>	<b>222.796</b>
Bela Vista	7.288	17.185	10.339	12.875
Bom Retiro	-	-	-	28.578
Cambuci	-	15.885	35.708	16.935
Consolação	21.634	19.016	18.562	43.327
Liberdade	9.348	20.333	45.118	70.752
República	-	12.721	5.060	2.636
Santa Cecília	8.760	37.236	41.279	47.693
Sé	-	-	-	-

Fonte: Embraesp; Sempla/Dipro.

TABELA 14<sup>63</sup>

**Valor Geral de Vendas de Lançamentos Residenciais Verticais  
Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais**

Unid. Territoriais	2000	2005	2007
<b>MSP</b>	<b>3.744.638.136</b>	<b>7.459.684.863</b>	<b>12.050.699.501</b>
<b>Sé</b>	<b>260.471.649</b>	<b>438.775.187</b>	<b>783.102.468</b>
Bela Vista	36.870.600	29.343.000	52.451.020
Bom Retiro	-	-	66.388.280
Cambuci	28.674.915	106.011.180	57.301.000
Consolação	79.740.472	59.736.800	181.272.000
Liberdade	39.352.000	120.650.640	286.539.664
República	32.199.662	7.126.723	4.727.800
Santa Cecília	43.634.000	115.906.844	134.422.704
Sé	-	-	-

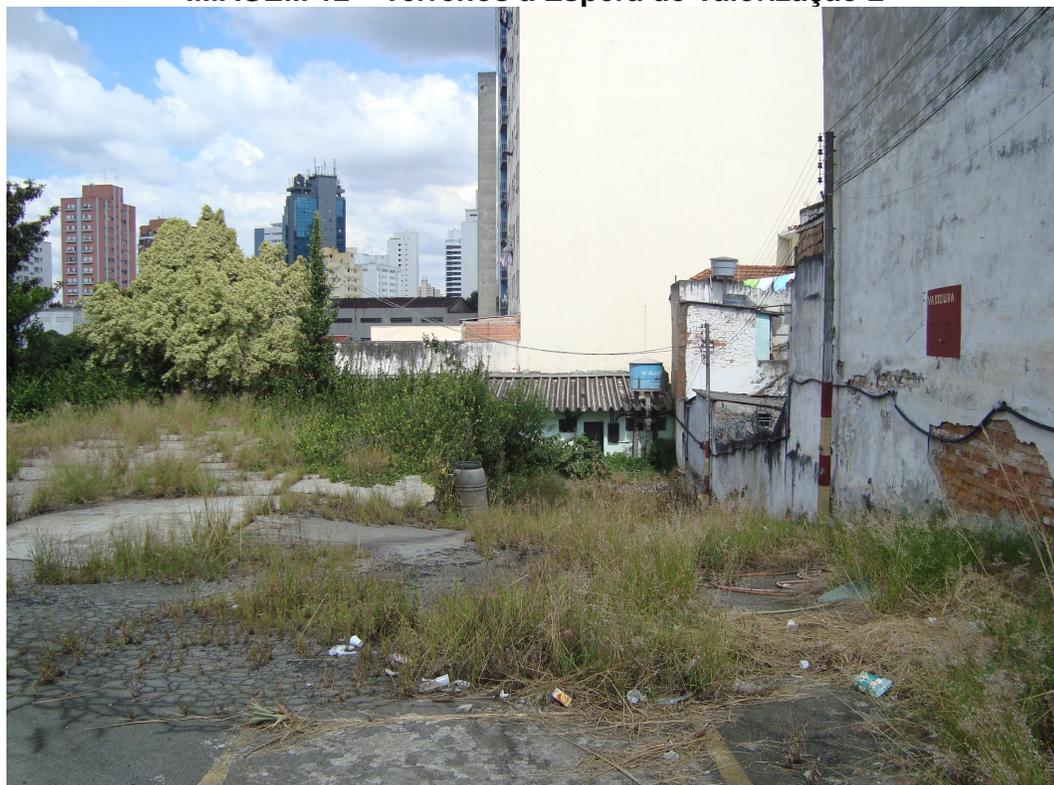
Fonte: Embraesp; Sempla/Dipro.

As imagens seguintes constituem típicos exemplos de espaços sem regulação. A Nas **Imagens 11 e 12** vemos em área central da cidade um terreno vazio à espera de valorização, bem na Rua Tamandaré. Note que essa localização está à cerca de dois quilômetros do **Marco Zero** da cidade de São Paulo, a Praça da Sé e a algumas poucas quadras do metrô São Joaquim, próximo a faculdades e hospitais. No entanto mais parece um sítio localizado às margens de um subúrbio verticalizado.

Interessante notar que, ainda que bem localizado, o terreno não apresenta a substituição de uso típica, ou seja, não foi ainda convertido em estacionamento ou lava-rápido.

Embora mantenha grades para impedir o exercício da função social do solo em espaço tão importante e bem servido de infra-estrutura, o terreno apresenta uma discreta e incipiente ocupação precária, como podemos observar no canto direito superior da **IMAGEM 12**, provavelmente devotada ao zelador.

<sup>63</sup> Os valores de referência estão em Reais

**IMAGEM 11 – Terrenos à Espera de Valorização 1****IMAGEM 12 – Terrenos à Espera de Valorização 2**

Rua Tamandaré

As **Imagens 13 e 14**, abaixo, vemos outros dois aspectos da especulação imobiliária, normalmente associados à imagem anterior. O primeiro é um terreno de tamanho considerável que, à espera de melhores preços futuros se converte em estacionamento. Observe que o terreno está localizado em região central, com acesso facilitado a várias regiões da cidade, através de linhas de ônibus, e servido por duas estações do metrô, na Linha 1-Azul. É possível observar a verticalização do entorno, com prédios residenciais e de comércio. Na lateral direita da imagem há um antigo sobrado semi-abandonado convertido em cortiço, no qual habitam inúmeras famílias. A diversidade de ocupações do entorno evidencia níveis diferenciados de preços de terrenos.

Na **IMAGEM 14** podemos observar outra modalidade de especulação. É uma vizinhança predominantemente residencial de baixa renda com comércio voltado para essa classe social ao longo da via maior. A construção simples está disponível para “venda ou aluguel”.

IMAGEM 13 – Subutilização1



IMAGEM 14 – Subutilização2



Rua Bueno de Andrade e Rua Tamanadaré

Mais um exemplo de como se dá a especulação imobiliária. A seqüência de **imagens 15, 16, 17 e 18**, abaixo, mostra situações muito similares: ruas descaracterizadas, na confluência de dois bairros distintos, a Liberdade de um lado e a Acimação de outro. O entorno é usado em comércios pequenos e serviços voltados para a vizinhança mais pobre da Liberdade. Os espaços em evidência são usados em serviços oferecidos tipicamente para classes sociais mais elevadas, com vistas ao bairro vizinho: pista de patinação, quadra de tênis, mini campo de golfe e adega.

Note que o primeiro é um galpão fechado em si mesmo, construído com técnicas bastante rústicas e sem nenhuma preocupação com o entorno. Parece nos sugerir, tanto quanto o lava-rápido ou o estacionamento, que enquanto não houver uma possibilidade mais vantajosa de venda, continuará a ser usado em serviços que não exijam alta complexidade construtiva e otimização do espaço, com maiores densidades.

O mesmo ocorre no terceiro e quarto exemplos, na seqüência. Primeiramente uma quadra de tênis e depois o campo de golfe, ambos provavelmente não serão usados por sua vizinhança imediata, mas ocupam áreas grandes que causam um impacto considerável na paisagem, pois exigem estacionamentos e não dialogam com o entorno em termo arquitetônicos.

IMAGEM 15 – Subutilização 3



IMAGEM 16 – Subutilização 4



Endereço: Ruas Tamandaré e Pires da Mota

IMAGEM 17 – Subutilização 5



IMAGEM 18 – Subutilização 6



Endereço: Rua Conselheiro Furtado

### 3.2.3 – Paisagens da pobreza

Os centros em geral são os espaços nos quais os miseráveis ganham evidência. Aqui podemos observar três formas de ocupação típicas das calçadas do centro por pessoas sem alternativa de moradia.

Na **IMAGEM 19**, abaixo, um pequeno agrupamento de pessoas em uma situação aparentemente provisória, já que ocupam uma calçada em frente a um estabelecimento comercial. Na **IMAGEM 20**, o sossego da ausência de comércio permite ao morador de rua se estabelecer por tempo mais prolongado e, à sombra do salgueiro, estabelece a sua residência itinerante. Embaixo, o prédio abandonado de uma associação médica é convertido em depósito de lixo durante o dia e habitação perene de um casal, à noite.

As **Imagens 21 e 22** se referem à mesma cena: espaço abandonado é ocupado por moradores itinerantes e concentra os pertences desses moradores, além do lixo acumulado da vizinhança.

**IMAGEM 19 – Imagens do Abandono 1**



**IMAGEM 20 – Imagens do Abandono 2**



Proximidades do Lgo. Sete de Setembro, na confluência das Ruas do Lavapés e Glória

**IMAGEM 21 – Imagens do Abandono 3**



**IMAGEM 22 – Imagens do Abandono 4**



Rua Tamandaré

Além dos sem-teto, o centro é conhecido por abrigar toda sorte de abandono: famílias inteiras à margem da sociedade, crianças abandonadas pelos pais ou órfãs, pessoas idosas sem referências familiares, adultos vitimados pelo uso de álcool e drogas ilícitas ou simplesmente desprovidos de assistência social, etc.

A **TABELA 15** mostra a evolução das diversas tipologias de uso identificadas pelo TPCL<sup>64</sup> de 1991 e 2000, bem como na projeção de 2006, da Secretaria Municipal de Finanças.

Os usos de tipo 1 e 14, respectivamente, são caracterizados por residências de baixo padrão, a primeira horizontal e a segunda vertical. Observamos, no que tange ao uso horizontal, um aumento substancial do número de lotes entre 1991 e 2000, com o respectivo aumento da área do terreno. Já entre 2000 e 2006, houve uma pequena diminuição do número de lotes, bem como da área do terreno. A pequena discrepância, ao que tudo indica, segue a razão inversa do aumento de lançamentos oferecidos para outras classes sociais, já descrita anteriormente. Podemos supor, no entanto, que essa população expulsada do centro se fixou em algum outro lugar, onde pudesse arcar com os custos de moradia.

A **TABELA 16**, complementar, indica as tipologias residenciais para o município, subprefeitura da Sé e distrito da Liberdade, para o ano de 2000.

---

<sup>64</sup> Cadastro Territorial e Predial de Conservação e Limpeza é o cadastro de imóveis do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município.

TABELA 15

Área de Terreno, Área Construída e N° de Lotes por Tipologia de Uso							
Unid.	Uso	1991		2000		2006	
		A. Terreno	N° Lotes	A. Terreno	N° Lotes	A. Terreno	N° Lotes
Liberdade	1	27.810	215	88.403	747	86823	741
	2	778.204	4.308	526.171	2.893	507861	2813
	3	110.054	275	101.112	285	96316	277
	4	265.230	15.532	303.719	20.383	338311	22565
	5	61.458	1.245	95.744	1.863	99631	2242
	6	486.960	1.225	562.345	1.574	531881	1508
	7	137.794	3.268	138.614	1.370	135487	1594
	8	84.555	64	83.631	59	72134	56
	9	11.652	19	12.013	21	10888	19
	10	153.601	149	148.739	164	151932	164
	11	77.549	64	118.304	107	110257	109
	12	275.392	118	286.081	121	276755	106
	13	181.263	359	154.191	280	116192	226
	14	5.406	147	7.175	230	12625	678
	15	13.418	22	38.398	71	50927	82
99	30.885	92	41.190	153	44960	274	
Total		2.701.231	27102	2.705.830	30321	2.642.980	33.454

Fonte: Censos IBGE

TABELA 16

**Domicílios segundo Tipologias Residenciais**  
**Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais**  
**2000**

Unidades Territoriais	Total de Domicílios (*)	Casa	Apartamento	Cômodo
MSP	2.985.977	2.193.866	751.401	40.710
Sé	140.193	17.862	118.350	3.981
Bela Vista	24.697	1.475	22.709	513
Bom Retiro	8.213	2.569	4.768	876
Cambuci	8.924	5.032	3.825	67
Consolação	21.781	1.368	20.281	132
Liberdade	21.941	4.412	16.555	974
República	20.810	653	19.653	504
Santa Cecília	26.151	1.838	23.990	323
Sé	7.676	515	6.569	592

Fonte: IBGE - Censo 2000

**IMAGEM 23 – Cortiço 1**



**IMAGEM 24 – Cortiço 2**



Rua Tamandaré em ambos

As **Imagens 23 e 24** mostram um uso típico do centro: um imóvel abandonado convertido em moradia familiar que, por sua condição precária, coloca em risco os seus habitantes.

Os cortiços existem desde os primórdios da cidade industrial. Normalmente são famílias em trânsito, que não conseguem arcar com os custos de uma habitação unifamiliar no centro, mas que também contabilizam os custos de deslocamentos para uma moradia mais afastada dali. Podem ser ocupados também por homens solteiros nas mesmas condições ou famílias chefiadas por mulheres. Por outro lado, encontram uma situação propícia à ocupação dessas residências deterioradas, sem proprietário reconhecido, em processo de litígio ou convertidas em negócio lucrativo à espera de melhores preços para venda futura.

A proibição de construção de casas coletivas no centro da cidade existe desde a aprovação do Código de Posturas do Município de São Paulo, em 1886, ratificada pelo Código Sanitário Estadual de 1894.<sup>65</sup> No entanto, sem uma política habitacional consistente no sentido de dar alternativas viáveis aos moradores, esse tipo de ocupação segue sendo a única possibilidade, a despeito também dos movimentos de moradia naquela região.

As **Imagens 25 e 26** mostram mais dois exemplos dessa forma de ocupação. De um lado uma pensão, ocupada preponderantemente por homens solteiros e sem filhos e, de outro, um cortiço que, como vimos é geralmente ocupado por famílias. Em ambos as condições sanitárias são péssimas, em construções antigas, com o uso compartilhado de banheiros ou latrinas, salas e quartos coletivos com pouca ventilação e insolação, etc.

---

<sup>65</sup> Veja: REIS, Lucimara F. Cotidiano e Habitação: os negros no Bexiga. São Paulo: Relatório de Iniciação Científica, Fapesp, Mimeo, 2000.

**IMAGEM 25 – Pensão e Cortiço 1**



**IMAGEM 26 – Pensão e Cortiço 2**



Rua Bueno de Andrade

Bares e botecos térreos ou de dois pavimentos são tipos de comércio que podem ser encontrados em qualquer cidade brasileira e em qualquer região da cidade. Mas aqui estamos tratando do centro, uma região com condições de infraestrutura e acesso suficiente para abrigar usos que exijam maiores densidades e aproveitamento do solo.

O bar restaurante da **IMAGEM 27** está em situação de completa ilegalidade, se projetando para fora, com mesas, cadeiras e mesa de bilhar se aproveitando da calçada; as faixas não estão em acordo com a legislação que regula a comunicação visual da cidade e as condições de higiene são precárias.

A **IMAGEM 28** segue o mesmo padrão, com a ocupação da calçada, poluição visual e sujeira.

**IMAGEM 27 – Persistência 1**



**IMAGEM 28 – Persistência 2**



Rua Conselheiro Furtado e Rua Pires da Mota

### 3.2.4 – Paisagens do Esvaziamento Demográfico

Um processo comum pelo qual passou o centro de São Paulo e as suas adjacências foi o de esvaziamento ou fuga dessas regiões. Na cidade abriram-se novas frentes de ocupação, primeiramente nos Campos Elíseos, depois Higienópolis em direção à avenida Paulista. Os pobres em princípio ficaram no centro, nos espaços antes ocupados pelos mais ricos, na mancha de abandono já latente desde finais do século XIX. Posteriormente também abandonariam o centro em função das áreas mais afastadas, onde teriam acesso mais facilitado à casa própria. Resquícios desse processo ainda podem ser percebidos em algumas áreas, como apontado nas imagens que seguem. No entanto, o processo de esvaziamento atual do centro está mais associado à transição dos usos e ao envelhecimento da população residente, como podemos ver na **TABELA 17**.

Para o total e habitantes do município de São Paulo, a média de idade da população em 1991 era 18,13 anos, em 2000 chega a 20,05 anos. No mesmo período, a idade média de habitantes da subprefeitura da Sé saltou de 52,90 anos para 77,19, um acréscimo de 24,29 anos, e na Liberdade salta de 43,27 para 67,14 anos, um acréscimo de 23,87 anos, demonstrando uma taxa alta de envelhecimento da população residente. Se considerarmos a taxa de envelhecimento apenas das mulheres para o distrito da Liberdade, a média de idade salta de 53,63 anos para 87,48 anos. Essas taxas são bastante representativas do processo geral pelo qual passa a região da cidade.

TABELA 17

<b>Índice de Envelhecimento por Sexo</b>						
<b>Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais</b>						
Unid. Territorial	Índice					
	1991			2000		
	Total	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres
<b>MSP</b>	<b>18,13</b>	<b>14,53</b>	<b>21,78</b>	<b>25,87</b>	<b>20,05</b>	<b>31,82</b>
<b>Sé</b>	<b>52,90</b>	<b>39,11</b>	<b>66,83</b>	<b>77,19</b>	<b>53,94</b>	<b>100,88</b>
Bela Vista	52,42	36,12	69,23	81,07	53,34	109,14
Bom Retiro	43,16	34,91	51,44	51,23	36,99	66,81
Cambuci	49,77	36,91	63,07	78,80	55,06	103,40
Consolação	83,13	62,95	102,64	132,55	94,03	171,44
Liberdade	43,27	32,92	53,63	67,14	47,08	87,48
República	53,36	40,00	66,73	66,83	49,56	84,05
Santa Cecília	60,22	42,32	78,60	84,52	57,89	111,25
Sé	26,43	21,72	31,25	37,37	28,58	46,37

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1991

Elaboração: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

IMAGEM 29 - Abandono 1



IMAGEM 30 - Abandono 2



Rua Tamandaré

As **Imagens 29 e 30**, acima, mostram o abandono de construções que ocupavam meio quarteirão, parte dos quais residencial e multifamiliar precário e outra parte comercial de baixo padrão. O entorno imediato não descreve um uso intensivo, sendo, outrossim, empregado para pequenos comércios e serviços locais.

As **Imagens 31 e 32**, abaixo, descrevem outros aspectos do esvaziamento. Na primeira vemos um terreno há muito abandonado até o desabamento dos muros. Foram improvisadas pequenas casinhas, e formada uma pequena favela usada como alternativa à falta de moradia. Mas como toda habitação desse tipo nessa região, o uso não permanecerá por muito tempo e esses moradores terão que desocupar o terreno, que ficará aberto como uma chaga.

À direita um prédio residencial em construção cuja obra parou há pouco tempo.

**IMAGEM 31 – Abandono 3**



Rua Conselheiro Furtado

**IMAGEM 32 – Abandono 4**

Rua Conselheiro Furtado

A **Imagem 33** nos mostra duas situações que concorrem para o esvaziamento de vizinhanças. De um lado a abertura de vias de trânsito e do outro a abertura de estacionamentos.

No primeiro caso vizinhanças foram destruídas na tentativa de ampliar o fluxo tanto para as áreas mais afastadas da cidade quanto para outras cidades e Estados. A rua antes residencial se converte em usos mistos, expulsando os moradores. Os que permanecem, por não serem capazes de se organizar para fazer frente ao processo avassalador, vêem as ruas esvaziada e o comércio empobrecido

**IMAGEM 33 – Desuso 1**



Rua Conselheiro Furtado

**IMAGEM 34 – Desuso 2**



Rua Bueno de Andrade

Acima (**IMAGEM 34**) podemos observar mais um grande terreno bem localizado que toma o lugar de potenciais residências. Os muros e o portão delimitam a sua área e impedem a sua visão. A “Lei Cidade Limpa” é novamente aviltada.

A seguir, mais dois exemplos de ocupação transicional. As **Imagem 35 e 35** mostram-nos, de um lado um terreno livre convertido em lava-rápido e, de outro, um antigo posto de abastecimento de combustível igualmente convertido em lava-rápido.

O lava-rápido abaixo, em momentos de necessidade pode ser convertido em estacionamento, pois nele caberia confortavelmente uma dezena de automóveis. Além disso, a sua arquitetura simples exige um mínimo de intervenção na paisagem.

**IMAGEM 35 – Desuso 3**



Rua Conselheiro Furtado

Abaixo, o posto abandonado ocupa uma faixa bastante estreita da rua. Para delimitar o caráter privado da gleba, foram colocados tapumes e uma grade. A parede já vandalizada recebeu sucessivas pinturas e ornamentações. O cadeado permanece na grade.

**IMAGEM 36 – Desuso 4**



Rua Conselheiro Furtado

### **3.2.5 – Paisagens da Violência**

Talvez uma das faces mais visíveis da degradação seja a situação de desconforto causada pela sensação de insegurança que provoca. As estratégias de segurança utilizadas pelos proprietários, ávidos pelo lucro com a especulação

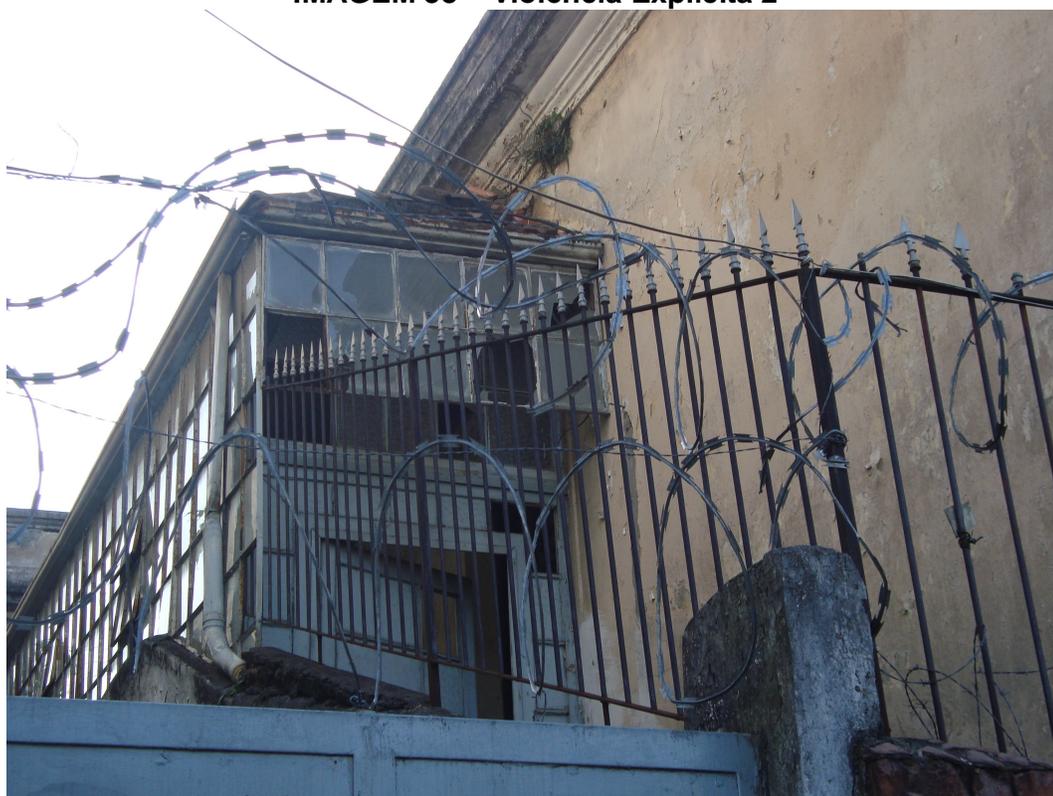
urbana sem necessariamente nenhuma contrapartida, são as mais agressivas e vão desde o uso indiscriminado de grades e muros até o uso ostensivo de armas de guerra: eletrocussão, lanças, cães raivosos, cacos de vidro, invasão de privacidade, etc.

Nas **Imagens 37 e 38** podemos observar uma dessas manifestações do medo na modernidade. A violência aqui se manifesta na forma agressiva da proteção da propriedade que, embora localizada em uma área central e gozando de todas as facilidades que a região dispõe, não pode ser ocupada ou aproveitada em nome do interesse coletivo, pois o interesse do proprietário se sobrepõe aos interesses da cidade.

**IMAGEM 37 – Violência Explícita 1**



**IMAGEM 38 – Violência Explícita 2**



Rua Tamandaré e Rua Bueno de Andrade

A **Imagem 39** é coerente com a idéia de uma cidade composta por indivíduos maximizadores de interesses, protegidos por seus próprios meios e assumindo os riscos da vida na cidade grande: são três *bunkers* sobrepostos e um mirante no topo cercado por pequenos comércios numa vizinhança suja e agressiva. O resultado é a completa descaracterização e perda de identidade.

**IMAGEM 39 – Descaracterização**



Rua. Bueno de Andrade

**CONCLUSÃO**

## Conclusão

A cidade de São Paulo cresceu vertiginosamente desde finais do século XIX, tanto em níveis demográficos quanto de ambiente construído. A revolução urbana que a transformou de vila em quarta maior cidade do mundo não foi acompanhada de planejamento adequado e as tentativas de organização do espaço parecem ter contribuído apenas para a geração de um padrão caótico de ocupação e de usos do solo por toda a sua extensão, desde as ao centro histórico.

Passando por um processo contínuo de esgotamento, o centro perdeu relevância em termos de sua funcionalidade. Desde o nascimento de novos centros, mais modernos e equipados que o tradicional, as classes médias e o poder público parecem ter perdido, além do interesse, qualquer preocupação no intuito de preservá-lo da deterioração. E todo o seu entorno parece sujeito à mesma lógica de abandono.

A paisagem ostentada pela região parece bem ajustada à percepção da cidade como um espaço hostil, no qual se sobressaem o desrespeito à legislação urbanística, o desuso dos espaços coletivos, subutilização de infra-estrutura, ocupações irregulares, níveis diversos de obsolescência dos equipamentos, entre outros problemas aqui apontados. Como vimos, esses problemas não são de fácil solução, embora facilmente identificáveis. Manifestam-se como um jogo de relações complexas que se dão desde ao nível do indivíduo e do uso que ele faz do espaço, até mesmo ao das determinações político-econômicas gerais, e afetam as nossas vidas das formas mais elementares.

Essa dissertação tratou de apresentar algumas das manifestações da paisagem do distrito da Liberdade, em São Paulo, na qual se evidenciam os

processos de degradação e obsolescência do espaço construído apontando elementos que nos ajudam a compreender a sua formação, evolução e características.

Na primeira parte da dissertação apresentamos algumas das contribuições dentre as teorias e modelos de usos do solo nos estudos urbanos perseguindo o conceito de organização espacial no intuito de identificar e diferenciar as áreas intra-urbanas. Apresentamos, por um lado, alguns modelos descritivos, que se ocupam com a morfologia e estrutura das áreas urbanas e, de outro, a perspectiva da produção do espaço, no intuito de compreender os fatores internos ao processo social que se impõem sobre a forma particular que assume a cidade.

Esse suporte conceitual nos deu subsídios para apontar elementos do processo de transformação dos usos do solo e do processo de obsolescência que acompanha a dinâmica urbana em áreas centrais ou contíguas ao centro, como o caso sugerido para estudo, o distrito da Liberdade, na cidade de São Paulo.

Na última parte da monografia, através da recapitulação do desenvolvimento histórico e da estruturação do bairro tratado, apontamos as transformações que mudaram as suas feições, o que nos permitiu compreender as características e a dinâmica sócio-espacial do distrito. Vimos que a área tratada apresenta todas as características típicas de uma região em transição, como caracterizado no capítulo inicial. Os múltiplos tipos de usos do solo congregam várias funções urbanas variando de intensidade e nível de deterioração.

A literatura nos mostrou o que, posteriormente foi verificado visualmente, entre outras manifestações, a heterogeneidade da área, a variação de intensidade de usos comerciais conforme se distancia do marco tradicional central dado o uso menos intenso do solo e construções deterioradas.

Segundo os teóricos identificados com a perspectiva funcional a partir do ponto de máxima intensidade de uso deveria haver uma queda declinando desigualmente em direção às bordas externas da área, bem como com relação aos valores. O que verificamos, empiricamente, no entanto, não foi uma correlação direta: há uma gradação de intensidade de uso até certo ponto, quando começa a se intensificar novamente, no contato com áreas que gozam de maior status econômico. A bem da verdade, esse movimento de re-intensificação de uso é recente, pois que ligado ao atual boom de desenvolvimento econômico brasileiro e, principalmente, ao aquecimento da indústria do setor imobiliário paulistano. Essa constatação nos mostra que a reorganização do espaço parece mais alinhada às modificações provocadas pelo desenvolvimento do capitalismo que, rebatido na organização espacial, modificam as paisagens das cidades nesta ou naquela direção.

Nesse sentido, o envelhecimento de certas regiões é um processo que embute as modificações na estrutura produtiva, a obsolescência das construções e a precarização das formas de moradia. Se por um lado as mudanças nos processos de trabalho e na estrutura econômica provocam a ociosidade dos imóveis, por outro lado, provoca a eliminação ou abandono de segmentos menos competitivos por outros mais avançados. Tais características contribuem para a degradação de áreas com mais e melhor oferta de infra-estrutura, como o caso dos centros tradicionais.

No entanto, se esse é um processo geral que tende a se repetir em todas as cidades modernas entendemos que algumas sociedades parecem conseguir desenvolver mecanismos de controle que visam a regular o seu desenvolvimento, através ajustes na legislação urbanística e implementação de políticas públicas.

A distribuição das localizações são produções coletivas que se dão sob

condições de disputa, seja pelo controle do tempo, dos custos de deslocamento ou de prestígio pela posse. São as condições nas quais se dão a disputa, como atuam os diferentes agentes na produção do espaço e a mediação da conflituosa relação dos agentes que explicam porque certas áreas se desenvolvem num sentido de melhora e outras ficam estagnadas ou obsoletas. Visto de outro modo, a regulação dos usos do solo se dá na dinâmica da relação entre o Estado e os entes privados, no sentido de minimizar os conflitos no tocante à utilização do espaço urbano. É a partir dessas relações que resultam as localizações oferecidas no mercado, com uso definido através da competição entre as diversas funções e usos e sujeitas à regulação do Poder Público através dos instrumentos disponíveis, fundamentalmente a legislação urbana e a provisão de infra-estrutura.

## BIBLIOGRAFIA

- ALONSO**, Willian. *Location and Land Use. Toward a general theory of land rent*.  
Cambridge: Harvard University Press, 1964.
- ARANTES**, Pedro Fiori. Marxistas e a Cidade de São Paulo nos anos de 1970.  
Novos Estudos CEBRAP, N. 83, Março, pp. 103-127, 2009.
- AZEVEDO**, Aroldo. A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana, Vol. III,  
Aspectos da Metrópole Paulista, São Paulo: Cia. Ed. Nacional, 1958.
- BOWDEN**, Martyn J. *Downtown Through Time: Delimitation, Expansion and Internal  
Growth*. Economic Geography, vol. 47, N. 2, Abril, pp. 121-135, 1971.
- BULMER**, Martin. *The Chicago School of Sociology: Institutionalization, Diversity and  
the Rise of Sociological Theory*. Chicago: University Chicago Press,  
1984.
- CAMPOS FILHO**, C. M. . Cidades brasileiras: seu planejamento ou o caos. 4a. ed.  
São Paulo: Nobel, 2001
- CARLOS**, Ana F.A.; **CARRERAS**, Carles. (Org.). Urbanização e Mundialização:  
Estudos sobre a Metrópole. São Paulo: Contexto, 2005.
- CARLOS**, Ana Fani A. O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade. São  
Paulo: Labur Edições, 2007
- CASTELLS**, Manuel. A Questão Urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CORDEIRO**, Helena Kohn. Centro da Metrópole Paulistana. São Paulo:  
Departamento de Geografia da USP, Tese de Doutorado, 1979.
- DAVIS**, Michael. Cidade de Quartzo: Escavando o Futuro em Los Angeles. São  
Paulo: Página Aberta. 1993.
- DEÁK**, Csaba. *Rent theory and the price of urban land/ Spatial organization in a*

*capitalist economy*. Tese de Doutorado, Cambridge, 1985.

**EUFRÁSIO**, Mário. *Estrutura urbana e ecologia humana: a Escola sociológica de Chicago (1915-1940)*. São Paulo: Editora 34, 1999.

**FERREIRA**, João Sette Whitaker. *A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil*. Anais do Simpósio “Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização”, UNESP Bauru e SESC Bauru, 21 a 26 de Agosto, 2005.

**FERREIRA**, João Sette Whitaker. *Globalização e Urbanização Subdesenvolvida*. São Paulo Perspec. vol.14 no.4 São Paulo Oct./Dec. 2000

**FORD**, L. *Historic Districts and Urban Design*. Environmental Review: ER, Vol. 4, No. 2, pp.20-26, 1980

**GODFREY**, Brian J. *Urban Development And Redevelopment in San Francisco*. The Geographical Review, Vol. 87, Julho, Número 3, 1997.

**GOTTDIENER**, M. *The New Urban Sociology*. Boston: McGrawHill, Segunda Edição, 2000.

**GOTTDIENER**, M. *The social Production of Urban Space*. Austin: University of Texas, 1997.

**GUIMARAES**, Laís de Barros. *Liberdade*. Série: História dos Bairros de São Paulo, vol. 16. Prefeitura de São Paulo: 1979.

**GRIFFIN**, Donald; **PRESTON**, Richard. *A Restatement of the “Transition Zone” Concept*, The Annals of the Association of American Geographers, Vol. 56, N. 2, Julho, pp.339-350, 1966.

**HARRIS**, B. “*Quantitative Models of Urban Development*” in: Choukroun J-M, 1984, “*The validation of models of complex systems*” Environment and Planning B: Planning and Design 11(3) 263–277

- HARRIS**, Chauncy; **ULLMAN**, Edward *The Nature of Cities*. The Annals of the American Academy of Political and Social Science, Vol. 252, pp. 7-17, 1945.
- HARTSHORN**, Truman A. *Inner City Residential Structure and Decline*. Annals of the Association of American Geographers, Vol. 61, N. 1, Março, pp. 72 -96, 1971.
- HOYT**, Homer, *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. U.S. Federal Housing Administration, Washington, D.C., 1939.
- JOHNSON**, Lane J. *Centrality within a Metropolis*. Economic Geography, Vol. 40, N. 4, Outubro, pp. 324-336, 1964.
- LEFEBVRE**, Henri. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002
- LEFEBVRE**, Henri. *La Production de L'Espace*. Paris: Ed. Anthropos. 2000.
- LEMOS**, Amália Inês Geraiges. *À Gisa de Prólogo. Uma homenagem ao Professor Doutor Francisco Capuano Scarlato*. São Paulo: 2010. no prelo.
- LOJKINE**, Jean. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.
- MARX**, Karl & **ENGELS**, Friedrich. *A Ideologia Alemã*. Portugal: Ed. Presença, 1974.
- MORICONI-EBRARD**, F. *L'urbanisation du monde depuis 1950*. Paris: Economica. 1993.
- MURPHY**, Raymond E.; **VANCE**, Jr J. E. *Delimiting the CBD*. Economic Geography, Vol. 30, N. 3 , Julho, pp. 189-222, 1954.
- NEGAWA**, Sachio. *Formação e Transformação do Bairro Oriental. Um aspecto da história da imigração asiática da cidade de São Paulo, 1915 – 2000*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FFLCH-USP. 2000
- PARK**, Robert; **BURGESS**, Ernest; **McKENZIE**, Roderick. *The City. Suggestions for*

*the Investigation of Human Behavior in the Urban Environment.*  
Chicago: The University of Chicago Press, 1992.

**PRADO Jr.**, Caio. Contribuição para a Geografia Urbana da Cidade de São Paulo.  
In: A Cidade de São Paulo: Geografia e História. São Paulo:  
Brasiliense, 1983.

**PRESTON**, Richard E. *A Detailed Comparison of Land Use in Three Transition  
Zones.* Annals of the Association of American Geographers, Vol. 58, N.  
3, Setembro, pp. 461-484, 1968.

**PRESTON**, Richard. *The Zone in Transition: A Study of Urban Land Use Patterns.*  
Economic Geography, Vol. 42, N. 3, Julho, pp.:236-260, 1966.

**REIS FILHO**, Nestor Goulart. São Paulo: Vila, Cidade, Metrópole. São Paulo:  
BankBoston/PMSP, 2004.

**ROLNIK**, R. **KOWARICK**, L. & **SOMEKH**, N. (orgs.). São Paulo: crise e mudança.  
São Paulo: Brasiliense. 1990.

**SAMPAIO**, Maria Ruth A.; **PEREIRA**, Paulo Cezar X.. São Paulo, cidade global? In:  
Anais do 7º Encontro Nacional da ANPUR, Recife, 26-30 de Maio,  
Volume 2, pp. 1036-1053, 1997.

**SANTOS**, Milton. A Natureza do Espaço: razão e emoção, técnica e tempo. São  
Paulo: Hucitec, 1996.

**SANTOS**, Milton. Espaço e Método. São Paulo, Nobel, 1985

**SANTOS**, Milton. Metamorfoses do Espaço Habitado, Fundamentos Teórico e  
metodológico da Geografia. Hucitec. São Paulo 1988.

**SANTOS**, Milton. O Espaço Dividido: Os Dois Circuitos da Economia Urbana dos  
Países Subdesenvolvidos. São Paulo: EDUSP.2004

**SARMENTO**, João. Variações sobre o Urbanismo Pós-Moderno. Revista da

Faculdade de Letras e Geografia. 1ª. Série, vol. XIX, Porto, 2003, pág.  
255 – 265

**SIMMEL**, George A Metrópole e a Vida Mental. In: **VELHO**, Otávio G. (org). O Fenômeno Urbano. Rio de Janeiro: Zahar Ed., 1976.

**SINGER**, Paul. Desenvolvimento Econômico e Evolução urbana. São Paulo: Editora Nacional, 1968

**SOJA**, E. W. 1993. Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Zahar. 1989

**SUERTEGARAY**, Dirce Maria Antunes. Espaço Geográfico Uno E Múltiplo. Scripta Nova Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona .741-98 N° 93, 15 de julho de 2001

**SUTCLIFFE**, Anthony. *Towards the Plinned City*. Germany, Britain, the United States and France, 1780-1914. England: Blackwell. 1981

**SZMRECSANYI**, T. (org) História Econômica da Cidade de São Paulo. São Paulo: Ed. Globo. 2004.

**TOURINHO**, Andréa O. Do Centro aos Centros: Bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo. São Paulo: FAU-USP, Tese de Doutorado, 2004.

**VELHO**, Otávio G. (org). O Fenômeno Urbano. Rio de Janeiro: Zahar Ed., 1976.

**VILLAÇA**, Flávio. Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo: Nobel, 1998.

**WEBER**, Max. Conceito e categorias de cidade. In: Weber Max. Economia e Sociedade. Brasília, Ed. Unb, 1999.

**WIRTH**, John D.; **JONES**, Robert L. *Manchester and São Paulo problems of rapid urban growth*. Stanford, Calif.: Stanford University Press, 1978.