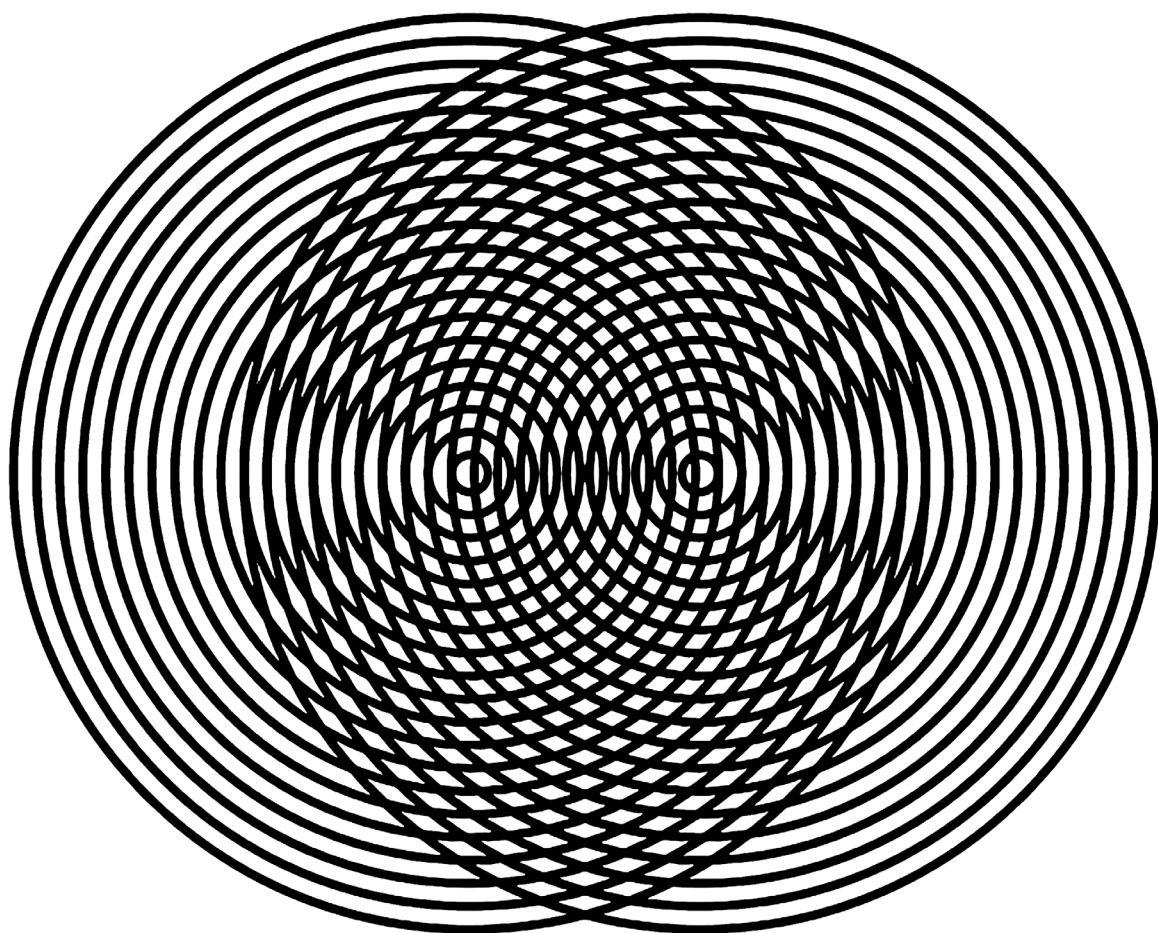


O CENTRO & OS CENTROS  
PRODUÇÃO E FEITURAS DA CIDADE EM DISPUTA



Luanda Villas Boas Vannuchi





UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM AQUITETURA E URBANISMO

---

## **O CENTRO & OS CENTROS: PRODUÇÃO E FEITURAS DA CIDADE EM DISPUTA**

---

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Doutora em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração:  
Planejamento Urbano e Regional.

---

**LUANDA VILLAS BOAS VANNUCHI**  
**ORIENTADORA: RAQUEL ROLNIK**

---

SÃO PAULO, 2020

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação  
Serviço Técnico de Biblioteca  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Vannuchi, Luanda Villas Boas

O centro e os centros: produção e feitura da cidade em disputa / Luanda Villas Boas Vannuchi; orientadora Raquel Rolnik. - São Paulo, 2020.

272 p.

Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional.

1. Centro de São Paulo. 2. Produção do Espaço. 3. Comum. 4. Gentrificação. I. Rolnik, Raquel, orient. II. Título.

à Lycia

aos nove da DZ7

aos mundos por vir



## AGRADECIMENTOS

---

*À contribuição milionária de todos os erros!*

Oswald de Andrade

De todas as descobertas nesses anos de doutorado, a mais importante e deliciosa é que tese é feito coletivo. Esta é fruto de vários encontros que tive o privilégio e a sorte de viver desde que retornei a São Paulo depois do mestrado, em 2013. Dos anos de Lab-Cidade e Terreyro Coreográfico, de envolvimento com as lutas pelo Parque Augusta e pelo Parque do Bixiga, ao início de uma jornada como educadora popular e à temporada de dedicação (quase) exclusiva à escrita, a mudança para o centro no meio disso tudo, foram tantas conversas dentro e fora da universidade, nos espaços institucionais e nos espaços radicais, em grupos de estudo e de ação coletiva, tantos mundos, debates, trocas, críticas, expansões, tantos, mas tantos encontros, com pessoas que nem sei o nome, figuras não-humanas e forças invisíveis, que é tarefa impossível agradecer nominalmente a todas e todos que de alguma forma me ensinaram, me transformaram e que participaram da feitura desse trabalho. Enquanto lanço esse reconhecimento ao cosmos, não posso deixar de ser específica e agradecer:

Ao edifício sem portas e tão cheio de ar imaginado por Villanova Artigas, que chamamos FAU e que eu amei à primeira vista e ainda amo. Por me receber tão bem e povoar minha vida de novos afetos, questões, interlocuções, parcerias, projetos e, também, de beleza. À todas e todos que trabalham ou trabalharam ali e, à sua maneira, participam da manutenção da força desse lugar e ainda contribuíram para que eu pudesse fazer meu trabalho, através do seu trabalho: na limpeza, na pesquisa, no ensino, na copa, na biblioteca, e nos meandros burocráticos da pós-graduação, diretoria, financeiro etc.

À minha orientadora Raquel Rolnik, pela confiança e orientação generosa. Até essa tese se tornar o que ela enfim é, várias outras teses foram ensaiadas, e Raquel orientou todas com entusiasmo e paciência. Agradeço também pelo tanto que inspira na forma combativa de pensar e intervir na cidade. Pela sagacidade em acolher tantos não-arquitetos na

FAU e assim criar um ambiente de pesquisa pulsante. Por me ajudar a manter um prumo em meio às tempestades dos últimos anos, e com otimismo!

A todas as pessoas maravilhosas que muito me ensinaram no LabCidade, onde esse trabalho nasceu e deu seus primeiros passos. Agradeço pela partilha solidária e bem humorada do cotidiano de trabalho, pelo prazer do mergulho na pesquisa implicada, e pelo que se desdobrou em amizade e muitos incentivos para que eu terminasse a tese. Em especial à professora Paula Santoro e aos colegas Bianca Tavolari, Rodrigo Faria, Mariana Pires, Vitor Nisida, Álvaro Pereira, Marília Ramos, Letícia Lemos, Gisele Brito, Mathews Vichr, Pedro Lima, Pedro Rezende, Carolina Sacconi, Delana Corazza, Stella Paterniani e Marina Harkot. À Mariana Schiller, também pelos materiais da sua pesquisa de iniciação científica compartilhados.

Aos professores da casa Guilherme Wisnik, Giselle Beiguelman e Renato Cymbalista, e suas orientandas que passaram pelos encontros no nosso grupo de estudos dos comuns lá atrás, que não viveu muito mas contribuiu com o aporte teórico e alguns debates que foram pedras iniciais fundamentais dessa pesquisa.

A todas as amigas e à experiência mágica do Terreyro Coreográfico, que de uma forma bem misteriosa foi berço e destino desse trabalho. Em especial à Andreia Yonashiro, pela dança. À Marília Gallmeister, pela arquitetura e pela cosmopolítica. À Clarissa Mor, pelas águas. Ao Daniel Kairoz, pelo convite. À Bárbara Malavoglia, por me ajudar a escavar, escovar e traduzir os muitos sentimentos brotados desse imenso acontecimento.

Aos muitos e múltiplos que imaginaram, criaram e continuam a criar a potência incapturável do Parque Augusta, em especial ao Daniel Scandurra e Augusto Aneas, pela amizade e pelas trocas. À Marília Gallmeister e Carila Matzenbacher, que me iniciaram na grandiosidade mágica do Teatro Oficina e na revolução epistêmica da antropofagia. Ao Thiago Carrapatoso, por responder todas as minhas dúvidas sobre o BaixoCentro.

Aos amigos e amores que estiveram por perto nestes anos, me acolheram e apoiaram nas diferentes etapas do trabalho, e que também me deram os melhores motivos pra tantas vezes esquecer dele. Tomás de Souza, pelos desvios e intensidades, que afinal também estão aqui. Adelia Pasta pelo carinho, conversas e pelos generosos empréstimos da sua biblioteca. Danilo Patzdorf, Sofia Botelho, Fernanda Faya, Gabriel Scapinelli, Jerônimo Bittencourt, Fabrício Muriana, Vladimir Santana, Marina Sapienza, Marion Hesser, Da-

niel Shivas, pelos incentivos tantos e carinhos nos momentos difíceis. Julia Melo, pela acolhida afetuosa no norte. Antonio Miano, por aquele jogo de tarot, *luz de lamparina no breu do destino*. Fabio Zuker, pelo retiro de escrita, as tantas conversas ótimas que deram um empurrão importante na tese e pela delícia desse vínculo. Claudia Wilopo, Hanne Lahousse e Panagiotis Bourlessas, núcleo europeu de amor, interlocuções mais que preciosas no outro hemisfério. Guilherme Pedrosa, pela doçura na reta final. Às magas companheiras da rua Aurora, casa da tese, que me apoiaram com toda a generosidade, paciência, amor e humor do mundo: Bárbara Malavoglia, Karin Adams e Bruna Lucchesi. Vocês sabem!

À minha família, que viveu e compreendeu minhas ausências, amaciou minha ansiedade e deu todo apoio que precisei; pelo nosso sólido vínculo de amor, alicerce e trampolim. Dos Villas Boas, em especial: à minha avó Maria Clara, pelo gosto do pensamento e o amor às coisas pequenas. Ao Rick, pelas saunas e jantas no sítio, fundamentais. À minha mãe Renata, exemplo maior de coragem e força vital, que me ensina a também ser forçada e a navegar no caos. Agradeço ainda pelos dias e noites de escrita compartilhada no sítio, as comidinhas, os carinhos, os cuidados – e por ter sido a incentivadora número 1 dessa história de doutorado. Dos Vannuchi: aos meus irmãos Camilo, Maíra e Amanda, pela paciência, carinho e pelo cultivo do laço. Aos sobrinhos, Daniel, Levi e Bruna, pela alegria que dá porque vocês existem. À Maíra, parceria espiritual, alma gêmea e retaguarda emocional maior da vida, por tudo, tudo. À Tiche, por todo acolhimento e pelas conversas em tantos momentos que eu estava sem rumo. E ao meu pai Paulo, pela sua trajetória inspiradora que entrecruza luta e pensamento, por ser amoroso, generoso e me transmitir essa bela dupla (que ademais, rima!), humor-rigor. Agradeço por ter me oferecido retaguarda firme, sempre, mas especialmente nesse último ano.

Ao Damian Kraus, pela interlocução generosa, ora presencial, ora telepática, presente do começo ao fim desse ciclo e que muito contribuiu com ele; por me oferecer palavras e abrir janelas de tradução; por sempre repetir e assim não me deixar esquecer que esse é o trabalho de uma “geógrafa que dança”.

Ao Urucum e aos “urucommoners”, pelos generosos debates ao vivo e no telegram que sem dúvida alguma ampliaram o escopo do pensamento, atravessaram e transformaram essa tese, e provocaram um verdadeiro desvio de rota no meu percurso como pesquisadora – ainda bem! Em especial ao Jean Tible, pela ótima intuição em me convidar pro

grupo, e à Alana Moraes e Henrique Parra, pelo que se desdobrou em cozinhas, conspirações, laboratório e amizade.

À Beatriz Kara José e João Tonucci, pacientes examinadores de um memorial da qualificação que era a síntese perfeita do quanto eu estava perdida. Pelos valorosos aportes e por me apontarem de forma generosa o enorme salto que me aguardava.

Aos queridos que leram, comentaram e revisaram partes desse trabalho, em versões preliminares ou nos corres da entrega: Fabrício Muriana, Gustavo Suzuki, Bárbara Malavoglia, Karin Adams, Kauê Lopes dos Santos e Renata Villas Boas. E também aos que botaram a mão na massa com feitos de finalização, Bruna Lucchesi e Fernando Heargreaves. Ao genial Pedro Mendonça, assistente de pesquisa e realizador-mor no trabalho com dados e mapas. Ao Marcelo X, queridíssimo, por topar a loucura da empreitada da reta final e fazer comigo a macumba gráfica da tese. À minha mãe Renata e à minha irmã Maíra, pela força nos momentos finais. Vocês salvaram o mundo!

Também agradeço imensamente à banca examinadora – professores Ana Fernandes, Cibele Rizek, João Tonucci e Henrique Parra – pelas leituras alegres e generosas da tese, e por trazerem questões e observações que, ainda que eu não tenha podido incorporar a esta revisão, certamente atravessaram as formulações apresentadas aqui e, por sua dimensão e importância, permanecem como desafios.

Finalmente, agradeço ao CNPq pelo financiamento a esse trabalho (sem ele não haveria tese) e à pesquisa no Brasil, afinal também uma condição para a descolonização do nosso pensamento e modo de vida. Esse reconhecimento vem acompanhado de tristeza e indignação: com o desmonte das instituições de fomento à pesquisa no país no atual governo, fui notificada de que a bolsa que recebi foi descontinuada e não atenderá as próximas gerações de pesquisadores dessa escola. Um golpe duro no projeto de abertura e democratização da FAU que vinha sendo realizado nos últimos anos, com a adoção de cotas sociais e raciais e a suspensão da prova admissional de linguagem arquitetônica, conquistas em grande parte protagonizadas pelos estudantes. Golpe que precisaremos responder com ferocidade. E se, como tantos já disseram por aí, uma tese nunca fica realmente pronta, apenas somos obrigados a colocar um ponto final, a maior motivação para fazer isso agora é o desejo de sair de vez dessa caverna dos prazos e angústias individuais e me atirar à urgência pulsante da criação de respostas coletivas. Temos trabalho.





Só não há determinismo onde há mistério.  
Mas que temos nós com isso?

**Oswald de Andrade**



## RESUMO

---

A pesquisa observa a produção contemporânea do centro de São Paulo a partir das tensões, disputas e eventuais negociações entre os atores hegemônicos empenhados na sua valorização e personagens não tão poderosos que existem e resistem nesse mesmo território, reivindicam à sua maneira a cidade como valor de uso e rejeitam nas suas práticas o imperativo da mercantilização de tudo. A tese apresentada é de que centros diferentes são imaginados, enunciados, vividos e, enfim, também produzidos por estes personagens contrapostos; centros que ora se sobrepõem espacialmente, ora entram em conflito. Como caminho metodológico, acompanho a produção do espaço e dos discursos sobre o centro de São Paulo nesse princípio de século: pelos projetos públicos de transformação urbana, pela atuação do capital imobiliário e pelas práticas socioespaciais divergentes que por ali se multiplicam.

Os capítulos estão organizados de modo a entremear ideias concorrentes. O primeiro capítulo relembra a formação do centro, das grandes obras burguesas de embelezamento do início do século 20 às recentes soluções neoliberais para a transformação urbana, passando pelas várias mutações nesse território, do esvaziamento à retomada; uma história que se apresenta desde o princípio marcada pela supressão das condições e usos existentes e da imposição de modelos colonialistas. No segundo capítulo, já no tempo presente, reflito sobre feituas contra-hegemônicas do centro a partir das experimentações de personagens minoritários – em festas e festivais de rua, ocupações artísticas e, particularmente, nas experiências do Terreyro Coreográfico e do Teatro Oficina. O terceiro capítulo desvenda as formas e os conteúdos da atividade imobiliária contemporânea no centro, expondo como procuram capitalizar sobre significados criados socialmente, convertendo modos de vida em renda de monopólio. Evidencia, ainda, como o crescente domínio do capital financeiro sobre a produção residencial destitui o sentido de moradia das novas unidades, construídas cada vez mais como produtos de investimento. No quarto e último capítulo, capital imobiliário e personagens divergentes enfim se enfrentam em torno do destino de um terreno de mata nativa na região central, obrigando os vários braços do Estado a uma mediação pouco usual entre o direito de propriedade e o direito coletivo a um comum. O acontecimento Parque Augusta reúne as principais questões dos capítulos anteriores e aponta para um possível, um urbanismo cosmopolítico, a cidade por vir.

**PALAVRAS CHAVE:** Centro; São Paulo; produção do espaço; produção imobiliária; feituas contra-hegemônicas; gentrificação; Direito à Cidade; Comum; Urbanismo Cosmopolítico.



## ABSTRACT

---

This research follows the current production of São Paulo's city center, looking at the tensions, struggles and occasional negotiations between hegemonic players engaged in its rentability, and not-so-powerful actors that exist and resist on this same territory, reclaiming on their own terms the city as use-value and rejecting through their everyday practices the imperative of "the commodification of everything". The thesis claim is that different city centers are imagined, articulated, experienced, and also produced by these juxtaposed characters; city centers that at times geographically overlap, and are at times in conflict. As a methodological path, I follow the production of space and discourse-building around São Paulo's city center at this century's dawn: through urban projects, real estate activity and the divergent socio-spatial practices that arise.

The first chapter recollects the city center's formation, from the great bourgeois beautifying constructions at the beginning of the 20th century to latter neoliberal solutions for urban transformation, passing through the territory's numerous mutations, from its decay to its supposed "renewal"; a history that is, since its early days, characterized by the suppression of existing conditions and usages for the imposition of colonizing models of urban development. In Chapter 2 I reflect on current counter-hegemonic city-makings by minoritarian characters – through street festivals, artistic squats and, particularly, through artistic urban experiences of Terreyro Coreográfico and Teatro Oficina. Chapter 3 unveils the means and contents in the current real estate activity in this region, disclosing how it capitalizes on collectively built meanings, transforming ways of life in monopoly rent. It illustrates, moreover, how financial capital's rising control over residential production detaches the sense of home from newly built units, increasingly built as investment products. In the fourth and final chapter, real estate capital and divergent characters face each other over the destiny of a native-forest filled plot in São Paulo's central region, forcing the State's various branches to an unusual mediation between property rights and the collective right to a common. The "Parque Augusta" event assembles previous chapters' main issues and points towards a possibility, a cosmopolitical urbanism, the city to become.

**KEYWORDS:** Center; Sao Paulo; production of space; real estate development; counter-hegemonic city making; gentrification; Right to the City; Common; Cosmopolitical Urbanism.



## LISTA DE ABREVIACÕES

---

15M – Movimiento del 15 de Mayo

AMACON – Associação dos Moradores do Bairro da Consolação e Adjacências

AVC – Associação Viva o Centro

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

BM&F – Bolsa de Mercados e Futuros

BNH – Banco Nacional de Habitação

CA – Coeficiente de Aproveitamento

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

CEE – Cadastro de Estabelecimentos Empregadores

CEM – Centro de Estudos da Metrópole

Condephaat – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo

Conpresp – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

CPR – Common Pool Resource

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

DOPS – Departamento de Ordem Política e Social

DUP – Decreto de Utilidade Pública

Embraesp – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

Emurb – Empresa Municipal de Urbanismo

FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

GCM – Guarda Civil Metropolitana

GT – Grupo de Trabalho

IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

LGBT – Lésbicas, Gays, Bissexuais, Travestis, Transexuais e Transgêneros  
LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo  
MCMV – Minha Casa Minha Vida  
MPSP – Ministério Público Estadual de São Paulo  
OD – Pesquisa Origem e Destino  
OGM – Organismos Geneticamente Modificados  
OPA – Organismo Parque Augusta  
PCC – Primeiro Comando da Capital  
PDE – Plano Diretor Estratégico  
PEC – Polo de Economia Criativa  
PL – Projeto de Lei  
PM – Polícia Militar  
PMI – Pesquisa do Mercado Imobiliário  
PPP – Parceria Público-Privada  
PSDB – Partido da Social Democracia Brasileira  
PT – Partido dos Trabalhadores  
RMSP – Região Metropolitana de São Paulo  
Samorcc – Sociedade dos Amigos, Moradores e Empreendedores da Cerqueira César  
Secovi – Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis  
SMDU – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano  
SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
SVMA – Secretaria do Verde e Meio Ambiente  
TAC – Termo de ajuste de conduta  
TDC – Transferência do Direito de Construir  
TICP – Território de Interesse da Cultura e da Paisagem  
TPU – Termo de Permissão de Uso  
VLT – Veículo Leve sobre Trilhos  
ZEIS – Zonas Especial de Interesse Social  
ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental

## LISTA DE IMAGENS

---

### FIGURAS

1. Vista do Setin Downtown República, 2019. Foto: Valentina Tong, cedida pela fotógrafa
2. Vista da obra de requalificação do Vale do Anhangabaú, 2019. Foto: Luanda Vannuchi
3. Vale do Anhangabaú em 1897. O Vale das fazendas de chá e o primeiro viaduto. Fonte: Gestão Urbana SP
4. Vale do Anhangabaú em 1911. O Parque urbano do arquiteto francês J. A. Bouvard. Fonte: Gestão Urbana SP
5. Vale do Anhangabaú em 1940. O Vale já como parte do novo sistema viário. Fonte: Gestão Urbana SP
6. Vale do Anhangabaú em 1992. Projeto de Jorge Wilhelm. Fonte: Gestão Urbana SP
7. Obras do elevado Presidente Arthur da Costa e Silva, 1970. Fonte: Ivo Justino. Acervo Fotográfico do Museu da Cidade de São Paulo / PMSP
8. Reportagem sobre as obras do Minhocão na revista Manchete, janeiro de 1970. Fonte: Gláucia Maia, USP São Carlos
9. Perspectiva ilustrada de Parklet Municipal na Av. Vieira de Carvalho, 2016. Fonte: Gestão Urbana SP
10. Centro Aberto São Bento, 2016. Fonte: Gestão Urbana SP
11. Perspectiva ilustrada do projeto de requalificação do Vale do Anhangabaú, 2016. Fonte: Gestão Urbana SP
12. Moradores do Bixiga no espaço do baixo do Viaduto Julio de Mesquita Filho durante a Feyra dos Prazeres, 2015. Fonte: Terreyro Coreográfico
13. Instalação de balanços durante o Festival Baixo Centro. Foto de Ângela León/Basurama Brasil
14. Atividades no Minhocão durante Festival Baixo Centro. Foto de Tiago Queiroz /AE
15. Festa Junina no Minhocão. Fonte: Fora do Eixo SP
16. Festa no Buraco da Minhoca. Foto: Projeto paralelo/SP
17. Buraco da Minhoca. Foto: Catraca Livre
18. Festa no Buraco da Minhoca. Foto de Ricardo Archilha

19. Momento inicial da atuação do Terreyro Coreográfico, abertura do baixo, 2015. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
20. Aula de dança, 2015. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
21. Preparações para a Festa Junyna, 2015. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
22. Preparações para a Festa Junyna, 2015. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
23. Construção da mesa, 2015. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
24. Mutirão de plantio, 2015. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
25. Mutirão de limpeza, 2015. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
26. Furar o concreto onde a água insistia em pingar, criando o altar da água, 2015. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
27. Aula de balé no baixo. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
28. Quadrilha na Festa Junyna no baixo. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
29. Fogueira na Praça do Fogo. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
30. Projeção de filmes no baixo. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
31. Reunião para aulas e danças guerreiras com índios Tupinambá, 2016. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
32. Baixo em três tempos: início de 2015, final de 2014 e meados de 2017. Fonte: Acervo Terreyro Coreográfico
33. Projeto para o Parque do Rio Bixiga. Ilustração de Bruno Rissardo, Carila Matzenbacher, Luiz Felipe Orlando, Marcelo X, Marília Gallmeister e Newton Massafumi Yamato
34. Vista do estande de vendas do Think Home República e mural aquário urbano. Fonte: Veja São Paulo
35. Mosaico de *renders* de divulgação de novos empreendimentos na região central
36. Publicidade da Vitacon e de empreendimento You, central park, 2018
37. Anúncio de jornal do empreendimento VN Vergueiro, 2018
38. Folheto de divulgação de empreendimento HUM Liberdade, 2017
39. Prints do site de empreendimento VN Consolação, da Vitacon, 2018
40. Prints do site de empreendimento BK30 Arouche, 2018
41. ULIVING Student Housing. Foto Paula Monroy. Fonte: Divulgação MMC Investimentos
42. Residencial Marajó. Foto Paula Monroy. Fonte: Divulgação MMC Investimentos
43. Vista aérea do Parque Augusta. Foto de Leo Martins/Veja SP
44. Parque fechado, 2014. Foto da página do facebook do Parque Augusta
45. Evento A Rua Também é Parque. Fotos da página do facebook do Parque Augusta
46. Assembleias no Parque Augusta ocupado, 2015. Fotos da página do facebook do Parque Augusta

## **GRÁFICOS**

1. Evolução da população residente por distritos, Subprefeitura da Sé, 1950-2010
2. Renda populacional nos distritos centrais - Sé, 1997, 2007 e 2017
3. Renda populacional nos distritos centrais - República, 1997, 2007 e 2017
4. Renda populacional nos distritos centrais - Liberdade, 1997, 2007 e 2017
5. Renda populacional nos distritos centrais - Bela Vista, 1997, 2007 e 2017
6. Renda populacional nos distritos centrais - Santa Cecília, 1997, 2007 e 2017
7. Renda populacional nos distritos centrais - Bom Retiro, 1997, 2007 e 2017
8. Renda populacional nos distritos centrais - Consolação, 1997, 2007 e 2017
9. Renda populacional média nos distritos centrais, 1997, 2007 e 2017
10. Participação e total das unidades residenciais lançadas na Subprefeitura da Sé e no MSP, 1985-2013
11. Unidades residenciais lançadas nos distritos centrais de São Paulo por quinquênio, 1985- 2013
12. Média móvel do valor do m2 nos lançamentos imobiliários - São Paulo, Centro e distrito República, 1985-2013, com valores foram atualizados para 2013

## **MAPAS**

1. Lançamentos residenciais verticais por década na região central de São Paulo, 1985-2013
2. Distritos com maior número de imóveis à venda, São Paulo, 2018
3. Lançamentos residenciais verticais na República e entorno, 2013-2019.

## **TABELAS**

1. Lançamentos residenciais verticais na República e entorno, 2013-2019

# SUMÁRIO

---

<b>Introdução</b>	27
i. Nota teórico-metodológica	34
a) o centro e os centros	44
b) neoliberalismo (e seu contrário)	45
c) contra-hegemônicos, minoritários, divergentes	48
d) produção/feitura	49
ii. Estrutura da tese	50
<b>Capítulo 1. História de um centro em disputa</b>	53
i. Primórdios: um centro cenográfico para a metrópole	57
ii. Expansão e deslocamentos	61
iii. Destruição criativa para o primado do automóvel	63
iv. Do esvaziamento à popularização e os dinamismos da pobreza: números e notas	67
v. Nostalgia e promessas de futuro: ensaios de revitalização	76
vi. Gente sem teto, teto sem gente.	81
vii. Políticas culturais: sobre âncoras e ilhas	84
viii. A vez dos grandes projetos	87
ix. Miragem da cidade mais humana	91
<b>Capítulo 2. Feituras contra-hegemônicas do centro</b>	99
i. Contextos, conceitos e as lutas urbanas: imbricamentos	100
a) Do direito à cidade	103
b) Ao comum	106
ii. Experimentações no séc. 21	114
a) As ruas são para dançar	114

b) Urbanismo cosmopolítico	124
1. Anhangabaú da FelizCidade	128
2. Gestos coreográficos-arquitetônicos	131
3. Outras agências: Estado e os involuntários da cidade	139
4. Sonhar o espaço público: Parque do Bixiga	143
5. Urbanismo xamânico?	146
<b>Capítulo 3. O centro para o capital imobiliário</b>	<b>151</b>
i. Para falar em “retomada”: histórico e números	154
a) Ascensão e declínio	154
b) Declínio e ascensão	156
ii. Os novos empreendimentos	166
a) Tipologia e implantação	167
b) Embalagem conceitual	173
Paroxismo: <i>Bem Viver</i>	179
c) Preço e demanda	181
iii. Airbnb: da solução ao problema	186
iv. Outros produtos de investimento: retrofit e moradia estudantil	190
v. Rumo à financeirização do aluguel?	194
vi. Gentrificação ou não: outras camadas de complexidade	201
<b>Capítulo 4. O acontecimento Parque Augusta</b>	<b>209</b>
i. Prelúdio: anarquistas, graças à deus	212
ii. (Pré-)história do parque	216
iii. Depois de junho	220
iv. Identificações e diferenças	224
v. Primeiras alianças: multiplicação e legitimidade	230
vi. Com o Estado, parte 1: “alternativas infernais”	231
vii. Contra o Estado, o comum	235
viii. Com o Estado, parte 2: rumo ao acordo	237
ix. Apesar do Estado: Canteiro Vivo	241
x. Conselho dos Povos, parque cosmopolítico	244
<b>Considerações sempre provisórias</b>	<b>249</b>
<b>Referências bibliográficas</b>	<b>257</b>



Figura 1. Vista da cobertura do edifício Setin Downtown República, 2019. Foto: Valentina Tong

## INTRODUÇÃO

---

Com a mesma naturalidade com que me explicou que a piscina na cobertura é feita de pedras vulcânicas, capazes de atrair radiação solar, reter a temperatura e assim manter a água mais aquecida do que uma piscina comum, o corretor de imóveis Daniel<sup>1</sup> comentou, agora olhando distraidamente para a rua Aurora desde o alto do edifício *Setin Downtown República*, no centro da cidade de São Paulo, que um homem havia sido morto naquela esquina no domingo anterior, esfaqueado ao reagir a um assalto. Acrescentou ainda que um trio de rapazes opera com frequência nesse ponto, “é mais seguro entrar e sair do condomínio pela Praça da República”.

Debruçada na sacada de vidro espelhado do novíssimo empreendimento imobiliário, olhando ali de cima naquele final de tarde de uma terça-feira, apontei para os sacos de lixo rasgados e espalhados pela calçada e perguntei se não espantavam clientes que poderiam pagar o elevado valor de aluguel do *studio* de 38 m<sup>2</sup> que havíamos acabado de visitar. Ele deu de ombros e disse que até agora não tinha sido um problema. “E além do mais, o centro está mudando...”, concluiu.

Do outro lado da rua, o antigo Hotel Bourbon acabava de reabrir como Selina, rede hoteleira de apelo cosmopolita, que se divulga como uma “plataforma de viagem, hospitalidade e *lifestyle*”. Fundada no Panamá, com sede em Londres e presença global, abriu em 2019 sua segunda unidade em São Paulo – a primeira fica na Vila Madalena<sup>2</sup>. No terreno vizinho, um estacionamento rotativo começava a ser desmontado ao mesmo tempo em que um grupo de trabalhadores erguia o estande de vendas para um novo empreendimento Setin, o oitavo lançado pela incorporadora na região nos últimos anos, e o primeiro de alto-padrão. Na quadra de trás, no Largo do Arouche, tapumes escondiam os vestígios da reforma que transformaria a praça em “*boulevard* francês”, uma

---

1 Os nomes de todos os corretores citados ao longo do trabalho foram alterados para preservar sua identidade.

2 Informações disponíveis em Cilo (2019) e no site da rede: <<https://www.selina.com/what-is-selina/>> (acessado em 15 dez. 2019).

“*petite Paris*”, paralisada por determinação judicial que compreendeu que o novo projeto descaracterizava o patrimônio histórico e arquitetônico tombado. No compensado verde, uma sequência de lambes com a frase “QUEM EXISTE RESISTE” e o picho de um grande “A” circulado, o símbolo do anarquismo, davam pistas dos conflitos em torno dessas transformações. A sucessão de cenas observáveis desde o alto daquele prédio, sonorizadas pela fala do Daniel, formava um panorama dos temas de que trata esta tese, que se pretende uma contribuição para o debate sobre a produção contemporânea do centro de São Paulo em um momento de visível inflexão. Como eixos de análise estão as tensões, disputas e eventuais negociações entre os atores hegemônicos empenhados na sua valorização – em especial o Estado e o capital imobiliário – e outros personagens – contra-hegemônicos, minoritários, divergentes – que existem e resistem nesse mesmo território e que, à sua maneira, também fazem cidade.

“A localização é muito boa, tem tudo aqui. Os restaurantes mais bacanas, o melhor da noite da cidade, metrô e ciclovias na porta. Estamos do lado de todos os melhores equipamentos culturais da cidade, desde os mais antigos como o Teatro Municipal até o novo Sesc, toda semana abre uma galeria de arte, um bar novo moderninho, um café. O Vale do Anhangabaú e o Arouche estão sendo reformados e vão ficar lindos. E tem mais: daqui não dá nem dez minutos da entrada do Minhocão, que vai virar um parque maravilhoso. Também não estamos longe da Praça Roosevelt, e ano que vem parece que sai o Parque Augusta. O centro não para de melhorar!!”, Daniel complementa, com o entusiasmo um pouco cansado que aprendi a reconhecer nos corretores de imóveis. E me surpreendo ao identificar na sua fala os novos elementos que participam do *marketing* dessa parte da cidade.

Volto a perguntar detalhes sobre o empreendimento, ainda estou tentando entender quem compra estes apartamentos que combinam as dimensões de um quarto de hotel, valor do metro quadrado equiparável aos bairros mais desejados de São Paulo e uma arquitetura pós-moderna ostentatória numa localização que, apesar de tantos atrativos e de todas as promessas, é uma espécie de entrada ou extensão do que se convencionou chamar de Cracolândia e traz a perspectiva cotidiana do crime e da violência anunciados não apenas na fala do corretor, mas em frases pichadas por toda a parte, como uma bem na esquina do suntuoso edifício de vidro espelhado, onde os olhos mais atentos poderão ler o aviso: “isso é do PCC”. Que a aposta é alta, me parece evidente. Mas estaria funcionando?

Daniel me explica que as vendas foram muito bem, mais de 83% das unidades já estavam vendidas um ano após a entrega do edifício. Destas, metade já estaria ocupada, e do restante muitos apartamentos estavam em reforma e seriam habitados em breve. Habitados?

Bem, antes que eu tivesse tempo de trazer o assunto à tona, ele se adiantou e explicou que grande parte das unidades funciona como Airbnb. “Aqueles meninas gringas que vimos na academia por exemplo, o pessoal de cabelo colorido ali na cobertura, são todos hóspedes temporários”. Muitos dos compradores adquiriram várias unidades, Daniel me conta. Alguns adquiriram andares inteiros. Há os investidores mais tradicionais, que só trabalham com contrato regular de locação, mas cada vez mais há os que compram apartamentos para colocar no Airbnb. Para estes, o edifício oferece algumas facilidades: as portas dos apartamentos que funcionam por cartão, código ou biometria – dispensando a entrega de chaves – ou ainda serviços “*pay-per-use*”, que podem ser solicitados à distância, como limpeza, lavanderia e o próprio gerenciamento para aluguel temporário. Caso esse seja meu interesse, Daniel me convida a conhecer um empreendimento vizinho, o *Setin Downtown* São Luís, onde algumas unidades ainda estão disponíveis – “mas não por muito tempo!”, ele me apressa. Com apartamentos de 18 m<sup>2</sup>, o valor final é mais acessível. “Mas ali virou praticamente só Airbnb. Não dá pra morar num lugar tão pequeno, é quarto de hotel mesmo. E a população, totalmente flutuante”.

\* \* \*

No romance de ficção científica “A cidade & a cidade”, China Miéville narra a investigação de um assassinato ocorrido na cidade fictícia de Beszel, acontecimento que obriga o inspetor Borlú a viajar à Ul Qoma, cidade gêmea e vizinha. No universo imaginado por Miéville, estas duas cidades existem em uma relação única uma com a outra: estão, topograficamente, sobrepostas, isto é, ocupam o mesmo espaço simultaneamente. Ao mesmo tempo, estão firmemente apartadas por uma fronteira rigorosa.

Beszel, cidade de origem de Borlú, é descrita como sombria, atrasada e decadente, um lugar de tempo lento, marcado pela pobreza, marginalidade e violência. Ul Qoma aparece como uma cidade moderna, vibrante, de tempo veloz, iluminada por luzes de fachadas e neons, onde abundam opções de consumo e lazer; o próprio sonho da cidade capitalista, realizado. Cada cidade tem seu governo, suas leis, sua língua e cultura. Aos

habitantes de Beszel tanto quanto aos de Ul Qoma só é permitido interagir com a sua própria cidade, e, apesar de ambas coincidirem espacialmente, todos são ensinados desde cedo e obrigados por lei a “desver” (*unsee*) a cidade vizinha e seus habitantes, o que acaba por não ser tarefa tão difícil, posto que a arquitetura, os materiais, os códigos e mesmo as cores de Beszel não são as mesmas de Ul Qoma. Se a complexa fronteira que segrega as duas cidades não é propriamente concreta, isso não significa que não seja objetivamente percebida.

Não que Borlú e seus conterrâneos não enxerguem em absoluto a cidade vizinha. Ela está ali a todo tempo e é, de alguma forma, intuída. Eles precisam ver dela apenas o suficiente para poderem distingui-la da sua, para não cometerem o equívoco de, por exemplo, entrar em algum comércio ou tropeçar em alguém que dorme sobre uma calçada que, ainda que diante dos seus pés, está na cidade errada. A passagem de uma cidade para a outra ou qualquer forma de interação interurbana sem autorização, mesmo que não intencional, é arriscada, um crime grave e passível de punição por uma polícia específica: a Brecha.

Também não é que esta formação urbana insólita exista sem tensões. Na sua investigação, Borlú se depara tanto com grupos nacionalistas radicais – que desejariam exterminar a cidade vizinha e decretar a totalidade da sua própria cidade no espaço –, quanto grupos unionistas, que desejariam abolir as fronteiras entre as duas cidades, torná-las uma só, capaz de compreender em um mesmo território as várias diferenças entre elas. Neste último grupo paira ainda o rumor sobre a existência de uma terceira cidade, que existiria nos interstícios entre Beszel e Ul Qoma, a lendária Orciny.

A dualidade metafórica do universo ficcional de Miéville escancara processos nada ficcionais na urbanização capitalista, onde a chamada normalidade é escorada por uma desigualdade gritante que sobrepõe no mesmo tecido urbano mundos cindidos e concorrentes, apartados por um regime de (in)visibilidade<sup>3</sup>. Na teoria urbana tais oposições aparecem, por exemplo, na hipótese da cidade dual, tratada por Manuel Castells (1995) e por Saskia Sassen (2000), ou na teoria dos circuitos da economia urbana, de Milton

---

3 Na sua tese de doutorado, “O direito & o direito”, Julia Franzoni (2018) se inspira também nesta obra para discutir produção do direito e produção do espaço no contexto do conflito da Izidora, entre a ocupação de moradia existente e projetos do Estado e do capital para uma Operação Urbana Consorciada, em Belo Horizonte, Minas Gerais. Pensando a partir da proposição ficcional de Miéville, Julia elabora “fabulações jurídico-espaciais”, que contam “estórias sobrepostas em que os diferentes personagens buscam ocupar o mesmo espaço ao mesmo tempo” (Franzoni, 2018, p. 6). Embora eu já conhecesse o autor, foi a tese de Julia que me instigou à leitura do livro. À isso e também à inspiração para pensar a partir dele, esse trabalho deve muito.

Santos (2004). No centro de São Paulo, é a oposição entre a fala do *centro degradado* e a fala do *centro revitalizado*, não tanto como dualidade, mas como binarismo, que me convida a pensar através de Miéville. E se digo *fala*, e não, por exemplo, *quadro*, é porque identifico nessa oposição entre a degradação e a revitalização muito mais uma manobra discursiva, que justifica um conjunto particular de intervenções, do que uma leitura do território do centro. Esse é um pressuposto desta tese. A manobra discursiva fixa “o centro”, reivindica um centro unívoco, onde a degradação é identificada como o problema, e a revitalização como solução. Ou, ainda, o primeiro como a realidade concreta indesejável (mas corrigível), e o outro como promessa. Ou, ainda, um como passado, e o outro como futuro. Essa manobra discursiva, na ficção de Miéville, caberia aos nacionalistas radicais, aqueles que querem exterminar a cidade vizinha-sobreposta para que a sua cidade seja total. É de forma semelhante que a política urbana tem sido majoritariamente operada na região central de São Paulo há algumas décadas. E, do alto da cobertura do edifício *Setin Downtown República*, na beira de uma piscina feita de pedras vulcânicas, enquanto observava na rua um pequeno grupo que começava a se reunir em volta de um cachimbo de crack e ouvia o corretor Daniel falar de todos as maravilhas do centro, tentei imaginar como seria, para os moradores e viajantes que se hospedavam ali, a operação de *desver* esse *outro centro*, um centro anterior à sua presença ali e que tem sido anunciado há muito tempo como superado, um centro eternamente em vias de superação, e que, no entanto, está lá, na sua materialidade, com seus ocupantes, seus modos de vida. Mas esta tese não é apenas sobre isso. É também sobre a hipótese de Orciny, a cidade nos interstícios.

\* \* \*

Quando o corretor Daniel elencou entre os atrativos do centro lugares como o Parque Augusta, o Minhocão e a Praça Roosevelt, lembrei imediatamente das primeiras questões que mobilizaram essa pesquisa. O projeto inicial foi motivado pela curiosidade por um movimento de retorno aos espaços públicos que era notável em São Paulo pelo menos desde 2013, e que parecia, de alguma forma, decorrente do novo ciclo de lutas globais que se inaugurou com as primaveras árabes e foi seguido pelo Occupy, 15M, Praça Syntagma, Gezi Park e, por aqui, junho de 2013. Hortas urbanas, festas de rua, movimentos cicloativistas, vizinhos reunidos para construção de mobiliário urbano, urbanis-

mo tático, ocupações temporárias em espaços públicos, movimentos em defesa de parques e bairros começaram a aparecer na cidade e a receber certa atenção da mídia e da gestão municipal, à época petista. Muitos debates sobre os “novos ativismos urbanos” se espalharam dentro e fora da universidade, e o tema do direito à cidade se espalhou enormemente. Questões sobre os limites e possibilidades destas práticas como movimentos emancipatórios, sobre a dimensão de classe ou raça intrínseca à sua recepção, ou se estes ativismos e apropriações do espaço público seriam cooptados pelo poder público e se contribuiriam para acelerar processos de gentrificação estavam na ordem do dia. Da minha parte, desejava entender que tipo de respostas estas práticas que aconteciam fora do binômio Estado-mercado ofereciam à ordem urbana dominante. E também como a ordem dominante começava a responder a elas.

Uma hipótese inicial naquele momento era de que gestão Haddad e mercado imobiliário começavam a pegar carona nesses movimentos, adequando seus projetos e, principalmente, suas narrativas, para fazer caber a “cidade mais humana” e, até, o direito à cidade. Olhando para a política urbana, restava a questão de se estaríamos de fato diante de algo como o início de uma nova geração urbanística – o retorno à escala humana, a cidade para as pessoas – ou se seria apenas uma nova estratégia, uma mudança tática, escalar e até estética nos esforços de transformação urbana, mas ainda de base neoliberal, voltadas à incrementar a capacidade de atração de investimentos privados e melhorar a competitividade de São Paulo no circuito global.

Esse projeto de pesquisa foi escrito no primeiro semestre de 2015. Em São Paulo, Fernando Haddad estava na metade da sua gestão como prefeito e, em Brasília, Dilma Rousseff iniciava seu segundo mandato na presidência da República. Quando o resultado do processo seletivo do doutorado saiu, em dezembro do mesmo ano, Eduardo Cunha, então presidente da Câmara dos Deputados, tinha acabado de acolher o pedido de *impeachment* à presidenta. Os quatro anos de realização desse trabalho viram um golpe parlamentar, a intensificação de uma crise econômica e de medidas de austeridade, o crescimento de um movimento anti-esquerda e principalmente anti-PT, a eleição de João Doria à prefeitura de São Paulo, a expansão do alcance político de grupos religiosos conservadores, o assassinato impune da vereadora Marielle Franco, a condenação e prisão do ex-presidente Lula, a eleição de João Doria ao governo do estado de São Paulo, a eleição de Jair Bolsonaro à presidência e, a partir daí, uma intensificação do autoritaris-

mo e do desmonte na esfera federal de políticas habitacionais, educacionais, culturais, de saúde, cuidado com o meio ambiente, incentivo à pesquisa científica, entre outros. Tudo isso em meio a um aumento gritante da miséria, muito perceptível para quem frequenta o centro da cidade. Tantas mudanças no cenário social e político e meus próprios atravessamentos em meio a estes eventos transformaram os sentidos da pesquisa.

A hipótese inicial, tal como estava posta, perdeu relevância. Em São Paulo, uma das primeiras ações do sucessor de Haddad, João Doria, foi desfazer várias das ações de “humanização” da cidade do período anterior, explicitando que não daria continuidade a abordagem de seu antecessor: pintou de cinza os extensos murais grafitados da cidade, excluiu ciclovias, ampliou o limite de velocidade nas marginais. No lugar do *slogan* do Plano Diretor elaborado durante a gestão Haddad, “SP + humana”, os novos enunciados para a cidade, na forma de *slogan* publicitário ou de campanha pública, passam a ser “Acelera SP” e “SP Cidade Linda”. O padrão de atuação da gestão pública municipal retomou o estilo “choque de ordem” truculento do período Kassab, com ações repressivas na região da Luz e planos grandiloquentes de renovação do centro no estilo *tábula rasa*.

Nesse mesmo período participei do Terreyro Coreográfico, uma pesquisa em dança que ocupou o baixo do viaduto Julio de Mesquita Filho, no Bixiga, bairro central de São Paulo, com práticas de corpo e grupos de leitura, investigando as intersecções entre coreografia e arquitetura e testando as possibilidades de realização daquele lugar enquanto espaço público. A partir dessa experiência, me aproximei também do Teatro Oficina e me vi participante de uma articulação mais ampla no bairro, contrária à construção de um conjunto de torres no terreno de propriedade do Silvio Santos, vizinho ao teatro; uma luta de décadas que naquele momento se reinventava como uma luta pelo Parque do Bixiga, pelo direito à cidade, em defesa de um comum. E também nessa época, como pesquisadora no LabCidade<sup>4</sup>, estabeleci as primeiras colaborações com a luta pelo Parque Augusta, um movimento plural e também contrário a um projeto de incorporação imobiliária em um terreno de mata no coração da cidade. A experiência corpórea, encarnada pelo trânsito entre essas experimentações e lutas, deslocaram definitivamente o meu lugar de pesquisadora, o que também deslocava o ponto de vista a partir do qual

---

4 Enquanto pesquisadora do Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade) na FAUUSP, ao qual estive vinculada entre 2014 e 2017, participei do projeto ObservaSP, um projeto vinculado a grupos de pesquisa em outros estados brasileiros, que funcionou como uma espécie de observatório da política urbana e um espaço de colaboração com movimentos de luta pelo direito à moradia e à cidade. O conjunto de artigos resultantes dessa pesquisa podem ser consultados em Rolnik et al. (2018), disponível em: <[https://observasp.files.wordpress.com/2018/04/cidadestadocapital\\_virt\\_low.pdf](https://observasp.files.wordpress.com/2018/04/cidadestadocapital_virt_low.pdf)> (acessado em 10 nov. 2019).

a questão da tese era colocada. Não se tratava mais de ter ativismos urbanos como um *objeto* estabilizado de pesquisa, *inquirindo desde fora* sobre em que medida seriam cooptados pelo Estado-capital e *demonstrando* seus limites e potencialidades. Tratava-se, agora, de procurar entender, junto aos meus interlocutores, que tipo de respostas nossas práticas poderiam dar à ordem urbana dominante – neoliberal, colonialista, autoritária –, e também ao ameaçador cenário político. E como estas respostas poderiam ser comunicadas, disseminadas, amplificadas – já se tornava urgente que fossem.

Isso ficou evidente quando, em outubro de 2018, no dia seguinte às eleições que levaram Jair Bolsonaro ao segundo turno, uma assembleia chamada por ativistas do Parque Augusta para organizar um festival de rua reuniu na Praça Roosevelt uma pequena multidão de pessoas que, até então, não tinham participado da luta pelo parque, ou de qualquer luta política. Em seu primeiro pronunciamento após o resultado eleitoral, o então candidato anunciou que pretendia acabar com o ativismo no país. No dia seguinte, a assembleia do Parque aglutinou pessoas que, frente à impotência e o medo provocados pelo novo cenário político, se lançavam ao desejo de estar e fazer junto, de experimentar alguma coletividade, alguma forma de resistência e divergência, de constituir espaços de segurança, espaços de experimentação e instauração de outra política, outras narrativas, outros modos de vida. A cidade como terreno para esse tipo de ação, a cidade *feita* por meio dessas práticas, não cabe em nenhum dos polos do esquema discursivo que cinde Beszel e Ul Qoma, ou o centro degradado ao centro revitalizado; ela é a própria cidade nos interstícios – não só porque ocupa os interstícios, mas porque os cria.

## **i. Nota teórico-metodológica**

A pesquisa para esta tese apoiou-se em uma combinação pouco ortodoxa de referenciais teóricos, metodologias e tipos de informação, reflexo tanto da minha trajetória acadêmica interdisciplinar quanto das errâncias, descobertas e contaminações que participaram e estruturaram o percurso da investigação.

De saída, a graduação em Geografia aportou uma pequena bagagem de categorias geográficas, certa reverência às contribuições de Henri Lefebvre e Milton Santos e o apreço pela descrição da paisagem. “Descrição não é reprodução, mas decifração”, orienta Michel Foucault (2011, s.p.) em “A Linguagem do Espaço”, um pequeno texto de 1964 que

trata mais da linguagem do que do espaço. Quanto à paisagem, é a definição ampliada de Sharon Zukin que me acompanha nesse trabalho (e o fato de que nem Lefebvre, nem Foucault, nem Zukin são geógrafos apenas explicita a incontornabilidade da abordagem transdisciplinar no pensamento sobre o espaço).

A paisagem, como uso aqui, (...) não apenas denota o significado geográfico usual de “ambiente físico”, mas também se refere a um conjunto de práticas materiais e sociais e sua representação simbólica. Num sentido mais estrito, a paisagem representa a arquitetura das relações sociais de classe, gênero e raça impostas pelas instituições poderosas. Em um sentido mais amplo, porém, conota todo o panorama que vemos: tanto a paisagem dos poderosos – catedrais, fábricas e arranha-céus – quanto o vernáculo subordinado, resistente ou expressivo dos sem-poder – capelas, favelas e cortiços. Uma paisagem media, simbólica e materialmente, a diferenciação socioespacial do capital que o mercado implica e a homogeneidade socioespacial do trabalho que o lugar sugere. (Zukin, 1993, p. 16 – tradução nossa)<sup>5</sup>

Zukin complementa, ainda, que a paisagem, por ser um produto social contencioso e comprometido – não no sentido de ter compromisso com o real, mas quase o oposto disso, por ser afetada por quem a observa (o termo no original é *compromised*, não *committed*) –, incorpora sempre um ponto de vista. Assim, aproveito para desde já rejeitar a pretensa neutralidade de investigadora e assumir que meus privilégios biográficos estão intrincados no lugar de quem vê, descreve e reflete sobre a paisagem – afinal, ser branca, letrada e de classe média em um país como o Brasil garante, por si só, o benefício de um modo de experimentar o mundo que não é o mesmo de quem não dispõe dessas prerrogativas. Além disso, também expressei, de saída, que na disputa que o título da tese indica meu lado está evidente, e é junto àqueles que estão experimentando alternativas ao neoliberalismo, “esse pesadelo que não acaba” (Dardot e Laval, 2016b). A finalidade última da pesquisa é uma só: contribuir para a criação de respostas a esse regime que suprime existências e modos de vida para transformar tudo em ativo rentável. Nesse sentido, é verdade que a tese não alcança seu objetivo final, já que as respostas criadas não encerram o problema da produção neoliberal da cidade. Por melhores que sejam, essas respostas trazem sempre novas questões (novos problemas), que deverão suscitar novas respostas. Assim, minha aproximação como pesquisadora se alterna taticamente

---

<sup>5</sup> Versão original: “Landscape, as I use here, stretches the imagination. Not only it denotes the usual geographical meaning of “physical surroundings”, but it also refers to an ensemble of material and social practices and their symbolic representation. In a narrow sense, landscape represents the architecture of social class, gender and race relations imposed by powerful institutions. In a broader sense, however, it connotes the entire panorama that we see: both the landscape of the powerful – cathedrals, factories, and skyscrapers – and the subordinate, resistant, or expressive vernacular of the powerless – village chapels, shantytowns, and tenements. A landscape mediates, both symbolic and materially, between the socio-spatial differentiation of capital implied by market and the socio-spatial homogeneity of labor suggested by place.”

ao longo da tese. Quando reflito sobre as práticas contra-hegemônicas que fazem espaço, falo *com* as personagens implicadas, construindo conjuntamente um pensamento sobre as suas ações, ainda que *a posteriori*. Mas quando procuro desvendar as estratégias e os conteúdos da produção imobiliária no centro nesses últimos anos, é ainda *com* as personagens minoritárias que estou falando: estou, na verdade, juntando elementos que possam subsidiar novas respostas, novas estratégias para as suas (nossas) práticas de existência e resistência pois, no enfrentamento à razão de mundo neoliberal, “eficácia política pressupõe uma análise precisa, documentada, circunstanciada e atualizada da situação” (Dardot e Laval, 2016a, p. 7).

Ainda sobre a bagagem teórico-metodológica, um mestrado em Estudos Urbanos realizado no continente europeu contribuiu aqui com uma literatura materialista incorrigivelmente anglo-saxônica, inteiramente branca e majoritariamente masculina dentro da teoria urbana crítica, que tem em David Harvey o principal expoente, e que foi estruturante para o projeto inicial de pesquisa. Embora já durante o mestrado me incomodasse essa predominância de homens-brancos-do-coração-do-império nas referências teóricas que eu articulava, esse incômodo era marginal e, de certa forma, moral – eu achava que deveria ter “mais diversidade” entre as minhas leituras. Esse incômodo só se tornou epistemológico a partir de alguns atravessamentos importantes no meu processo de formulação da tese, os mais importantes, sem dúvida, a partir do encontro com o *pensamento de cidade* que Terreyro Coreográfico, Teatro Oficina e Parque Augusta propunham e que, logo percebi, não cabiam dentro dos esquemas conceituais que os estudos urbanos críticos europeus ou europeizados articulavam. Me exigiam algum deslocamento.

Outro atravessamento foi a leitura da tese de doutorado da colega de LabCidade Stella Paterniani (2019), um trabalho realizado na antropologia em que, a partir das lutas por moradia, ela expõe a branquidade na formação da cidade de São Paulo e na produção dos estudos urbanos paulistas, branquidade que se explicita na forma como, tanto em um quanto em outro, a cidade é subentendida como branca, e a cor branca é subentendida como neutra, em uma manobra epistêmica fatal.

A branquidade se produzindo como natural e universal e, ao mesmo tempo, produzindo a cisão entre natureza e humanidade, equacionando a última com a civilidade e a primeira com a casa negra, como veremos – sob quilombo e cortiço e a qualificando como precária, promíscua, suja, vetor de doença; e, portanto, alvo de urbanização, isto é, tornar-se branca. (op. cit, p. 26)

E, ainda,

a branquidade como faceta moderna na economia política da urbanização: pressupondo indivíduos, escrutinizando espaços negros e entendendo os corpos negros como elementos discretos pontuando uma paisagem que, como que contínua aos corpos reivindicados e feitos brancos, é tornada referência de ordem universal, desprovida de raça e de cor. (op. cit, p. 55)

E, embora o meu trabalho não tenha como tema a racialidade das relações de produção da cidade, esse foi um deslocamento epistemológico que me ajudou a entender, *à posteriori*, muito da experiência do Terreyro Coreográfico. Como será explorado no Capítulo 2, vários pequenos embates aconteceram ali a partir da chegada de personagens que supunham neutras suas visões e desejos praquela espaço, e que, ainda que tomadas por um certo maravilhamento que o baixo do viaduto sempre provocava em quem chegava lá pela primeira vez, muito rapidamente demonstravam que a realização de um projeto, ali, dependia do afastamento dos *elementos não-brancos*, ou não identificados com o ideal da branquidade, como por exemplo os moradores de rua (brancos e não-brancos) que moravam ali, ou a memória do rio soterrado que se fazia notar pelas águas que escorriam incessantemente, e mesmo todas as arestas da forma espacial do viaduto que, apesar de ter sido imaginado e produzido por um urbanismo branco, não se encaixava com o ideal de espaço urbanizado branco. Quer dizer, talvez a parte do viaduto (de qualquer viaduto) que corresponda à urbanização branca seja apenas a parte de cima, por onde carros passam velozes, fluindo irrefreáveis, acelerando tudo, acima de todos. A parte de cima do viaduto interessa à urbanização branca mesmo quando os carros já não são protagonistas, vide os projetos para o Parque Minhocão. Quanto aos baixos do minhocão, os baixos de todos os viadutos, esses são espaços não-brancos, e que portanto a urbanização branca ora simplesmente *desvê*, ora se empenha em corrigir ou *estabilizar*, para citar uma palavra que Paternini (2019) usa muito em seu trabalho, seja com grades, seja com ciclovias, seja com planos de concessão.

Nessa mesma época, a principal discussão de âmbito mais teórico dentro dos estudos urbanos críticos que eu articulava centrava-se no tema da gentrificação, tanto que cheguei a conduzir um grupo de estudos ali no baixo, aberto a quem quisesse vir e que reuniu por algumas semanas um grupo pequeno e variável de pessoas de fora da universidade interessadas em discutir as transformações urbanas em curso no centro. O nome que dei a estes encontros foi “Arte & Gentrificação : modos de não fazer” e a chamada dizia assim:

gentrificação, do inglês *gentrification* [*gentry*=pequena nobreza]: transformação do perfil social, expulsão dos moradores locais e quebra de vínculos e dinâmicas características de um lugar, elitização, higienização e +. Encontros para ler/pensar/discutir as teorias e as práticas da gentrificação; estudar suas coreografias. Olhar (atento e forte) para o papel da arte e dos artistas nesses processos. Confabulações e ações para que não ocorra uma gentrificação do Bixiga.<sup>6</sup>

No entanto, enquanto estudávamos alguns textos de teóricos da gentrificação (Glass, 1964; Smith, 1979, 1996; Zukin, 1987) e refletíamos sobre a política urbana na gestão Haddad dentro dessa perspectiva, chegaram e se instalaram no baixo do viaduto um grupo amplo de indivíduos e famílias em situação de rua. Ao montaram seus barracos de forma espontânea por todo o espaço, criou-se uma ordenação-desordenada nova no baixo, um modo de vida outro naquele lugar onde estávamos há meses trabalhando, e que trouxe novas urgências e pareceu esvaziar o sentido da discussão sobre a gentrificação dentro daqueles marcos teóricos e empíricos construídos no mundo anglo-saxão.

Esse é apenas um exemplo de como os referenciais que eu já trazia se mostraram insuficientes para refletir sobre as questões colocadas pelas situações empíricas. Fato é que a tese só começou a acontecer no encontro com outras literaturas, outros pensamentos. Na medida em que a pesquisa caminhava, cada aproximação com um diferente personagem ou acontecimento trouxe novidades que contaminaram os entendimentos que se buscava produzir. A aproximação com o Teatro Oficina e os vários mundos que ele congrega, o mergulho experimental no Terreyro Coreográfico e o encontro com o Parque Augusta foram incrivelmente generosos em me ofertar novas referências. Tudo o que apareceu foi devorado, e só assim cheguei a essa tese. No lugar de uma filiação teórico-metodológica, a feliz descoberta da antropofagia oswaldiana: “só me interessa o que não é meu”. É assim que parto da teoria urbana crítica e da tradição paulista nos estudos urbanos e, depois de muito me perder, me encontro ao final em diálogo com a visão de uma cosmopolítica que emerge tanto do pensamento ameríndio comunicado por Viveiros de Castro (2002) quanto da contestação do modelo newtoniano na ciência, por Isabelle Stengers (2015, 2018) e Donna Haraway (1988), modelo que cria a separação entre a natureza e a cultura, e inviabiliza o conhecimento não-científico como regime de verdade. As autoras articulam sua crítica lembrando que fazer ciência é construir mundos (Sztutman, 2018) e que a escolha sobre com o que interagir e como fazê-lo tem consequências para o que

---

6 Os encontros aconteceram no baixo do viaduto Júlio de Mesquita Filho entre agosto e outubro de 2015. A descrição dessa proposta e do ciclo que a acolheu estão na página do Cerco Coreográfico Delta do Terreyro Coreográfico, disponível em: <<https://terreyrocoreografico.hotglue.me/cerco>> (acessado em 05 fev. 2020).

é visto e o que é negado na produção do conhecimento (Franzoni, 2018). Uma constatação que, afinal, vale também para a crítica do planejamento urbano.

Quanto aos procedimentos metodológicos, eles diferem consideravelmente capítulo a capítulo em função da natureza distinta dos temas que a tese costura. Para discutir a formação do centro de São Paulo, as transformações, permanências e disputas nesse território, recuperei uma historiografia da urbanização paulistana focada na região central e me vali, de forma complementar, de documentos descritivos e indicadores demográficos e socioeconômicos produzidos por órgãos estatais, instituições acadêmicas e organizações privadas. Um conjunto de teses e dissertações me informaram sobre o histórico de políticas públicas e planos para a região central e, quanto às políticas e planos mais recentes, sua extensa documentação em sites oficiais como Gestão Urbana<sup>7</sup> foram a fonte para minhas análises.

Para compreender o retorno do capital imobiliário ao centro, analisei estatísticas da produção imobiliária residencial vertical em toda a cidade e nos bairros centrais, utilizando os dados da Embraesp disponibilizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM), que cobrem a totalidade de lançamentos entre 1985 e 2013 e, adicionalmente, as Pesquisas do Mercado Imobiliário (PMI), do Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis (Secovi), divulgadas mensalmente. Para caracterizar a produção imobiliária na região central após 2013, comecei por mapear manualmente os novos lançamentos na região, por meio de incontáveis saídas de campo, mas também de descobertas ao acaso nas igualmente incontáveis derivas pelo centro nos últimos anos. Como moradora da região desde 2017, qualquer saída de casa era uma oportunidade para observar as transformações na paisagem e meus olhos foram ficando treinados em identificar novos empreendimentos e estabelecimentos comerciais. Mesmo sem sair de casa, as janelas do apartamento onde tenho vivido, entre a Praça da República e o Largo do Arouche, foram observatórios privilegiados para testemunhar a chegada de algumas novidades. Além disso, pude contar com a contribuição de amigos e colegas que, sabendo da minha “obsessão” com o assunto, frequentemente me mandavam fotos e localização de novos tapumes e estandes de venda, perguntando: “já viu esse?”. De forma a complementar esse levantamento, coletei e analisei anúncios imobiliários publicados em jornais, distribuí-

---

7 Gestão Urbana é o site da atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) da Prefeitura de São Paulo, antiga Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br>> (acessado em 05 fev. 2020).

dos em espaços públicos e divulgados em redes sociais – esses últimos tornados bastante frequentes pela contribuição dos algoritmos; consultei ainda os sites das construtoras atuando no centro e estive em pelo menos vinte dos novos empreendimentos imobiliários na região, visitei apartamentos decorados e conversei com corretores imobiliários em serviço. Quanto a estas conversas, nas primeiras tentativas fui transparente quanto ao meu lugar de pesquisadora, o que em alguns casos me rendeu boas conversas e algumas revelações privilegiadas mas, na maior parte das vezes, gerou certa impaciência e má vontade dos corretores – absolutamente compreensíveis, considerando que são trabalhadores remunerados exclusivamente por comissão de venda, uma das pontas precárias da produção imobiliária e que, ao me dedicarem seu tempo de trabalho, perdiam a oportunidade de atender clientes reais<sup>8</sup>. Assim, em determinado momento, passei a me apresentar apenas como moradora da região curiosa pelo novo empreendimento e, em alguns casos específicos, me passei também por possível compradora, de modo a poder realizar junto ao corretor simulações de financiamento ou discutir descontos e condições para a aquisição de uma unidade habitacional. Por fim, também me utilizei de reportagens em jornais e revistas que trataram o tema e frequentei falas públicas, fóruns e seminários sobre as transformações na região central, muitos deles voltados aos próprios agentes do mercado e que, como pude perceber, se tornaram parte da estratégia de divulgação da transformação do centro<sup>9</sup>.

Quando a pesquisa adentra o que chamarei de feitura contra-hegemônica, a abordagem metodológica muda completamente. Não se trata mais de *desvendar* o acontecimento, *revelar* o que está por trás dos discursos, *identificar* os atores, *entregar* dados. E talvez porque eu estivesse mais habituada a ter como objeto de pesquisa a história oficial ou os personagens mais poderosos, a questão de como pesquisar esses outros grupos logo se colocou, e não se deixou responder tão rápido. Assim, é lícito dizer que essa parte da pesquisa não partiu de uma proposição metodológica à priori, mas se valeu, de saída, de algumas possibilidades, e só se encontrou de fato ao longo do percurso.

---

8 O documentário “Banco Imobiliário”, do diretor Miguel Antunes Ramos (2015), mostra de forma sensível a precariedade no trabalho dos corretores imobiliários, que são remunerados apenas por comissão, não têm garantido um rendimento mínimo e frequentemente se sujeitam a jornadas extremamente longas de trabalho.

9 Cito alguns deles que foram particularmente interessantes: (1) Fórum Revitalização do Centro, realizado pela Folha de São Paulo e pela Porto Seguro no Sesc 24 de Maio, em novembro de 2017; (2) Conversa aberta sobre promoção de moradia social em áreas centrais, com urbanistas e a incorporadora Magik, realizado pelo Fundo Imobiliário Comunitário de Aluguel (FICA) no estacionamento do estande de vendas do empreendimento imobiliário MCMV Bem Viver Vila Buarque, da própria Magik, em abril de 2018; (3) Diálogos A Vida no Centro: As transformações no Centro de São Paulo, realizado pela STX Desenvolvimento Imobiliário em parceria com o blog A Vida no Centro, no hotel Ibis Styles Downtown, da própria STX, em novembro de 2019.

Pesquisa-ação, pesquisa ativista, pesquisa militante e pesquisa situada são algumas noções que me ajudaram a estabelecer uma prática de pesquisa em que estou implicada com um agir em coletivo e orientada para a transformação social. Para Marta Malo (2005), entre os pontos fundamentais às iniciativas que buscam articular investigação e ação, teoria e práxis, estão: (1) uma forte inspiração materialista, voltada à realidade concreta e à possibilidade de transformação – e daí a primazia outorgada nesse tipo de investigação às experiências concretas, à prática e à ação; (2) o entendimento de que o pensamento passa diretamente pelo corpo e é, por isso, sempre situado, sempre implicado – e daí a crítica à toda teoria desencarnada, que se pretende neutra, e também a certeza de que toda produção de conhecimento novo afeta e modifica os corpos; e, por fim, (3) a prioridade concedida aos objetivos e processos sobre qualquer metodologia formalizada – e daí o entendimento de que o método, abstraído do contexto, impede a verdadeira conexão entre experiência e pensamento, e que acima de qualquer método estão as operações reais que o processo de investigação militante é capaz de colocar em prática. Malo (op. cit, p. 35) conclui que a investigação militante é “sempre uma viagem em aberto, que sabemos de onde e como parte, mas não para onde nos levará”.

Outra inspiração fundamental nesse processo foi um artigo elaborado por um conjunto de colegas pesquisadores (Moraes et al., 2017) em resposta à um pesquisa da Fundação Perseu Abramo sobre o imaginário social nas periferias de São Paulo, publicada em março de 2017. Inquietados com o veredicto sobre o que são “os pobres” que os resultados da pesquisa da fundação implicava, e cientes de que estes resultados eram decorrentes das próprias questões mobilizadas pela investigação, os autores do artigo convocam a uma forma de conhecer que não se valha da velha divisão entre sujeito e objeto, não se comprometa com a epistemologia das classes dominantes e, sobretudo, não estabeleça tribunais. Lançam a questão: “que modos de conhecer podem contribuir para a criação e potencialização de projetos coletivos de autonomia?”. E arriscam algumas respostas: uma prática investigativa que aconteça no meio, entre a pesquisa e a ação. Que traga a possibilidade de experimentações e criações. Um conhecimento produzido a partir dos ruídos com a experiência. Que atravesse os muros que interditam o pensamento. Que mantenha os canais de enunciação e de práticas cotidianas abertos à proliferação de outras formas de vida. Enfim, uma ciência comum para uma política comum; corpos e saberes interpelados pelo problema da fabricação de um mundo em comum.

Em termos concretos, os apontamentos da pesquisa têm como fonte principal a minha própria experiência, seja de praticante nas experimentações, seja no trânsito e nos diálogos entre práticas. Estive mergulhada no Terreyro Coreográfico entre 2015 e 2017, o que permitiu uma aproximação com o Teatro Oficina nesse mesmo período e desde então participo da articulação pública contra as torres do Silvio Santos e pelo Parque do Bixiga no bairro. Sobre o Parque Augusta, me aproximei da luta a partir de uma colaboração com o LabCidade em 2014 e me envolvi de maneira mais decisiva nos anos seguintes. Em todos esses casos, o duplo jogo entre o lugar de quem experimenta e o lugar de quem “é da universidade” e procura também contribuir a partir daí, esteve sempre presente, e tentei costurá-lo como em um trabalho de *patchwork*, uma costura visível que não pretende esconder materiais muito diferentes. Sobre as experiências de festas e festivais ou as ocupações culturais, meu ponto de vista é de participante/frequentadora/apoiadora, mas tive a oportunidade de estabelecer diálogos com seus praticantes em debates públicos ou a partir de alianças entre essas experiências e aquelas em que participo ativamente. Em todos os casos, materiais bibliográficos, fílmicos e de divulgação elaborados pelos próprios praticantes refletindo sobre as suas experiências foram fontes importantíssimas. Por fim, também realizei algumas poucas entrevistas semiabertas com praticantes, sobretudo para preencher lacunas e compreender acontecimentos específicos que me escapavam, mas também deixando espaço para que comunicassem livremente o que lhes parecia essencial sobre suas experiências coletivas.

Antes de passar para a estrutura do trabalho e para o trabalho em si, optei por fixar brevemente algumas categorias que aparecerão recorrentemente ao longo do texto, espécie de glossário que desenha uma base conceitual comum para que possamos, eu e leitores, caminhar juntos. Mas ainda antes disso, concluindo essa nota teórico-metodológica, deixo duas notas autobiográficas sobre o período de elaboração da tese que não gostaria de deixar de fora dessa introdução.

A primeira é que, como já falado, lá pelo segundo ano de doutorado fui morar no centro. Aluguei um enorme apartamento construído nos anos cinquenta na rua Aurora, bem de frente à Praça da República, que passei a dividir com um grupo de amigos. Isso que o mercado imobiliário agora chama de *co-living* e anuncia como tendência mundial, e que para nós sempre foi estratégia de sobrevivência, uma alternativa aos elevados custos de aluguel na metrópole – incompatíveis, diga-se de passagem, com uma bolsa de dou-

torado – mas, principalmente, uma opção radical pelo viver junto, pela vida solidária em coletivo, uma recusa ao projeto de individualismo e solidão que o capitalismo nos apresenta. Pois bem, viver no centro, evidentemente, transformou o destino dessa tese. O projeto de pesquisa apresentado não era sequer circunscrito territorialmente, lá eu dirigia algumas questões à cidade de São Paulo e aventava a hipótese de em algum momento quiçá definir estudos de caso. Mas, uma vez que eu estava vivendo no centro e habitava um ponto equidistante (pelo menos afetivamente) entre o Bixiga e a Cracolândia, o Parque Augusta e o Minhocão, todos os movimentos mais simples do cotidiano – ir ao banco, pegar metrô – traziam evidências de transformações velozes e de permanências insolúveis, contradições e complexidades que, ao me interpelarem todos os dias, comecei também a interpelar. O escopo da tese se deslocou apenas discretamente, mas ela fincou os pés no centro, e isso mudou tudo. Descobri logo que estar dentro do tempo-espaço da sua própria pesquisa pode ser capcioso: ao mesmo tempo em que me proporcionava uma percepção cada vez mais fina dos acontecimentos no território, o fluxo de novos fatos era veloz, e eu perdi o foco muitas vezes. Procurei, enfim, assumir e incorporar isso à tese, esse olhar multifocal. A falta de distanciamento no tempo e no espaço também significa que falta a algumas dessas reflexões certo decantar. Fixar elas nesse trabalho, assim como estão, é o que vai nos permitir observar como se mostram vistas de outros ângulos e como amadurecem daqui pra frente.

A segunda é que nesse mesmo período eu dancei. Literalmente. Minha aproximação com o Terreyro Coreográfico começou como aluna de dança, e dançar embaixo de um viaduto no meio do Bixiga, passar horas e dias e semanas e meses habitando aquela imensa estrutura de concreto – dançando e percebendo a cidade – e vivendo tudo de imprevisível que vivemos ali foi o que disparou várias das questões que me trouxeram a esse trabalho. Já era bastante coisa, mas não foi só isso. Em um determinado momento, o diretor artístico do projeto me convidou para algo que eu nunca tinha feito antes e que me pareceu difícil, radical e irrecusável: participar de uma criação artística em dança – como dançarina. Aceitei, claro. Foram seis meses entre pesquisa, criação, ensaios e temporada de apresentação, em que estivemos, em um grupo de artistas, quase todo o tempo no centro de São Paulo, trabalhando sempre em espaços públicos abertos ou em espaços autônomos coletivos. O trabalho final se chamou ARA e foi dançado por sete artistas, eu inclusa. Uma dança que acontecia ao longo de um dia inteiro, começando na Praça da Sé às oito da manhã e se encerrando no baixo do viaduto Júlio de Mesquita Filho, à

meia-noite. Ao longo do dia percorríamos em dança todo o centro, contracenávamos com os moradores de rua do centro antigo, os vendedores ambulantes do Parque D. Pedro, os executivos da bolsa de valores do Largo do Café, os turistas do Pátio do Colégio, os usuários de drogas da Luz, o público da cultura da Galeria Olido e, em todos estes lugares, com a memória de um assentamento indígena destruído, as reminiscências dos rios soterrados, as evidências de uma cidade negra, e muitas forças visíveis e invisíveis que não sei nomear. Assim, descobri que dançar era ampliar os escopos do modo de conhecer. E desejei, nessa tese, ter a dança como epistemologia. Sem saber exatamente o que isso significava, ter a dança como epistemologia. É assim também que procurei experimentar, não sem dificuldades, me desinibir de alguns hábitos adquiridos em uma trajetória acadêmica materialista, como por exemplo o hábito de crer na estabilidade da experiência e do conhecimento. Os entendimentos expostos aqui são quase todos provisórios, de modo que essa tese se justifica principalmente pelo registro dos acontecimentos que narra e pelas tentativas de tradução (incompletas, limitadas) que engendra.

### **a) o centro e os centros**

A primeira pergunta que uma tese que se pretenda sobre o centro de São Paulo parece sempre suscitar é: qual centro? Na banca de qualificação, nos seminários de pesquisa e em conversas de botequim, interlocutores apontaram repetidas vezes a importância de se explicitar de que pedaço específico do centro esse trabalho falaria, fosse traçando eu mesma um perímetro ou adotando algumas das várias delimitações existentes. O Centro Velho, primeira extensão do núcleo de povoamento original, facilmente discernível pelos edifícios históricos que concentra e pelo traçado urbano do início do século passado, compreendido administrativamente pelo distrito Sé. Ou o Centro Novo, que atravessa o Vale do Anhangabaú e alcança a Praça da República, primeira expansão do Centro antigo, hoje distrito República. Ou os dois juntos, que conformam o que mais comumente se convencionou chamar simplesmente de Centro. Ou ainda toda a Região Central, que incluiria, além desses, o conjunto de distritos limítrofes – Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdades e Santa Cecília – que compõem também a área administrativa que no começo desse trabalho de pesquisa era chamada de Subprefeitura da Sé, e hoje é a Prefeitura Regional da Sé. Há ainda umas tantas delimitações *ad hoc* feitas em pesquisas específicas ou para a elaboração de planos de intervenção urbana,

como a Operação Urbana Centro e, mais recentemente, o PIU Central, que poderiam ser utilizadas aqui. Mas as divisões administrativas, se úteis para se trabalhar com dados do Censo ou outras pesquisas periódicas – o que faço nos Capítulos 1 e 3 – não dão conta das diferenças conceituais, formais e socioeconômicas das distintas territorialidades do centro que existem às vezes dentro de um mesmo quarteirão.

Para o memorial de qualificação, propus como área de estudo um perímetro desenhado a partir de um raio de um quilômetro do distrito República, uma espécie de República expandida, que incluía os territórios das feitura contra-hegemônicas que aparecem na tese e cobria bairros centrais nos distritos vizinhos que são considerados, afetivamente, como parte do “Centro de São Paulo”: Bixiga, Baixo Augusta, Vila Buarque, Santa Cecilia, Campos Elíseos, parte do Bom Retiro e toda a Sé. Eram também as áreas onde mapeamentos mostravam o retorno da produção imobiliária no centro, como o eixo em torno do Minhocão. Essa demarcação ficou de fora da tese em grande medida porque, a partir do diálogo com vários interlocutores, ficou explícito que ela não partia de uma necessidade colocada pela pesquisa de delimitação de uma *área de estudo*, mas também não respondia à pergunta “qual centro?”, colocada por aqueles que consideram que *delimitar qual centro* é o primeiro passo em um trabalho sobre o centro.

Assumo, então, o risco da não-demarcação da área de estudo. O centro nessa tese não se define por um traçado no mapa. Ele é delimitado por discursos e por práticas não são consonantes, de diferentes personagens. O Centro da promessa de revitalização e da valorização – um Centro nominal, com letra maiúscula – não é o mesmo das feitura minoritárias do centro – substantivo abstrato –, embora eles se sobreponham, em parte, espacialmente. Esse centro de múltiplas sobreposições e de fronteiras móveis é, afinal, o centro (os centros) da tese.

## **b) neoliberalismo (e seu contrário)**

O entendimento do neoliberalismo aqui acompanha a proposição de Dardot e Laval (2016a), definindo-se como uma razão de mundo que estende a lógica empresarial da produtividade e competitividade a todas as relações sociais e a todas as esferas da vida. Nesse sentido, o neoliberalismo não se reduz simplesmente à uma política econômica, que determina que o bem-estar humano é melhor promovido pela maximização das

liberdades empresariais dentro de uma estrutura institucional caracterizada por direitos de propriedade privada, liberdade individual, livre mercado e livre comércio (Harvey, 2007). Também transcende a sua definição enquanto uma ideologia que apregoa a redução do aparelho de Estado (enquanto, na prática, demanda uma atuação estatal intensiva na produção e execução de uma nova estrutura normativa que absolutiza e protege o direito privado) (Brenner e Theodore, 2002). Encampando e ultrapassando estas definições, Dardot e Laval (2016a) definem o neoliberalismo um sistema normativo que, ampliando sua influência por todo o mundo, tende a estruturar e organizar não apenas a ação dos governantes, mas a conduta de todos os sujeitos, se tornando, assim, um modelo de subjetivação e a própria racionalidade contemporânea, a própria razão do mundo. Não é, então, a toa que o interesse pelo neoliberalismo tenha ultrapassado em muito a abordagem pelas ciências econômicas e sociais, tornando-se objeto de investigação, por exemplo, na filosofia e na psicanálise. Como exemplos, o psicanalista Christian Dunker (2017, p. 285) propõe que o neoliberalismo é um modo de vida em que tudo é mercado: “educação é investimento. Saúde é segurança. Relações são *networking*. Imagem é *marketing* pessoal. Cultura é entretenimento. Pessoa é o empreendedor de si mesmo”. Já Suely Rolnik (2018, p. 29) fala em um “inconsciente colonial-capitalístico”.

De uma perspectiva mais materialista, David Harvey (2005) defende que a principal realização do neoliberalismo nas últimas décadas foi a redistribuição da riqueza e da renda para as altas esferas da classe capitalista, dentro do que o autor chama “acumulação por despossessão”, um processo feito de inúmeras práticas: privatização da terra, conversão de formas estatais e coletivas de propriedade em propriedade privada, supressão de direitos aos bens comuns, processos neocoloniais de apropriação privada de ativos e, o mais devastador de todos, o uso do sistema de crédito como apropriação privada do excedente econômico e meio radical de transferência de renda dos mais pobres aos mais ricos, por meio do endividamento. Na proposição de Dardot e Laval (2016a), essa realização não se esgota aí, na sua materialidade, mas é impressa na subjetivação contemporânea: esse endividamento crônico, consequência do neoliberalismo, é produtor de subjetividade e é ele que acaba se tornando um verdadeiro modo de vida (Dardot e Laval, 2016a). Esse argumento é reiterado por Negri e Hardt (2016), para quem “o endividado” é umas das figuras subjetivas centrais dos nossos tempos.

Assim, é porque os indivíduos são submetidos a um regime de concorrência em todos os níveis que a ação coletiva se tornou mais difícil (Dardot e Laval, 2016a). Nesse senti-

do, se aproxima também a visão de Bourdieu (1998), para quem o neoliberalismo é um programa de destruição das estruturas coletivas capazes de fazer obstáculo à lógica do mercado puro. Dardot e Laval (op. cit., p. 20) postulam, ainda, que a absolutização do neoliberalismo como racionalidade tem uma tendência a esvaziar a democracia de sua substância, mas sem a extinguir formalmente. Opera-se uma espécie de “desdemocratização” dentro das democracias.

Proponho, aqui, que a cidade neoliberal condensa essas múltiplas e complementares definições; racionalidade neoliberal e as desregulações dos mercados próprias ao neoliberalismo operam uma transposição escalar e impactam conjuntamente a política e a vida urbana. Um exemplo histórico e que fala dos primórdios da cidade neoliberal é o discurso “*there is no alternative*” ditado por Margaret Thatcher, que frente à crise fiscal no Reino Unido nos anos oitenta determinou um deslocamento das políticas públicas de cuidado do bem estar dos cidadãos para a solvência das dívidas via atração de capitais. Na escala da cidade isso se traduziu, em um primeiro momento, por uma re-regulamentação, que passou a permitir a aquisição das unidades de moradia pública por seus próprios moradores, por meio de um novo direito individual, o “*Right to Buy*”. O que em um primeiro momento pareceu positivo para muitos, que buscaram financiamentos para a aquisição da sonhada casa própria, em um segundo momento se converteu em frente de desposseção: a intensificação de políticas de austeridade piorou as condições de vida desses trabalhadores, que se viram sem recursos para arcar com os financiamentos contraídos. Endividados, perderam suas casas – que já não eram bens públicos – para os bancos, e uma segunda onda de privatizações deu cabo do estoque residencial remanescente. A “não alternativa” frente à dívida pública e a promoção do direito individual sobre o direito coletivo permitiram não apenas uma transferência massiva do estoque de moradia pública para atores privados, mas abriram novas frentes para circulação do capital financeiro, pelo endividamento dos trabalhadores (Hodkinson, 2012).

Harvey (1989) registra a instauração desse do modelo da cidade neoliberal como a passagem da abordagem administrativista para a abordagem empreendedorista na política urbana, uma espécie de novo consenso geral que emerge no mundo capitalista e apregoa que as cidades sejam entendidas como unidades competitivas. O objetivo final da política urbana se torna a atração do capital privado e o termômetro para avaliar se uma política funciona ou não é a sua capacidade de promover desenvolvimento imobiliário

e alavancar investimentos no território. O Estado se empenha, então, em fazer das cidades um ambiente favorável para os negócios, incentivando investimentos e garantindo o retorno dos atores privados, seja com práticas de desregulação urbanística, seja com incentivos fiscais, seja pela transferência do fundo público. Se isso significa remoções e gentrificação, aumento do déficit habitacional e do quadro de desigualdade, piora nas condições de vida e precarização na cidade como um todo, isso é uma questão de segundo plano. As áreas urbanas sem potencial de atração de capitais também ficam de fora das prioridades políticas.

Empiricamente, as cidades sob o neoliberalismo têm se caracterizado pela replicação de um modelo, que inclui investimentos públicos e privados em áreas já consolidadas, abandono das periferias, a flexibilização do controle de uso do solo e a redução de investimentos públicos em projetos não imediatamente lucrativos (Hackworth, 2007). Seus ícones seriam a gentrificação e os megaprojetos; já a arquitetura vem como a cereja do bolo, embelezando (e pervertendo) projetos excludentes (Vainer, 2013). A razão urbana neoliberal se traduz perfeitamente pelo epíteto do “*highest and best use*”, a noção amplamente difundida tanto entre governantes quanto entre proprietários de que o único uso verdadeiramente racional do solo urbano é aquele que será o mais rentável possível

Assim, falar de um contrário do neoliberalismo é refletir sobre e invocar as práticas e modos de vida que atentam contra a racionalidade individualista, competitiva e rentista. Um contrário que se mostra em lutas sociais e experimentações que contestam, desarman e desegemonizam, em qualquer escala, essa razão de mundo.

### **c) contra-hegemônicos, minoritários, divergentes**

Eis as três adjetivações que me ajudam a refletir sobre as personagens que, nas histórias contadas por essa tese, atentam contra a razão neoliberal do mundo e da cidade. Em primeiro lugar, considero que é a própria naturalização da racionalidade neoliberal que a hegemonia, no sentido gramsciano, estabelece. Antagonicamente, contra-hegemônicos são aqueles personagens capazes de desafiar ou escapar a essa ordem dominante, contestando os seus conteúdos. Também poderia dizer que são personagens menores, ou minoritários, e aqui me valho do sentido estabelecido por Deleuze e Guatarri (1995), que não se refere ao contingente numérico, mas ao que se apresenta como diferença e

pluralidade em relação ao padrão e norma estabelecidos. “A maioria supõe um estado de poder e de dominação” (op. cit., p. 55), postulam os autores, que estabelecem “o majoritário como sistema homogêneo e constante, as minorias como subsistemas, e o minoritário como devir potencial e criado, criativo” (op. cit., p. 43). Assim, a minoria não é só o oposto da maioria como poder de dominação, mas é um devir – “devir de todo mundo, seu devir potencial por desviar do modelo” (idem). Por fim, são personagens que emergem em exercícios de divergência do padrão constituído, e assim estabelecem, em maior ou menor grau, algum tipo de ruído com o existente. São portanto personagens divergentes, e me valho aqui das analogias propostas pelo Dicionário Analógico da Língua Portuguesa (Azevedo, 2015), que não associam divergência ao *ir contra*, como poderia supor o senso comum, mas ao *ir pra fora e além*, como nos termos análogos citados: ramificação, irradiação, difusão, dispersão, debandada, desvio, aberração, difração e até “estouro da boiada” (op. cit., p. ,114). A divergência então, não necessariamente vai frontalmente contra os atores hegemônicos, mas encontra linhas de fuga. Por fim, a palavra divergente faz sempre lembrar os versos bonitos atribuídos à escritora Patrícia Galvão, a Pagu, e tão repetidos nos movimentos minoritários, especialmente nos movimentos feministas, versos que cantam a divergência como crime, rito, modo de vida: “esse crime, o crime sagrado de ser divergente, nós o cometeremos sempre”.

#### **d) produção/feitura**

Por fim, a distinção no título da tese não é apenas nominal, nem é formal e tampouco casual. Produção tem denotação de base materialista. Relações de produção, em Marx (1983), são constituídas pelo regime de propriedade dos meios de produção – terra, capital, máquinas, ferramentas, matérias-primas etc. –, pelas formas de repartição dos produtos – sejam eles meios de produção ou bens de consumo –, e pela estrutura de classes. A produção do espaço, no campo dos estudos urbanos, fala essencialmente (embora não exclusivamente) da transformação no meio ambiente construído, uma transformação material por meio da ação do trabalho e do investimento de capitais, e que é, portanto, hegemonizada pelo Estado e pelos agentes detentores do capital (Harvey, 2005; Carlos et al, 2011; Rufino, 2012; Sanfelici, 2013 etc.).

A ideia de feitura, aqui, fala de um modo de transformação do espaço que não é necessariamente material, e que não é absolutamente hegemonizado pelo Estado e pelo capital. Quando Viveiros de Castro (2002) fala dos ritos de fabricação do corpo nos rituais yawalapíti, a fabricação ali tem a mesma raiz de *fazer* e é lida mesmo ao pé da letra: entende-se que a concepção de cada indivíduo por meio das relações sexuais entre seus genitores é só o início da feitura do corpo, um processo que tem continuidade por meio de um conjunto de “intervenções sobre as substâncias que conectam o corpo ao mundo”, e que fazem “mudar o corpo” (op. cit, p. 72). O antropólogo conta que “a expressão ‘estou fazendo (...)’ é usada para descrever e justificar as ações de um indivíduo em certos contextos de produção de novas identidades” (op. cit, p. 73), em “passagens críticas do ciclo vital” (op. cit., p. 74), como por exemplo um xamã que inicia outro xamã é seu fazedor. Ideia semelhante de feitura aparece no Candomblé, em que os rituais de iniciação dentro de um terreiro e ao ato de incorporação mediúnica é chamado de *fazer cabeça*– “o reforço da dimensão espiritual da existência” (Teixeira, 2017, p. 113). A ideia de feitura do espaço se instaurou no pensamento para essa tese durante uma aula de dança no Terreyro Coreográfico, quando a bailarina Andreia Yonashiro, a partir da leitura de Viveiros de Castro, nos perguntou se o nosso trabalho de feitura do corpo ali não seria também uma feitura do espaço.

Se a produção do espaço é material e converte o espaço em mercadoria, a feitura do espaço é imaterial e muda a substância-espaço, pode determinar mudanças críticas no ciclo vital do espaço, produzir novas identidades do espaço ou criar novas conexões entre espaço e mundo.

## **ii. Estrutura da tese**

A tese apresentada é de que centros diferentes são imaginados, enunciados, vividos, e enfim também produzidos por personagens contrapostos; centros que ora se sobrepõem espacialmente, ora entram em conflito pelo destino de determinada fração do território. Assim, os quatro capítulos estão organizados de modo a entremear ideações concorrentes.

O primeiro capítulo relembra a história da formação do centro, das grandes obras burguesas de embelezamento do início do século 20 às mais recentes soluções neoliberais

para a transformação urbana, passando pelas várias mutações nesse território, do esvaziamento à retomada. Uma história que se descobre desde o início e até hoje marcada pelo intuito de supressão das condições e usos *realmente existentes* em nome da imposição de modelos coloniais. Mas uma história também sempre disputada por aqueles que, apesar dos esforços de supressão, lograram permanecer.

No segundo capítulo, já no tempo presente, reflito sobre feitura contra-hegemônicas do centro a partir das experimentações de alguns destes personagens minoritários que estão, cada um a sua maneira, oferecendo respostas aos problemas colocados pela ordem urbana dominante e pela razão urbana neoliberal: em festas e festivais de rua, ocupações artísticas e, particularmente, nas feitura do Terreyro Coreográfico e do Teatro Oficina do Bixiga. Ao procurar refletir *com* eles, a partir das suas proposições e dos horizontes que articulam, travo de saída um breve diálogo com o *direito à cidade* e o *comum*, duas noções incontornáveis para pensar as lutas urbanas hoje, e acabo aportando, inesperadamente, na *proposição cosmopolítica*.

O terceiro capítulo desvenda as formas e os conteúdos da atividade imobiliária contemporânea no centro, expondo como procuram capitalizar sobre os significados criados e difundidos nas feitura contra-hegemônicas, convertendo modos de vida em *renda de monopólio*. Esse capítulo evidencia, ainda, como o crescente domínio do capital financeiro sobre a produção residencial destitui o sentido de moradia das novas unidades, construídas cada vez mais como produtos de investimento. Metamorfose que é potencializada e capilarizada pela entrada de fundos de investimento e pela popularização de plataformas de aluguel por temporada, como o Airbnb.

No quarto e último capítulo, capital imobiliário e personagens divergentes enfim se enfrentam pelo destino de um terreno de mata nativa na região central, obrigando os vários braços do Estado – executivo, legislativo, judiciário e ministério público – a uma mediação pouco usual entre o direito de propriedade e o direito coletivo a um comum. O acontecimento Parque Augusta reúne as principais questões dos capítulos anteriores, e aponta para um possível, uma cidade por vir.

Por fim, as considerações finais objetivam um esforço de síntese da tese e apontam agendas de pesquisa e de ação que ela apenas abre.



Figura 2. Vista das obras de requalificação do Vale do Anhangabaú, 2019.

## CAPÍTULO 1 . HISTÓRIA DE UM CENTRO EM DISPUTA

---

*Everybody knows that our cities were built to be destroyed [...]*

Caetano Veloso

Narrando as transformações ocorridas na região central de São Paulo há exatos cem anos, na entrada dos “frementes anos 20”, o historiador Nicolau Sevcenko expõe os modos com que as empresas privadas de desenvolvimento urbano e o poder público municipal empreenderam uma série intervenções:

O projeto de desbastar o bosque tropical da Avenida Paulista, para transformá-lo num jardim gramado e bem-comportado, era do arquiteto inglês Barry Parker, empregado do gigantesco holding internacional City of São Paulo Improvements and Freehold Land Co., responsável pelo empreendimento imobiliário das cidades-jardins, adulteração comercial do modelo urbanístico original e revolucionário de Ebenezer Howard na Inglaterra. Tanto porque *a floresta tropical não harmonizava com o urbanismo britânico*, quanto porque *a mata virgem impedia a visão panorâmica para promoção das vendas e incremento do valor especulativo* do que a Companhia anunciava como o primeiro bairro moderno de São Paulo – iniciado com o loteamento na encosta do Espigão da Paulista que dava para o Vale do rio Pinheiros – o Parque da Avenida foi entregue a Parker para redecoração, com financiamento vultuoso dos cofres municipais, tendo sob seu comando empregados e equipamentos da própria prefeitura, para *desmatar e civilizar* aquele logradouro público.

Enquanto o inglês Barry Parker metamorfoseava o Parque da Avenida, os franceses Bouvard e Cochet redesenhavam a orla da colina central da cidade, apagando os últimos traços originais ao redor do santuário onde os jesuítas haviam celebrado a sua fundação, transformando as vertentes do Anhangabaú e os pântanos do Tietê no panorama cenográfico dos mais elegantes, com toques de fino *décor* europeu ponteados de palmeiras e vastos tapetes de gramados recortadas de trilhas, passeios e canteiros. O lance final da reforma da paisagem foi estabelecido pelo arquiteto franco-argentino Victor Dubugras, ligado ao grupo de urbanistas encabeçados pela sumidade internacional, o arquiteto Bouvard. Ele foi encarregado de desmatar, desarborizar, ajardinar e redecorar o Largo da Memória e seu tradicional Obelisco, na embocadura do Vale do Anhangabaú. (Sevcenko, 1992, p. 115 - grifo nosso)

Refletindo sobre os projetos mais recentes para o centro e sobre as incontáveis transformações que ocorreram nesse território ao longo de todo o século 20, é nítida a

permanência de um certo padrão desde a descrição historiográfica de Sevckenko e que continua em tempos atuais a orientar as intervenções urbanas. Primeiro, os vultuosos investimentos públicos, financiando projetos norteados por interesses privados. Depois, o caráter especulativo das intervenções, desenhadas antes para abrir caminho a uma rentabilidade futura do que para solucionar os problemas existentes em uma cidade que se urbaniza de forma acelerada e desigual. Por fim, a rejeição e a supressão das condições socioambientais existentes, com determinações projetuais urbanísticas, arquitetônicas e paisagísticas que copiam cidades norte-americanas ou europeias, importadas como modelos universais de urbanização e territorialização. É a transposição para o urbanismo das *ideias fora de lugar*, expressão com que Schwarz (2000) reflete sobre a colonização do pensamento no Brasil: a tradição de se pensar o país a partir das ideias desenvolvidas no exterior. Indo mais além, Carlos Vainer (2014) e outros autores em âmbito internacional (Parnell e Oldfield, 2014; Roy, 2016; Blatman-Thomas e Porter, 2018; Watson, 2019 etc.) reconhecem nessa tradição não apenas um *torcicolo cultural*, para usar outra expressão de Schwarz<sup>1</sup>, mas a continuidade e evolução da forma como os poderes coloniais instauraram os primeiros núcleos de povoamento, subjugando e subalternizando os espaços pré-coloniais, destruindo a ordem social existente para substituí-la pela ordem social do colonizador, como estratégia de poder. À persistência desse padrão de atuação na modernidade, Vainer (2014) chama de colonialidade do saber urbano.

Se na reforma do Vale do Anhangabaú que a prefeitura custeou no início do século 20 os arquitetos e urbanistas responsáveis foram liderados por uma “sumidade internacional” da arquitetura à época, o francês Bouvard, na reforma do Vale do Anhangabaú que a prefeitura custeia nesse início de 2020, o projeto parte do escritório do estrelado dinamarquês Jan Gehl, a sumidade internacional da intervenção em espaços públicos da nossa época<sup>2</sup>. No custoso projeto de Bouvard, os traços originais da paisagem foram apagados, e a vertente do córrego Anhangabaú transformada em “panorama cenográfico dos mais elegantes, com toques finos de *décor* europeu” (Sevckenko, 1993, p. 115). Já na reforma de Gehl, as águas do rio há muito soterradas não são reabertas, mas apenas “rememoradas” na forma de um anódino espelho d’água. Em ambos os casos, a estrutura física existente é substituída, e nessa operação as dinâmicas e usos ali presentes também perdem lugar.

---

1 Roberto Schwarz (2000, p. 14) diagnostica como “torcicolo cultural” um mal brasileiro cujos sintomas seriam “adorar, citar, macaquear, saquear, adaptar ou devorar” tudo aquilo que fosse ou parecesse europeu.

2 Mais detalhes do projeto aparecerão mais adiante no capítulo. As principais ideias e obras do arquiteto Jan Gehl estão registradas nos livros “Life Between Buildings” (2011) e “Cities for People” (2013).

Partindo da reforma do Anhangabaú no início do século 20 até chegar na reforma do mesmo Anhangabaú no início do século 21 é possível contar uma história da cidade de São Paulo, da sua fabricação como cidade moderna. Uma história animada pelo embate entre as inexoráveis existências e as desejadas (e tantas vezes delirantes) apostas e visões. Uma história permeada por apagamentos, supressões e banimentos, mas também por incontáveis resistências. Tudo isso ao longo de algumas gerações de transformações do centro. E incluindo, nesse ínterim, outras duas intervenções radicais no mesmo Vale do Anhangabaú, como será mostrado. Esse capítulo introdutório delinea esse contexto histórico como um fundamento para o restante da tese. Começa retomando a orquestração inicial da produção desse espaço enquanto centro metropolitano, moderno e burguês no início do século 20; atravessa o prolongado período ao longo do qual ele perde gradativamente seu lugar como centro hegemônico das elites e atividades densas em capital – com a expansão urbana e o surgimento de novas centralidades na cidade –; até a consolidação do estigma de degradação e abandono, quando da sua apropriação pelas classes populares; sobrevoa as articulações do poder privado e da sociedade civil e as várias gerações de políticas públicas que procuraram reverter esse processo e chega, enfim, aos dias de hoje, em que um novo ciclo de valorização se anuncia. Subjacente a estas transformações está a própria economia política da urbanização, para falar nos termos de Paul Singer (1975), ou a economia política da cidade, como preferiu Milton Santos (1994)<sup>3</sup>. Mas se para o geógrafo o objeto da economia política é, simplesmente, “a produção, suas condições de realização e suas consequências diversas, como o resultado de um jogo complexo” (Santos, 1994, p. 111), ressalta-se aqui que, para refletir sobre o *jogo complexo* da produção do espaço do centro de São Paulo, a dimensão simbólica e discursiva cumpre papel elementar.

Diante da abundante literatura existente<sup>4</sup>, por que recontar, ainda mais uma vez, a história da produção do espaço do centro de São Paulo? O objetivo aqui é explicitar, antes através de uma lente grande-angular e algumas aproximações episódicas do que de um levantamento exaustivo, como a transformação do centro da metrópole paulista no último século se faz a todo o tempo na disputa entre, de um lado, as visões, promessas e especulações para esse território – reflexo da colonialidade do pensamento urbano –,

3 O geógrafo Milton Santos se ocupa da diferenciação: “Uma coisa é a economia política da urbanização, que levaria em conta uma divisão social do trabalho, que dá, com a divisão territorial do trabalho, a repartição dos instrumentos de trabalho, do emprego e dos homens na superfície de um país. A economia política da cidade seria outra coisa diferente, porque seria a forma como a cidade, ela própria, se organiza, em face da produção, e como os diversos atores da vida urbana encontram seu lugar, em cada momento, dentro da cidade” (Santos, 2012 [1ª ed. 1994], p. 114).

4 Dentre os inúmeros materiais existentes, foram particularmente importantes para esta leitura Rolnik (1997), Sevcenko (1993), Frugoli Jr. (2000) e Paterniani (2019).



Figura 3. Vale do Anhangabaú em 1897. O Vale das fazendas de chá e o primeiro viaduto.



Figura 4. Vale do Anhangabaú em 1911. O Parque urbano desenhado pelo arquiteto francês J. A. Bouvard.



Figura 5. Vale do Anhangabaú em 1940. O Vale já como parte do novo sistema viário.



Figura 6. Vale do Anhangabaú em 1992. Projeto Jorge Wilhelm e Rosa Kliass

e, do outro, a materialidade, os usos e as dinâmicas *realmente existentes*. Estes, como obstáculos involuntários à realização de um destino arquitetado – o centro europeizado, rentável, global – são repetidamente vitimados pelos processos de destruição criativa que caracterizam a produção capitalista da cidade.

## **i. Primórdios: um centro cenográfico para a metrópole**

Observando as primeiras grandes obras de intervenção no centro da cidade, Sevcenko traça o panorama do investimento milionário que os capitais excedentes, primeiro do café, depois da indústria, proporcionaram no início do século 20, orquestrando uma grande renovação da paisagem paulistana a partir da inspiração europeia.

(...) com a Várzea do Carmo, transformada no Parque D. Pedro II, ligando-se ao Vale do Anhangabaú, o qual por sua vez se articulava com o Vale do Piques, reformado no Parque do Obelisco, a colina central ficava circundada de uma ornamentação paisagística europeia, atravessada pelas impressionantes estruturas metálicas dos viadutos do Chá e de Santa Efigênia importadas direto da Alemanha, e cingidas pela arquitetura neo-renascença do Teatro Municipal, êmulo fáustico do Ópera de Paris, a assinar uma súbita reformulação do panorama refletindo mudança radical na identidade da capital. Nos limites desse complexo paisagístico figuravam, ao norte, a Estação da Luz, totalmente importada da Inglaterra até os últimos tijolos e os menores parafusos, segundo os modelos da Estação de Paddington e da torre Big Ben. Ao sul ia se definindo o desenho gótico da Catedral da Sé, talhada sob o figurino da matriz medieval de Colônia. A oeste, dominando a Praça da República, se destacava a imponente Escola Normal, de feito eclético, recaindo sobre o neoclássico do Segundo Império francês. A leste, mais para o final da década, se ergueria no topo da colina histórica o colossal prédio do arquiteto italiano Giuseppe Martinelli, um bloco maciço de concreto armado, que com seus vinte andares se arrojava como o “mais alto da América do Sul”. (Sevcenko, 1992, p. 116)

Estas obras que são, ainda hoje, os grandes marcos arquitetônicos e simbólicos da região central, produziram não apenas uma nova paisagem, mas um novo produto cultural, exclusivo das elites, que com ele se identificavam (Rolnik, 1997). Os interesses da classe dominante e da municipalidade convergiam na meta clara de construir um Centro para São Paulo (Grostein, 1994), projeto que começava a se realizar nessas primeiras décadas do século 20 não só com intervenções no modo de ocupação existente e a reprodução de modelos europeus, mas também com a exclusão e segregação das classes populares, em especial dos ex-escravizados (Rolnik, 1997; Paterniani, 2019).

Cabe lembrar que, pouco tempo antes, São Paulo não passava de um burgo escravagista, pouco segregado, onde no espaço restrito das colinas entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú situavam-se “residências senhoriais ou casas populares, comércios, armazéns, mercados, oficinas, em um espaço profundamente marcado pela presença de escravos” (Rolnik, 1997, p. 28). Até 1850 o direito à terra no Brasil, incluindo aí a terra urbana, estava ligado à sua efetiva ocupação, podendo a posse ser formalizada como sesmaria ou não, mas em ambos os casos legítima<sup>5</sup>. Com a promulgação da Lei de Terras nesse ano, a única forma legal para a posse da terra seria a compra registrada através de escritura e fruto de troca monetária. Não é por acaso que a promulgação da Lei de Terras ocorreu semanas após a proibição do tráfico de escravos por meio da Lei Eusébio de Queirós, medida que abria caminho para a abolição da escravidão e o estabelecimento do trabalho livre no Brasil, que só vieram de fato ocorrer trinta e oito anos mais tarde. Como desvenda José de Souza Martins, no seu clássico “O cativo da terra”, enquanto a terra era livre, o regime de trabalho era escravo. Mas para que o trabalho fosse livre, a terra foi antes tornada cativa. Como implicações imediatas dessa mudança de regime, Rolnik (1997, p. 23) acrescenta, está “a absolutização da propriedade, ou seja, o reconhecimento do direito de acesso se desvincula da condição de efetiva ocupação, e sua monetarização, o que significa que a terra passou a adquirir plenamente o estatuto de mercadoria”. Desta forma, se até 1850 o acesso à terra era impossível aos escravizados em função da sua condição, ele mantém-se impossível ao escravo liberto, desprovido de meios para sua aquisição. Também aos trabalhadores imigrantes pauperizados chegados no início do século 20 o acesso à terra era inviável, o que, Martins (1979) aponta, garantiu no país a reprodução de um modelo de economia concentradora e baseada na coerção do trabalho.

Esse corte na forma de apropriação da terra teve grandes consequências para o desenvolvimento das cidades no Brasil. Se, como conta Rolnik, “a irregularidade do tecido colonial representou a posse do chão no momento da edificação, sem desenho, previsibilidade e demarcação prévios do lote e da rua”, a separação entre a propriedade e a efetiva ocupação faz aparecer a figura do loteamento e do arruamento (Rolnik, 1997, p. 25), fundamentais para o início da especulação imobiliária da terra urbana. E isso ao mesmo tempo em que os imóveis urbanos se tornavam um investimento considerado

---

5 No regime de sesmarias, a terra, propriedade da Coroa, era cedida aos senhores de escravos e fazendeiros, que deveriam torná-la produtiva e exercer sobre ela controle político, o que conformou a aristocracia rural da sociedade colonial (Rolnik, 1997; Paterniani, 2019).

seguro, em oposição à instabilidade da economia cafeeira e seus valores flutuantes no especulativo mercado internacional.

Nesse cenário, à massa marginalizada de ex-escravizados, libertada sem inserção social e despojada de recursos materiais, é negada não apenas sua absorção no processo produtivo assalariado, mas também um lugar na cidade, no que se configura um processo de banimento racial, expressão do racismo estrutural no Brasil (Paterniani, 2019). Para eles, a habitação possível se restringiria às moradias coletivas de aluguel, os chamados cortiços, desde o século 19 estigmatizados como lugares insalubres de bagunça, desorganização, indecência e perigo, e por isso passíveis de intervenção (op. cit.).

Assim, as transformações urbanas neste começo do século 20 que buscariam promover uma espécie de domesticação do espaço público e alçar a cidade ao status de metrópole, não foram apenas paisagísticas, de renovação da estrutura física da região e da construção de uma monumentalidade no centro, mas promoveriam a expulsão dos mais pobres,

(...) com a eliminação pura e simples dos imóveis que lhes serviam de suporte. Foi o caso, por exemplo, da derrubada de dois quarteirões de sobrados encortiçados, para dar lugar à construção da Praça da Sé.

As chamadas obras de remodelação – alargamento de vias, instalação de praças, boulevares e equipamentos públicos –, ao ter como efeito o aumento do preço dos imóveis, contribuíram para acentuar o caráter comercial e de serviços ao centro, na medida em que apenas uma utilização de alta rentabilidade poderia arcar com o pagamento da renda devida à tal localização, valorizada pelo investimento público (Rolnik, 1997, p. 106).

Longe de ser uma invenção local, o feito repetiu a experiência da transformação haussmanniana de Paris, com a projeção de uma escala monumental e a abertura de boulevares, em meados do século 19. O modelo de modernização da capital francesa, também ele fruto da articulação do Estado com o capital privado, sob o verniz do embelezamento e do favorecimento da fluidez, levou abaixo um grande conjunto de quarteirões estreitos e apinhados de moradias populares, herança construída da cidade medieval. Sua substituição pelas amplas avenidas expulsou, autoritariamente, as classes populares e consideradas perigosas do centro para a periferia, alçando a segregação socioespacial urbana a uma escala até então inexistente. A transformação de Paris por Haussmann também é registrada como uma primeira experiência de ajuste espacial, ou “*spatial fix*” (Harvey, 2005): a urbanização como forma de absorção dos excedentes da produção

capitalista, solucionando (sempre temporariamente) as crises de superacumulação, ao fixar o capital no espaço<sup>6</sup>. Experiência que parece se repetir, consideradas as diferenças de escala, em São Paulo, na transformação radical da paisagem urbana a partir dos excedentes da produção cafeeira e industrial.

Também as primeiras regulações urbanísticas trataram, em São Paulo, de garantir o afastamento das classes populares do centro, que se desejava cada vez mais um espaço burguês. Um exemplo é a lei de banimento à subdivisão de casas e lotes, justificada como medida sanitária, mas com o objetivo explícito de redução dos cortiços. A proibição desautorizava aquela que era estratégia comum e condição necessária à ocupação popular em um território em processo de valorização. Longe de qualquer política sanitária ou habitacional que resolveria a questão dos cortiços e do acesso à moradia aos mais pobres, a determinação proibitiva apenas criminalizava esta forma de habitação.

Assim, é também com as primeiras intervenções no território da classe pobre trabalhadora ou marginalizada, forçosamente deslocada para outros espaços, que se consolida a imagem de um centro grandioso e fremente, como um “efeito cenográfico” (Sevcenko, 1993, p. 117), adequado ao intuito de fazer de São Paulo uma metrópole moderna. À realização de tal cenografia, era imperativo garantir que fosse animada pelos “atores certos”, isto é, aos membros dessa nova elite urbana, frequentadores dos novos estabelecimentos culturais e também dos bancos, casas de câmbio, casas de modas e de joias concentrados no elegante Triângulo, como era conhecido o centro financeiro, comercial e de negócios formado pelas ruas Direita, São Bento e 15 de Novembro (Toledo, 2015; Gorestein, 1994). Mas como em uma cidade cenográfica de verdade, onde a fachada bem construída encobre, do seu lado oculto, mas muito próximo, tudo aquilo que não deve aparecer diante das câmeras, o centro nunca foi um espaço exclusivo das elites, nunca deixou de ter ocupação popular, ainda que restrita às suas dobras ou espaços residuais, nas sobras que não interessavam aos atores hegemônicos (Santos, 1999)<sup>7</sup>.

---

6 A teoria do ajuste espacial relaciona dialeticamente as dinâmicas do desenvolvimento capitalista (seus ciclos de altos e baixos) aos processos de urbanização e transformação urbana. Em momentos de geração de grandes excedentes de produção, a produção/destruição/transformação das formas urbanas resolve (na verdade, apenas adia) uma crise de superacumulação, ao fixar o capital excedente no meio construído (o “fix”, de “spatial fix” tem aí, então, um duplo sentido: o de fixar, e o de solucionar). As transformações de Paris por Hausmann, de Nova York por Moses e o próprio processo de suburbanização nas cidades norte-americanas e europeias durante os “Golden sixties” são exemplos recorrentes na literatura. Como consequência, a urbanização capitalista é social e espacialmente desigual, e tende sempre à crise, na medida em que os ajustes são temporários e apenas criam obstáculos futuros aos novos ajustes.

7 As várzeas de rios como Tamanduateí, Tietê e Saracura, sujeitas a constantes inundações e portanto desinteressantes às elites, são exemplos de áreas que desde cedo foram majoritariamente ocupados pelas classes populares (Sevcenko, 1994; Paterniani, 2019).

A monumentalidade e grande importância simbólica exitosamente forjadas no centro de São Paulo nesse início do século 20 se mantiveram ao longo das décadas seguintes até os dias atuais. No entanto, o mesmo não poderá se dizer das suas dinâmicas de uso e ocupação e grande parte do ambiente construído, fadados a sucessivas transformações em um processo de *reconstrução permanente* (Grostein, 1994). Ou, para usar a expressão com que Joseph Schumpeter (1962) discute a natureza do capitalismo, resgatada por Sharon Zukin (1991), David Harvey (2006), Brenner e Theodore (2002) e tantos outros para falar sobre a produção capitalista da cidade, um permanente processo de *destruição criativa*.

## ii. Expansão e deslocamentos

Os sucessivos incrementos demográficos que São Paulo vivencia desde o fim do século 19 conduzem a uma expansão *inevitável, especulativa e desigual* do tecido urbano paulistano, que acontece, ademais, em ritmo acelerado. Ilustrando com alguns números, entre 1930 e 1998 a extensão da área urbana passaria de 180 km<sup>2</sup> para 900 km<sup>2</sup> (Meyer, 1994, p. 7), em um processo de expansão do centro e surgimento de outras centralidades, mas também de periferização e segregação socioespacial. Expansão *inevitável*, porque acontece frente a um intenso e contínuo crescimento populacional, engrossado ainda em meados do século 20 por ondas migratórias de trabalhadores nordestinos, atraídos pela oferta de emprego decorrente da industrialização rampante de São Paulo. Um crescimento que no intervalo de cem anos, entre a década de 1880 e a de 1980, representou um salto populacional de 47.697 para 8.493.226 de habitantes, e chega a 2010 com um pouco mais de 11 milhões de residentes (Meyer, 1994; Censo, 2010). *Especulativa*, porque seguiria, principalmente, estradas e linhas de bonde abertas pelas mesmas companhias loteadoras da cidade, direcionando o desenvolvimento urbano para suas próprias áreas de interesse e obrigando o direcionamento posterior de investimentos públicos a essas áreas, que conectariam, pouco a pouco, estas manchas urbanas à “cidade”, como convencionou-se desde essa época a chamar-se o centro antigo de São Paulo<sup>8</sup>. E *desigual*, porque se estruturou concentrando investimentos públicos em áreas

8 Rolnik (1997) detalha a forma como a City of São Paulo Improvements co. articulou-se à Light e à sua subsidiária, a São Paulo Gas Company, e influenciou o poder público, contribuindo para o provimento precoce de toda a infraestrutura que valorizaria de forma extraordinária uma várzea úmida e inóspita, adquirida a preços módicos pela City, originando o bairro dos Jardins. Para Rolnik, o caso da City é “a apoteose do modelo da política imobiliária da Primeira República, no qual os interesses privados fortemente infiltrados no poder público associavam a participação de concessionárias de serviços públicos a lucros fabulosos com a especulação de terrenos” (op cit., p. 136).

já dotadas de infraestrutura urbana e destinadas às camadas de alta renda, expulsando para as periferias longínquas e desequipadas os trabalhadores urbanos.

Estudando as metrópoles brasileiras, Flavio Villaça (1998) aponta como a expansão e transferências dos centros foram, via de regra, motivadas pelo deslocamento das elites para outros setores das cidades, deslocamento que também definiu a direção do crescimento do centro principal. Ainda na década de 1930, na medida em que certas atividades cruzaram o Vale do Anhangabaú, a Praça da República se tornou um “Centro Novo”, enquanto a região da Praça da Sé manteve-se como “Centro Velho”. A mudança gradativa de certas funções da região central acompanhou o deslocamento das elites econômicas em direção aos novos bairros exclusivos que se consolidavam e permitiam sua autossegregação. Do Centro Novo, a partir de um processo de verticalização da Avenida São Luís e de bairros como Campos Elíseos, Vila Buarque e Santa Cecília nas décadas de 1940 e 1950, “as camadas de mais alta renda começaram seu caminhar em direção à avenida Paulista” (Villaça, 1998, p. 263).

Para além das residências das elites, a região como centro de negócios também começa a perder protagonismo a partir da década de 1940, com o deslocamento das atividades econômicas de maior importância do Triângulo, onde se concentravam originalmente, para a avenida Paulista, da onde também se deslocariam mais tarde em direção à avenida Faria Lima e depois à avenida Luís Carlos Berrini e Marginal Pinheiros, traçando um vetor sudoeste de modernização e valorização imobiliária em São Paulo. Um dos motivos centrais para tais deslocamentos foi a questão dos congestionamentos de automóveis no centro, que se intensificavam à medida que mais e mais veículos eram inseridos na metrópole, tornando as condições de circulação inviáveis<sup>9</sup>. É justamente a “questão do trânsito” (Vasconcellos, 1998) que motiva uma nova rodada de transformações urbanas na região central, voltadas agora à adequação do sistema viário. Se as mais altas camadas da elite paulistana já não viviam mais no centro, a monumentalidade cenográfica poderia dar lugar ao funcionalismo das transformações viárias, ainda que às custas de uma memória coletiva e da habitabilidade de certas porções da região central. A nova etapa de transformações inaugura a primazia do automóvel nas visões que conduziriam à produção e à apropriação do espaço do centro, mas também de toda a cidade.

---

9 Regina Meyer (1995) cita um levantamento que apontou que em 1915 a capital paulista possuía um automóvel para cada 315 habitantes. Em 1920, a relação era de um automóvel para cada 170 habitantes. E em 1925, a relação já é de um para 64 habitantes.

### iii. Destruição criativa para o primado do automóvel

Desenhado pelo engenheiro Prestes Maia em 1929, o “Plano de Avenidas” foi um ambicioso plano urbanístico que propôs um completo redesenho da circulação na cidade. Priorizando o transporte automotivo individual e procurando adequar o sistema viário de forma a capacitá-lo a acomodar o tipo de crescimento que se esperava na capital, o conjunto de obras incluía o alargamento de vias existentes, o rearranjo das vias radiais (que, partindo de diferentes direções, dariam acesso ao centro) e a criação de vias perimetrais (que formariam grandes círculos ao redor do anel central) (Vasconcellos, 1998) – um conjunto nada modesto de obras que significou novas desapropriações e demolições.

Anos depois, já durante sua implementação, com o contínuo crescimento do volume de automóveis na cidade, o desenho original do projeto já não era suficiente. É então que às avenidas radiais e perimetrais foram acrescentadas, ainda, as avenidas diametrais, que formariam o “sistema Y”, atravessando o centro no sentido norte-sul e estabelecendo uma ligação entre as marginais do rio Tietê e do rio Pinheiros. A solução para esse acréscimo de obras em um contexto de urbanização já avançada foi a construção dessas avenidas sobre os rios existentes – escolha projetual que se beneficiava dos caminhos já traçados pelas águas e que demarcavam suas adjacências imediatas como territórios populares, desprezados pelo capital imobiliário especulativo, o que também incorreu em economias da municipalidade com desapropriações. Assim foram construídas, formando o “sistema Y”, a avenida 9 de Julho, sobre o rio Saracura, a avenida 23 de Maio, sobre o rio Itororó, e a avenida Prestes Maia, sobre o rio Anhangabaú. Obras que somavam-se a uma série de escolhas urbanísticas realizadas nessas primeiras décadas do século 20 e que, ao retificar, canalizar, tamponar ou soterrar os inúmeros rios de São Paulo, garantiriam que a relação entre a cidade e suas águas seria para sempre conflituosa, na abundância ou na escassez, seja pelos repetidos episódios de enchentes ou pela contínua deficiência no abastecimento. Escolhas que, ademais, também refletem o ímpeto de apagamento das condições *realmente existentes* do território frente ao imperativo da modernização.

O Plano demorou cerca de dez anos para começar a ser implementado e, uma vez iniciado, foram quarenta anos de obras na cidade de São Paulo até a consolidação de uma es-

estrutura urbana radioconcêntrica (Meyer, 1994). Não à toa, Rosseto (2002, p. 14) aponta que “São Paulo chega à década de 1940 como uma espécie de cidade provisória (...) sua paisagem em constante transformação, em que nada parecia definitivo e construir e reconstruir eram atividades cotidianas”. Como resultado, Meyer (1994) observa nesse período uma modernização dos usos e ocupação do centro, com a abertura de avenidas amplas e arborizadas que criaram novos espaços públicos e permitiram a instalação de novos edifícios residenciais, amplas instalações comerciais e de escritórios.

Implementado, o novo modelo para a mobilidade urbana ao mesmo tempo encerrou o centro dentro de um anel viário e abriu a cidade, permitindo sua expansão indefinida por meio das vias radiais (Rolnik, 2009). O desenvolvimento da indústria automobilística e a ampliação do sistema viário nas décadas seguintes são elementos que contribuíram tanto para a periferação da cidade, quanto para transformar radicalmente a paisagem do centro, ao trazer mais trânsito, poluição e ocupação de praças como estacionamento de veículos (Kara José, 2007). Um exemplo citado no início desse capítulo é o que acontece nesse momento com o Vale do Anhangabaú, até então um parque desenhado minuciosamente em estilo francês, cartão postal da metrópole paulista, que com a implementação do Plano de Avenidas é inteiramente desfigurado para se transformar em um eixo viário no sentido norte-sul, projeto que também seria revertido anos depois (Sousa, 2018). Essa nova estruturação viária e a expansão do uso do automóvel permitiram também o deslocamento do capital imobiliário e o surgimento da demanda para a produção de moradia nos novos bairros, impulsionando uma obsolescência dos bairros antigos.

Entretanto, em pouco tempo o volume de automóveis existentes já demandava mais espaço para circular, “em parte, devido ao fato do transporte coletivo ser extremamente ineficiente, e em parte, devido ao crescimento do número de veículos em circulação, a questão é que a solução proposta foi novamente deslocar e ampliar o circuito viário em torno do Centro” (Meyer, 1994, p. 13). A Segunda Perimetral teve seu traçado definido em 1954, um círculo de três quilômetros com alargamento e aberturas viárias pelas avenidas Amaral Gurgel, Duque de Caxias, rua Mauá e João Teodoro, que deveria triplicar a capacidade de circulação de veículos, desviar as correntes diametrais e aumentar a velocidade de circulação, o que, esperava-se, desafogaria o tráfego no centro. Mas terminadas as obras, o problema do trânsito não estava resolvido – continuava crescendo à medida em que se popularizava o uso do automóvel.

É então que nos anos 60, ainda sob pretexto de resolver a questão dos engarrafamentos na região central, o prefeito Paulo Maluf propôs a construção do Elevado Costa e Silva, um golpe fatal no que restara de prestígio dos bairros centrais. Conectando a Praça Roosevelt, no centro da cidade, ao Largo Péricles, na Barra Funda, a hoje impopular via elevada de trânsito rápido foi imposta como o tipo de obra própria de um regime autoritário – ecoando, novamente, as transformações de Paris por Hausmann, parte do projeto de poder de Napoleão III. Não por acaso, foi nomeada em homenagem ao general-presidente da ditadura militar à época, responsável pela indicação de Maluf ao cargo de prefeito. Estendendo-se sobre a maior parte da avenida São João, a estrutura apelidada Minhocão colocou carros circulando em alta velocidade a uma proximidade atroz das janelas dos edifícios vizinhos, criando intensa concentração de poluição sonora, visual e do ar, que tornou as condições de vida intoleráveis nestes apartamentos. No nível do solo, sua estrutura desfigurou espaços públicos antes arborizados, agradáveis e elegantes, como a própria avenida São João e a Praça Marechal Deodoro, criando espaços sombreados que degradaram também as condições de circulação e permanência de pedestres nessa parte da cidade. E quando, no final dos anos 60, a ligação leste-oeste começou a ser construída – uma extensão do Minhocão que o conectaria à Radial Leste – a onda de destruição criativa se estendeu, demolindo quarteirões inteiros e dividindo ao meio o bairro do Bixiga, também na região central.

Desaceleração dos investimentos imobiliários, esvaziamento do parque habitacional e comercial existente, desvalorização imobiliária, migração de sedes de empresas, êxodo populacional, aumento gradual da taxa de vacância e desinvestimento em manutenção na região, seguido por deterioração física dos imóveis existentes são algumas das consequências destas décadas de intervenções urbanas que, privilegiando o automóvel individual, degradaram os espaços públicos e as condições de vida no centro. Até mesmo os órgãos públicos começam, nessa época, a ser transferidos para outras regiões da cidade. Mas para além do centro, a ascensão do rodoviarismo contribuiu para a consolidação de um outro modelo de cidade, uma nova ordem urbana em que os espaços privados e individuais passaram a se sobrepor aos espaços públicos, em todos os lugares.

A disseminação de condomínios e *shopping centers* na cidade de São Paulo entre os anos 80 e 90 foi documentada e analisada por Teresa Caldeira (1997, 2000) a partir da ideia de uma “cidade de muros”. O período viu a ascensão de um modelo de produção de cidade



Figura 7. Obras do elevador Presidente Arthur da Costa e Silva, 1970.



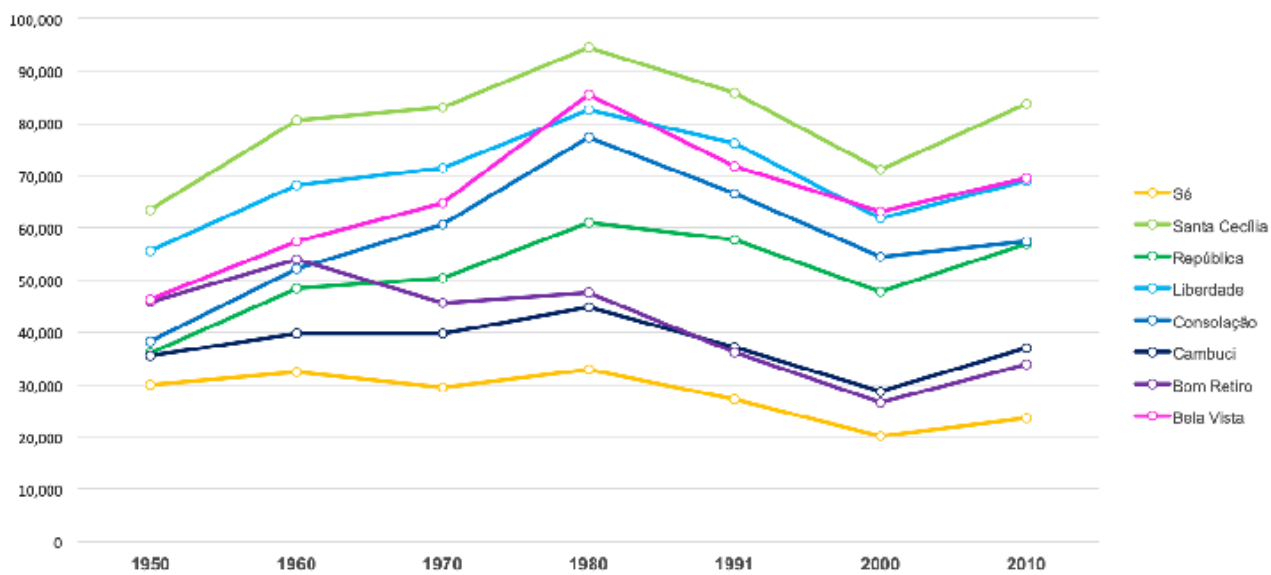
Figura 8. Reportagem sobre as obras do Minhocão na revista Manchete, janeiro de 1970.

marcada pela propagação de enclaves fortificados – espaços privados para residência, trabalho, lazer ou consumo, fechados, monitorados e securitizados. O medo do crime e a busca pela segurança instigou uma arquitetura e um urbanismo marcado por barreiras, grades e proteções ao redor de casas, prédios, parques, praças, escolas, complexos de serviços etc. A partir de então, “uma nova estética de segurança modela todos os tipos de construção, impõe sua lógica de vigilância e distância como forma de *status* e muda o caráter da vida e das interações públicas” (Caldeira, 1997, p. 159). A partir de imagens de isolamento, segurança, homogeneidade e exclusividade, os anúncios publicitários desses enclaves elaboram um mito do “novo conceito de moradia” (Caldeira, 1997, p. 160), que impulsiona a obsolescência do parque habitacional existente. Protegidos da cidade e com seu “lazer completo” intramuros, os empreendimentos habitacionais do período trazem para espaços privados as atividades de tempo livre que anteriormente aconteciam nos espaços públicos. Voltados para dentro, relegam aos espaços públicos apenas os indícios de uma “arquitetura-fortaleza” hostil e excludente (Davis, 2006). E longe de se restringir a uma questão de forma, isso acabaria por transformar os modos de vida na cidade, cada vez mais encerrados nos espaços privativos e securitizados. Tudo isso contribui para uma nova rodada de abandono dos bairros centrais, agora pelas classes médias e médias altas, que também elegem outros lugares para chamar de seus, onde abundam estas novas morfologias. E na medida em que as burguesias urbanas se fixam em outras regiões, permanecem no centro apenas as populações com menor mobilidade, pobres e/ou idosas.

#### **iv. Do esvaziamento à popularização e os dinamismos da pobreza: números e notas**

É dentro desse panorama que uma queda sensível na população residente começa a ser percebida em alguns distritos centrais. Primeiro Bom Retiro e Sé tem uma pequena perda populacional entre os Censos de 1960 e 1970, mas recuperam população nos anos 1980. No entanto, a tendência se expande ao longo das décadas de 1980 e 1990, quando todos os distritos centrais perdem população, inclusive aqueles que abrangem bairros nobres do centro expandido, como Bela Vista (Cerqueira César), Consolação (Cerqueira César, Higienópolis e Pacaembu) e Santa Cecília (Higienópolis e Campos Elíseos). Nesse período, a Subprefeitura da Sé perde mais de 150 mil habitantes, equivalente a quase 30%

Gráfico 1. Evolução da população residente por distritos, Subprefeitura da Sé, 1950-2010.



Fonte: Elaboração própria com base em IBGE/Censo (1950-2010).

da sua população, um processo que começaria a se reverter a partir dos anos 2000, sem, no entanto, retornar aos patamares dos anos 80.

Tem relevância também, nesse contexto, o aumento das taxas de vacância na região, conforme apontam levantamentos distintos. Segundo os dados do Censo, que contabiliza os domicílios particulares vagos nas cidades brasileiras<sup>10</sup>, a vacância no distrito República, que atingia 14,8% dos domicílios em 1991, passa a atingir 22,7% deles em 2000. Em 2010, esse dado se reverte, com 11,6%. Na Sé, a taxa de vacância domiciliar vai de 14,9% em 1991 para 26,7% no ano 2000, e também encolhe posteriormente, chegando a 11,7% em 2010. Isso enquanto a média de domicílios vagos na cidade de São Paulo muda em ritmo mais lento, passando de 10% para 12% entre 1990 e 2000, e caindo para 7,5% em 2010.

Embora não existam dados oficiais que deem conta da vacância em edifícios corporativos e de escritórios, ela é comumente contabilizada por institutos e empresas de consultoria imobiliária para o setor terciário, que fazem levantamentos específicos para algumas áreas das cidades onde atuam. Uma delas é a empresa Jones Lang LaSalle, que efetua levantamentos para alguns distritos centrais. Em dados fornecidos para o trabalho de Kara José (2010), a empresa mostrou que a taxa de vacância nos distritos Sé e República ultrapassava 19% em 2005. Bomfim (2004), por sua vez, realizou seu próprio levantamento por meio de pesquisa de campo para um mestrado na Escola Politécnica da USP, selecionando um conjunto de quadras também nos distritos República e Sé, visando abranger todo o centro histórico. Seu levantamento estimou 18% da área construída vazia, das quais 21% seriam de uso residencial e 77% para uso de comércio e serviços (Bonfim, 2004, p. 34). Deste total, cerca de 65%, eram em imóveis verticalizados, com um único proprietário, sem desmembramento da propriedade e que, naquele momento, encontravam-se desocupados há pelo menos um ano. Um levantamento realizado pelo LabCidade com base nos dados coletados pela consultoria Buildings relativos a 2016 apontou, igualmente, reversão das taxas de vacância na região, que teriam passado para 12,5% no distrito República e 9% na Sé<sup>11</sup>.

---

10 Para o IBGE, domicílio vago é “o domicílio particular permanente que não tinha morador na data de referência, mesmo que posteriormente, durante o período da coleta, tivesse sido ocupado” (Censo, 2010).

11 A pesquisa sobre vacância imobiliária em edifícios corporativos foi realizada pelo LabCidade a partir da raspagem exploratória (webscrapping) da plataforma Buildings em 2016 com objetivo de alimentar uma investigação sobre a presença de players globais no mercado imobiliário local. Essa pesquisa foi conduzida pelas professoras Paula Santoro e Raquel Rolnik e pelos pesquisadores Isabel Martin e Pedro Mendonça. O script de raspagem consistia em uma rotina de obtenção do tipo, da área total, da área disponível para locação e do endereço de cada edifício cadastrado, que foi posteriormente utilizado para geocodificação dos cadastros pelo Google Geocoding API. Os resultados positivos levaram posteriormente a um acordo entre o LabCidade e a Buildings para acesso à plataforma fechada CRE, com dados sobre o histórico de vacância por edifício. A estrutura da página raspada foi alterada, e por isso o endereço web não se encontra mais disponível.

O aumento da taxa de vacância até os anos 2010 foi consequência do deslocamento de negócios ligados a grupos de maior renda para outras centralidades que surgiam, e pode ser explicado por uma série de fatores. Primeiro, a perda de prestígio e as dificuldades de acesso e mobilidade por automóvel no centro, como mostrado anteriormente. Outros elementos são a presença de terra com valores menores em outras localizações, ou de terrenos maiores para expansão; a legislação urbana favorável à verticalização em outras áreas; os entraves que a proteção ao patrimônio histórico arquitetônico colocam à modernização dos edifícios centrais; e, ainda, o imperativo de adequar-se às novas demandas tecnológicas exigidas pelo setor corporativo. Mas, embora alarmantes, os dados de queda da população residente e o aumento da taxa de vacância em domicílios e edifícios de escritório não significam por si só abandono ou perda de dinamismo do centro – ainda que sejam, frequentemente, divulgados dessa forma.

A implantação do metrô no final dos anos 70 ocasiona a inauguração de um conjunto de estações na região central e a instalação de novos terminais de ônibus também no centro, que criam intensos fluxos de circulação de pedestres, fazendo desse cada vez mais um território de transbordo (Meyer, 1994). Ao mesmo tempo, a saída das elites e atividades densas em capital permite a chegada de novos grupos sociais, que se aproveitam da densidade de serviços e da intensa circulação durante o dia para estabelecer ali, nos espaços públicos, variadas redes de relações voltadas à sobrevivência. É o caso de engraxates, “homens-placa”, pregadores religiosos, videntes, profissionais do sexo, pessoas em situação de rua, dependentes químicos, artistas de rua, batedores de carteira e celular e ainda a diversíssima gama de vendedores ambulantes. Junto ao perfil do comércio formal que também se transforma, tem-se ali uma intensificação da atividade no que Milton Santos (2004, 2007) chama de circuito inferior da economia urbana – marcada pela baixa renda e baixos capitais, que tem como função principal improvisar uma solução para a pobreza<sup>12</sup>.

Entre os residentes, é inegável a mudança no perfil de renda: a partir de dados da pesquisa Origem e Destino (OD), Kara José verifica que entre 1997 e 2007 houve diminuição do percentual de famílias com renda familiar acima de oito salários mínimos em todos os

---

12 Milton Santos (2004, 2007) chama de circuito inferior da economia urbana o conjunto de atividades de pequenas dimensões surgidas como consequência da falta de emprego, que abrigam a população excluída do processo produtivo, permitindo-lhe subsistir na cidade, que “consiste de atividades em pequena escala e diz especialmente respeito à população pobre” (SANTOS, 2007, p. 126). As características mais importantes de tais atividades seriam os capitais pouco volumosos, os estoques reduzidos ou de qualidade inferior, as margens de lucro pequenas em relação ao volume de negócios, as relações diretas e personalizadas com os clientes e a ajuda governamental nula ou quase nula, entre outros (SANTOS, 2004).

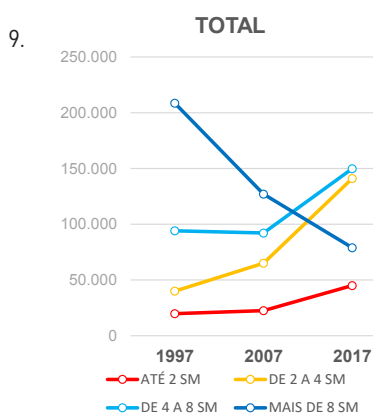
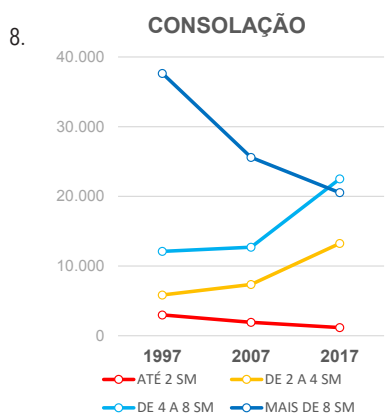
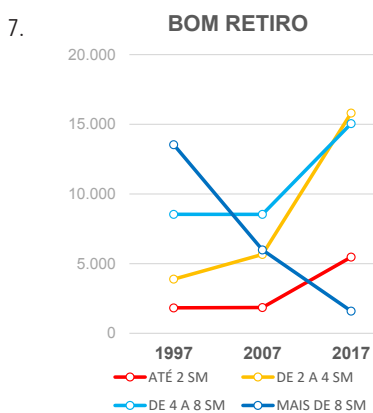
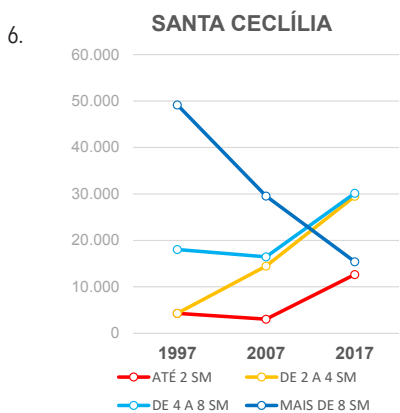
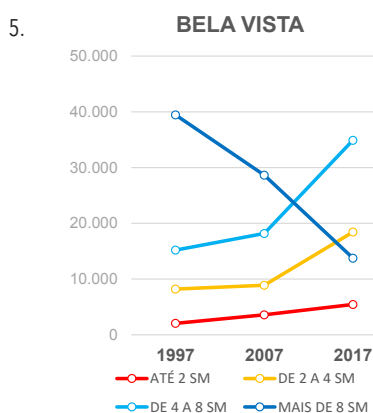
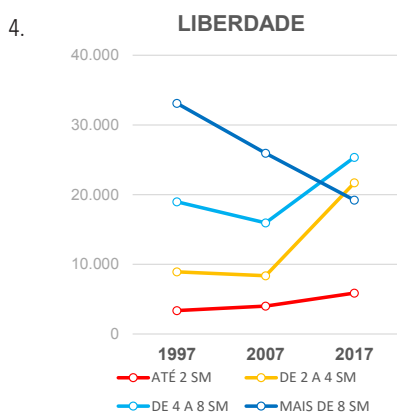
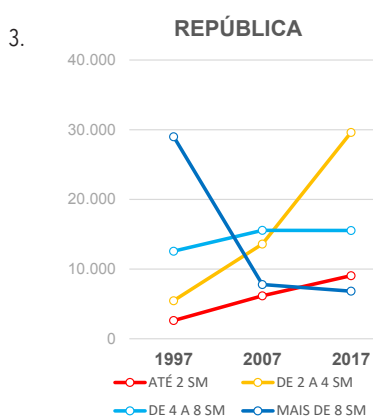
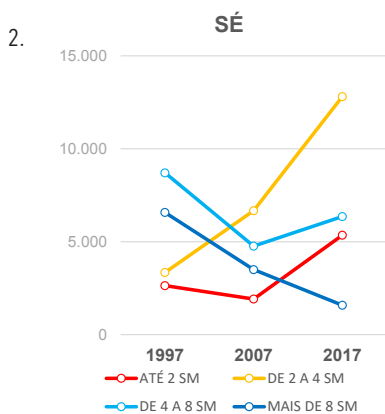
distritos centrais, ao mesmo tempo em que houve aumento geral da população com renda baixa e média, entre dois e oito salários. Essa mudança é mais acentuada justamente no “centrão”: na República, o percentual de famílias de alta renda cai de 35% para 5%, e de média-alta de 25% para 13%. Enquanto isso, o percentual da população de baixa renda subiu de 11% para 32%. A população muito pobre, com renda familiar de até 2 salários mínimos passa a representar quase 15% dos moradores do distrito, ante 5% na década anterior. Na Sé, o percentual de famílias de média renda cai de 41% para 28%, enquanto o de renda média-baixa sobe de 16% para 40% (Kara José, 2010, p. 50).

Se os dados relativos à evolução populacional e à vacância apontaram uma total inflexão de padrão nos anos 2010, o mesmo não acontece para o perfil de renda. Na República, a pesquisa OD de 2017 mostra que, enquanto a participação dos grupos de renda média e alta permanece nos mesmos patamares entre 2007 e 2017, a participação dos grupos de renda mais baixa continuam a crescer. Na Sé, o número de moradores com renda acima de oito salários mínimos cai ainda mais, enquanto todos os outros grupos de renda sobem. Os Gráficos 2 a 8 ilustram as variações do perfil de renda nos distritos centrais e o Gráfico 9, a média entre os distritos, o que permite observar a diferença entre o centro propriamente dito, que continua predominantemente popular, e os bairros centrais, onde de fato ocorre uma reversão do processo de popularização do período anterior, embora sem que os patamares dos anos 90 sejam retomados. A média de todos os distritos mostra que, em termos gerais, enquanto a participação dos setores de alta renda continua a cair, aumenta a população de baixa e média renda no centro da cidade.

A inversão do perfil social majoritário nos distritos centrais entre os anos 90 e 2000 ocorreu dentro de um padrão de ocupação bastante perverso: com a saída das elites, enquanto parte do parque habitacional construído era mantido vacante – seus proprietários não investiam o necessário para que pudessem continuar no mercado de aluguel ou não tinham interesse em alugar por valores mais baixos do que aqueles praticados anteriormente –, a outra parte é subdivida e adensada, originando novos cortiços. É complexa a definição de cortiço frente à diversidade das condições de moradia encontradas nestes contextos. Seguindo a definição contida na Lei Moura, a lei municipal urbana que trata do assunto, cortiço é considerado

(...) a unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características: (a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano; (b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; (c) várias funções exercidas no mesmo

Gráficos 2 a 9. Variação da população por faixa de renda nos distritos centrais, 1997, 2007 e 2017.



Fonte: Elaboração própria com base na Pesquisa Origem e Destino, 1997, 2007 e 2017.

cômodo; (d) acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias; (e) circulação e infraestrutura, no geral precárias; (f) superlotação de pessoas. (MSP, 1991)

Kohara (2009) acrescenta ainda que estas são moradias com altos valores de alugueis, se comparados com aqueles de moradias em melhores condições nas periferias, mas que permanecem como alternativas atraentes para famílias de baixa renda que buscam proximidade do mercado de trabalho e redução dos custos de transporte, ou, ainda, porque não demandam as garantias de um contrato formal de locação. Embora não existam censos específicos que permitam apontar a variação da população de cortiço nas áreas centrais ao longo das décadas, alguns levantamentos específicos realizados para dar base a políticas públicas permitem aproximações que dão uma ideia sobre estes números; os que apresento aqui foram inventariados por Kara José (2010) na sua tese de doutorado. Em uma delas, uma pesquisa amostral realizada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE)<sup>13</sup> em 1997, estimou-se a existência de cerca de 120 mil pessoas residindo em cortiços nos dez distritos que correspondiam à antiga Administração Regional da Sé (todos da Subprefeitura da Sé, incluindo ainda Brás e Pari), o que representava cerca de 20% do total da população encortiçada no município. Já com base no Censo de 2000, a população residente em cortiços corresponderia a 29% dos residentes de toda região central. E ainda segundo contagem da Fundação Seade, existiam em 2001 1.214 imóveis encortiçados e mais de 26 mil residentes de cortiços em setores do Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Santa Cecília, Sé e República, onde a CDHU definiu a necessidade de intervenção (Kara José, 2010, p. 52). Os dados do Censo 2010 sobre o tipo de domicílio mostra que são 4.750 unidades de “habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco<sup>14</sup>” (IBGE, 2010).

A presença da pobreza no centro também se verifica pela concentração da população em situação de rua que, embora não contabilizada pelo Censo demográfico – afinal, uma pesquisa domiciliar –, é bastante significativa nos distritos centrais. Uma sequência de estudos realizados pela FIPE<sup>15</sup>, também levantados no trabalho de Kara José (2010) mostram o crescimento dos números de pessoas em situação de rua na cidade

13 SCHOR, S. M; TEIXEIRA, R. A. O mercado de imóveis e os instrumentos urbanísticos para revitalização do centro de São Paulo. Relatório de consultoria da pesquisa do Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo. São Paulo: LABHAB/FAUUSP; Lincoln Institute of Land Policy, 2006.

14 Cabeça de porco é um nome popular para casa de cômodos.

15 FIPE. “Pesquisas identificam perfil dos moradores de rua de SP”, disponível em <<http://www.fipe.org.br/web/index.asp>> (apud Kara José, 2010, p. 54, acessado pela autora em 15 mai. 2007).

de São Paulo: 8.088 pessoas em 2000, 10.399 pessoas em 2003, 13.666 pessoas em 2008. Deste total levantado em 2008, 54% estaria vivendo no centro – atraídos também pelo dinamismo do centro para exercer atividades autônomas e precárias próprias do circuito inferior, como catadores de papelão, de latas de alumínio, carregadores e atividades do gênero. O Censo específico realizado pela FIPE em 2015 apontou permanência de 3.751 moradores da rua nos distritos centrais, sendo 1.311 na Sé, 1.019 na Santa Cecília e 718 na República.

Mas lado a lado à presença da pobreza, um sensível dinamismo comercial se mantém ao longo destas décadas no centro. Kara José (2010) aponta como a transformação dessa região entre 1990 e 2010, comumente divulgada como esvaziamento e degradação, é antes um processo de popularização, em que se tornam predominantes usos que nos períodos anteriores não tinham lugar no centro. Evidências desse dinamismo são os comércios varejistas e atacadistas especializados, que ali se mantêm ou se estabelecem mesmo quando os comércios ligados aos grupos de maior poder aquisitivo migram para outras regiões e, principalmente, para os *shopping centers*. Tome-se como exemplos o setor têxtil e de vestuário, muito presentes nos distritos do Brás, Bom Retiro e Sé; de eletrônicos e informáticos, na Santa Efigênia; de partes de automóvel e motocicletas, na Avenida Duque de Caxias; de alimentos, no entorno do Mercado Municipal e na Zona Cerealista; de artigos para festas, bijuterias e variedades, na Rua 25 de Março; de madeira e materiais de marcenaria, no Gasômetro; de lustres e lâmpadas, na Avenida Consolação – uma diversidade de economias de aglomeração que se mantêm na região motivadas por fatores como facilidade de acesso, oferta de imóveis, custos de permanência, facilidade de abastecimento e armazenamento, entre outros (Kara José, 2010).

Isso evidentemente se reflete na concentração de empregos existentes na região. Apesar de uma perda significativa de postos de emprego formal ao longo da década de 90 – 108.572 postos perdidos entre 1992 e 2000, cerca de 13% do total da região, segundo o Cadastro de Estabelecimentos Empregadores (CEE) – distritos como República e Sé mantêm-se entre os dez distritos que concentram mais empregos em todo o município de São Paulo, mesmo nos piores momentos do esvaziamento do centro. E mesmo os dados relativos à perda de postos de emprego não são definitivos: segundo os dados das pesquisas OD realizadas nos anos de 1997 e 2007, não teria havido qualquer diminuição de postos nestes dois distritos, e nem mesmo na Bela Vista, outro distrito central que mantêm-se entre aqueles que mais concentram postos de emprego em toda a cidade.

O que acontece, isso sim, é um processo de desconcentração, motivado pela expansão urbana e pelas novas centralidades que surgem na cidade, e alguns deslocamentos importantes, que carregam atividades específicas para outras regiões, como por exemplo aquelas ligadas ao setor bancário (Kara José, 2010, pp. 64-66). Kara José (2010) observa, no entanto, que a despeito da migração de postos de emprego, o centro mantém sua condição de maior agrupamento financeiro da cidade, com uma transformação no tipo de emprego: enquanto as atividades de mais prestígio como bancos comerciais e de investimento transferem-se para outras regiões, expandem a presença no centro “outras atividades de concessão de crédito”, como as financeiras e empresas responsáveis por crédito pessoal, e permanecem, ainda, a Bovespa e a Bolsa de Mercados e Futuros (BM&F).

Além disso, malgrado a migração de órgãos públicos e gabinetes de governo municipal e estadual – que só começariam a retornar ao centro a partir dos anos 2000 – certas atividades relacionadas à administração pública continuaram concentrando empregos formais na região, especialmente setores de administração, defesa e seguridade social. Uma variedade de serviços complementares como contabilidade e auditoria, cartórios, despachantes, escriturários, atividades auxiliares de justiça, preparação de declarações de impostos de renda de pessoas físicas e jurídicas mantém-se estáveis durante os anos 90, instalados na região entre as praças da República e Sé.

Outras que tiveram perdas significativas para outras regiões foram as empresas de prestação de serviço que se caracterizam por atividades de alta especialização – desde pesquisas de mercado e opinião, assessoria de gestão empresarial, processamento de dados etc. Por outro lado, permaneceram e se multiplicaram no centro empresas de prestação de serviços de baixa especialização e baixo valor agregado, “que engloba desde salinhas onde se datilografam currículos e se realizam exames médicos admissionais, até as agências de empregos, atividades de investigação, vigilância e segurança, prestação de assessoria em recursos humanos” (Kara José, 2010, p. 70) – toda uma miríade de atividades que compõe a paisagem interior dos edifícios de escritórios da região central.

Tudo isso permite observar como a despeito das transformações nos usos e perfil de renda, o centro permanece permeado por dinamismos. Aquilo que é nomeado declínio nos anos 80, 90 e 2000 são antes as formas de apropriação populares, dos pequenos, ou menos capitalizadas. Possíveis apenas pelo vácuo aberto com a retirada dos grupos

afluentemente que nas décadas anteriores dominaram o centro. Assim, coexistem ali situações de pobreza e precariedade, como os cortiços e a concentração de população de rua, lado a lado com setores de grande vitalidade econômica, concentração de postos de emprego e fluxo intenso de pedestres durante o dia. Contradições que expressam a desigualdade que estrutura a cidade e dão mostras da complexidade desse território.

## **v. Nostalgia e promessas de futuro: ensaios de revitalização**

A ideia de que o centro de São Paulo precisaria ser “revitalizado” foi incorporada à política pública cedo, ainda na década de 70, com o Plano de Revitalização do Centro, na gestão do prefeito-banqueiro Olavo Setúbal (1975-1979). Partindo do diagnóstico de que a região se deteriorava, o plano pretendeu valorizar a região com ações como a transformação de ruas do centro antigo em calçadas, restringindo o acesso de veículos, e a restauração de alguns bens de patrimônio histórico e arquitetônico de grande importância simbólica, como o Edifício Martinelli, o Viaduto Santa Efigênia e o Pátio do Colégio (Frúgoli Jr., 2000).

O prefixo “Re”, na língua portuguesa, pode ter o sentido de repetição, como em “reler” ou “repensar”; de reforço, como em “revigorar” ou “revirar”; ou ainda, de retrocesso, como em “retornar” ou “reiniciar”. A palavra “revitalizar” encontra no dicionário sinônimos como “Reviver; atribuir vitalidade, energia” ou ainda “Revigorar; dar vida ou vigor a algo”. Atribuir vida ou vitalidade, ou mesmo reviver, são enunciados que pressupõem uma morte, ou talvez apenas uma ausência de vida. No dicionário, entre os vários antônimos de “revitalizar”, aparecem termos como deprimir, extenuar, esgotar. Van Crikiengen (2006, p. 9) nota como “revitalização, regeneração, rejuvenescimento, renovação” são termos que passam a ser comumente empregados por políticos, instituições e pela mídia para falar sobre transformações pretendidas em regiões centrais: “socialmente suaves, incitam aprovação. Pois quem, de fato, poderia ser a favor de desvitalizar uma cidade?”.

Décadas depois da sua experiência à frente da gestão municipal, o mesmo Olavo Setúbal, agora como presidente da Associação Viva o Centro (AVC), faria uma autocrítica da sua ação de criação dos calçados, ao afirmar que se arrependia profundamente dessa alteração, que teria propiciado a concentração de camelôs e contribuído para degradar ainda mais a região central.

(...) é uma ilusão pensar que numa cidade, numa megalópole como São Paulo, de um país pobre como o Brasil, se pode segregar uma área para a mesma ter um padrão de Primeiro Mundo europeu. Então, você pode imaginar que o modelo dos calçadões, que teve bastante êxito em algumas cidades como por exemplo Munique, na Alemanha, seja um processo válido para o Brasil. O calçadão virou no Brasil um permanente problema de “mercado persa” (...), um processo que está se agravando com o dia-a-dia. (entrevista concedida a Frúgoli Jr., 2000, em 4.11.1997)

O depoimento explicita a seletividade social da ideia de “revitalização” do ex-prefeito. Afinal, poucas imagens oferecem tanta vitalidade quanto a de um mercado persa: vendedores dos mais variados produtos, expondo sua mercadoria em bancas ou nas calçadas; artigos de todas as cores, formas, origens; uma indecifrável gama de cheiros, ora agradáveis, ora desagradáveis; o burburinho ininterrupto de sons, gritos, cantos, chamados; o vai e vem continuado da clientela, pessoas de todas as origens, cores, condições sociais; a desordem intrínseca, vital. Mas o miolo do centro de São Paulo ocupado dessa forma, com a apropriação dos calçadões do centro histórico por vendedores ambulantes e o vai e vem de trabalhadores de renda média e baixa, frustrava o projeto – ou, “a ilusão” – de estabelecer ali um padrão de ocupação de primeiro mundo europeu. A colonialidade do pensamento sobre a cidade, com a recusa em pensar o caso paulistano a partir das suas características próprias reaparecem aqui, e se repetirão ao longo de todas as tentativas futuras de “revitalizar” o centro.

Nos anos 70 ocorre também a inauguração do metrô e, com isso, são reformadas praças na região central que receberam estações, como República, São Bento e Sé. Frugoli Jr. (2000, p. 62) constata como “dentro do espírito do planejamento autoritário da época”, a intervenção na Praça da Sé descaracterizou e fragmentou um espaço público que tinha então ampla ocupação popular – “ambulantes, desempregados, mágicos, pequenos comerciantes, marginais” (op cit., 2000, p. 62), – e também um importante significado político. Em plena ditadura militar, foi o espaço público que recebeu importantes manifestações, como a missa de sétimo dia para o estudante Alexandre Vannucchi Leme, realizada na catedral, em 1973, ou o ato convocado após a morte do jornalista Vladimir Herzog, em 1975 – ambos assassinados pelas forças de Estado do regime militar. Assim, à necessidade de reforma da praça para a inauguração do metrô, incluiu-se, convenientemente, ações de “saneamento” ou “limpa” das classes populares, e que também procuraram intervir no seu conteúdo simbólico, ao segmentar o espaço como forma de impedir ali grandes aglomerações. Ações que não chegaram a funcionar, já que, mesmo com as novas

configurações arquitetônicas, tanto as classes populares mantiveram um forte uso do local, quanto manifestações políticas continuaram a acontecer ali.

O tema da revitalização permanece em pauta na gestão seguinte, de Reynaldo de Barros (1979-1982), agora com o lançamento de um Plano de Revitalização da Área Central. Mas a principal ação do período foi a abertura de concurso público para a remodelação do Vale do Anhangabaú, realizado pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) e pela Empresa Municipal de Urbanismo (Emurb), com a participação de dezenas de projetos. O objetivo da intervenção seria resolver o problema que a implementação do eixo viário norte-sul, poucos anos antes, havia previsivelmente criado: carros em alta velocidade cortando uma área intensamente utilizada por pedestres, ocasionando atropelamentos. O projeto vencedor, assinado por Jorge Wilhelm em colaboração com Rosa Kliass, seria implementado ao longo dos anos seguintes, enterrando a via de tráfego por meio da construção de um túnel, o que desfez a ação do Plano de Avenidas e trouxe de volta para o nível da rua uma área exclusiva para pedestres e voltada para o lazer, retomando algumas características do projeto de Bouvard no início do século 20.

Mas é nos anos 90 que a ideia de revitalização do centro se tornaria dominante no debate público, sobretudo com a fundação da Associação Viva o Centro (AVC), em 1991. A entidade da sociedade civil capitaneada pelo Banco de Boston congregou representantes de diversas instituições, sobretudo financeiras, incluindo as duas bolsas (de Valores e de Mercadorias e Futuros), bancos nacionais e internacionais, Federação do Comércio e das Indústrias, Rotary Club, diferentes associações (comercial, de bancos, de empresas distribuidoras, de empresas de crédito, financiamento e investimento), Sindicato dos Bancários e escritórios de advocacia, todas ou quase todas proprietárias de imóveis no centro, com o objetivo principal de reverter a situação de declínio da região (Frúgoli Jr, 2000; Kara José, 2010). A imagem hegemônica de um centro “deteriorado”, com a divulgação constante pela imprensa de aspectos negativos como sujeira, violência e insegurança, fundamentava a perspectiva de intervenção, como modo de recuperar os atributos econômicos, sociais e simbólicos perdidos (Kara José, 2010).

Para tanto, as ações da AVC se voltaram à tarefa de divulgação do centro, com informes e publicações periódicas que ressaltavam seus aspectos positivos; à elaboração de diagnósticos, com a contribuição de consultorias de arquitetos renomados de universidades de prestígio e, principalmente, a proposições pretendendo influenciar

as ações do poder público, no sentido de direcionar políticas específicas para conter a desvalorização da região.

Com grande capacidade de mobilizar representantes do poder político e econômico, além de um bom trânsito dentro de órgãos públicos, a AVC foi capaz de exercer sua influência de diferentes formas. Participou da formulação da Lei de Fachadas e da Operação Urbana Centro, dois instrumentos públicos objetivando recuperar a atratividade da região central, tanto para novos usuários quanto para novos empreendedores, ambas aprovadas em 1997. Participou também da seleção e do desenvolvimento dos projetos para a Sala São Paulo. Mas mais importante ainda seria sua participação na formulação daquilo que se tornaria o projeto dominante para o centro a partir de então: os discursos de revitalização e a aposta na atração do setor privado como caminho para sua efetivação, tanto para obter recursos para obras públicas quanto para desencadear uma mudança espontânea de usos – projeto que passou a acompanhar todas as iniciativas do poder público nos anos seguintes.

A Lei de Fachadas (1997) criou uma isenção no IPTU para estimular a recuperação externa e a conservação de edifícios tombados em um perímetro definido. Na análise posterior de Kara José (2010), a política teve fraco desempenho: foi acionada para apenas 14 edifícios entre quase 400 que poderiam ter sido beneficiados. Já a Operação Urbana Centro sucedeu a Operação Urbana Anhangabaú, esta de 1991, com objetivos semelhantes: captar recursos da iniciativa privada para a realização de obras públicas através da flexibilização das restrições existentes na lei de zoneamento urbano, como limites construtivos e de parcelamento. Também apareciam como atrativos para possíveis interessados a transferência de potencial construtivo de imóveis tombados e a cessão onerosa de espaços públicos. Mas nenhuma das duas operações urbanas teria, naquele momento, os resultados esperados: os escassos recursos arrecadados com a pequena participação do setor privado foram revertidos em obras de menor escala, ao passo que as obras mais significativas do período precisaram ser custeadas com recursos do tesouro municipal. Apesar dos esforços do poder público, nem o setor imobiliário, nem comércios e serviços voltados aos grupos de alta renda se interessaram naquele momento pela proposta de deslocar investimentos para a região central.

A ideia de uma “máquina de crescimento” descrita por Logan e Molotch (1987) como uma coalizão de agentes privados e públicos que se associam a partir do interesse comum em

promover crescimento em uma localidade é recuperada por Ferreira (2007) para refletir sobre essa atuação da AVC. O autor se refere à forma como a AVC recorreu à ideia de que a consagração de São Paulo como uma “cidade-global” – título objeto de desejo de gestores públicos naquele período, sob a justificativa de que traria a reboque vantagens competitivas para a cidade e seus promotores na atração de sedes de corporações e organizações supranacionais – dependia necessariamente da requalificação das suas áreas centrais<sup>16</sup> (Ferreira, 2007).

Ainda conforme análise de Ferreira (2007), subjacente a princípios pretensamente universalistas, como “diversidade funcional e humana” e “qualidade do espaço público”<sup>17</sup>, o interesse principal da AVC na revitalização do centro seria o resgate do seu valor de mercado. Em última instância, o sentido da sua atuação seria reverter a presença popular no centro, considerada um obstáculo à realização da rentabilidade potencial daquele território (Ferreira, 2007). O próprio argumento da necessidade de fomentar a diversidade social teria um componente classista, já que é utilizado com frequência nos prognósticos para localidades onde predominam as classes populares, mas nunca para os bairros exclusivos das elites urbanas. Kara José (2010) corrobora este argumento ao considerar que a atuação da associação contribuiu para a estigmatização junto à opinião pública de certos aspectos da dinâmica da região central, que seriam divulgados como responsáveis pela sua degradação. O mais significativo é o argumento de que a diminuição da população de classe média e a preponderância de população de baixa renda seriam as causas do declínio do centro, e não seus efeitos.

Como o depoimento de Olavo Setúbal citado anteriormente, são argumentos que refletem o debate que Neil Smith (1996) faz em torno da ideia de uma *cidade revanchista*: os discursos de revitalização, regeneração ou requalificação urbana operados por uma burguesia como mecanismos para legitimar uma reação de “retomada” da cidade, em resposta ao seu suposto “roubo” pelos pobres<sup>18</sup>.

---

16 Ferreira abre seu livro “O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano” narrando, de forma quase anedótica, a fala que o então presidente Fernando Henrique Cardoso proferiu durante um encontro internacional promovido pela Associação Viva o Centro, afirmando que São Paulo seria, no Brasil, a principal candidata ao posto de cidade mundial – “uma interpretação que iria rapidamente tornar-se unanimidade nos meios empresariais, governamentais e acadêmicos” (Ferreira, 2007, p. 19).

17 Os princípios divulgados no site da associação são: “(i) A diversidade funcional e humana é fator decisivo de desenvolvimento e vitalidade da metrópole e de seu Centro; (ii) Só a metrópole socialmente justa e politicamente democrática pode ser funcional e competitiva; (iii) A qualidade do espaço público é um requisito básico para o pleno exercício da cidadania; (iv) A identidade da metrópole resulta do processo pelo qual os valores do seu patrimônio histórico, arquitetônico, cultural e econômico são percebidos e apropriados por seus cidadãos; (v) O Centro metropolitano é o local por excelência onde investimentos públicos e privados devem complementar-se em benefício de um harmônico desenvolvimento urbano, social, cultural e econômico da metrópole.”

18 Neil Smith (1996) cunha o conceito de “cidade revanchista” olhando para as transformações na condição

## vi. Gente sem teto, teto sem gente

Essa tensão entre as formas populares de apropriação do centro e as expectativas para a região se intensificam ainda nos anos 90 com as primeiras ocupações organizadas por movimentos de moradia em edifícios abandonados. Enquanto poder público e AVC eram frustrados no intuito de atrair classes médias e capitais para a região central, as ações de ocupação evidenciavam a demanda realmente existente para o grande estoque de imóveis vazios no centro.

Ocupações de terra organizadas na periferia já eram bastante comuns na década de 1980, especialmente nas zonas sul e leste da cidade, como solução imediata para a falta de moradia em um cenário de crise econômica, desemprego, aumento do preço da terra e dos alugueis e falência da política habitacional existente (Paterniani, 2016), mas também para forçar a destinação de determinados terrenos à construção da habitação social (Kara José, 2010). Na região central, alguma organização popular começou a esboçar-se no final dos anos 80, especialmente em torno dos precários cortiços existentes em bairros como a Mooca, e se articulava uma luta para demandar garantias de melhores condições nos cortiços. Mas é em 1997 que acontecem as primeiras ocupações organizadas por movimentos de sem-teto de edifícios vagos no centro: uma na rua do Carmo; em seguida outra no edifício do INSS, na Avenida 9 de Julho; e então a ocupação de edifício da Secretaria Estadual de Cultura, na rua do Ouvidor (Neulhold, 2009; Paterniani, 2016).

A partir de então, apesar de crescente repressão e da violência das reintegrações de posse, mais ocupações foram realizadas ano a ano, em edifícios públicos e privados, como estratégia de pressão para sua transformação em moradia popular ou para reivindicar a produção pública de habitação de interesse social em áreas centrais, mas também para solucionar a situação imediata de famílias que encontravam-se desabrigadas ou em situação precária de moradia. Eram ações que se amparavam em um discurso que se consolidava e difundia naquele momento, sobre o direito da população de baixa renda habitar uma área consolidada da cidade, e também pela inserção da noção de Função

---

urbana que se faziam visíveis na cidade de Nova York na década de 1990. Enquanto a era fordista foi caracterizada por políticas redistributivas, ações afirmativas e um marco jurídico de combate pobreza, a era do revanchismo neoliberal aporta com o desmanche dos sistemas de proteção social e a propagação de discursos que atacam e culpabilizam as minorias. A política de “tolerância zero” do então prefeito Rudolph Giuliani identificava moradores de rua, imigrantes, trabalhadores do sexo, grafiteiros, squatters, etc. como ameaças à ordem urbana e culpados pela decadência da cidade, direcionando uma política repressiva com o intuito de coibir a sua permanência nos espaços públicos.

Social da Propriedade na Constituição da 1988 e, mais tarde, no Estatuto da Cidade (2001).

Em 1998, foram três ocupações. Em 1999, um recorde: dezessete edifícios ocupados. Em outubro desse mesmo ano, um único movimento popular de moradia reuniu 6.100 pessoas e, em menos de uma hora, ocupou seis imóveis na cidade, quatro deles na área central (Paterniani, 2017, p. 48). Em 2002, a ocupação do edifício Prestes Maia deu origem à maior ocupação vertical do Brasil, com 21 andares. Desocupada em reintegração de posse em 2007, foi reocupada em 2010. No levantamento realizado por Neuhold (2009, p. 70), entre 1997 e 2007, 72 imóveis foram ocupados no centro.

Sobre o perfil dos integrantes dos movimentos de moradia e sem-teto, Neuhold (2009, p. 78) observa a preponderância feminina nas adesões às ocupações, inclusive como lideranças, e que os ocupantes, no geral são parte “de uma população empobrecida, (...) migrante, com vínculos empregatícios instáveis e baixa escolaridade, que comprometia parte significativa da renda pagando altos alugueis nos cortiços da área central”. A multiplicação do número de ocupações, entretanto, não significa que as experiências fossem simples:

Os movimentos de moradia e sem-teto também se depararam com diversos problemas que envolveram desde os riscos presentes na entrada em prédios antigos, há muito tempo fechados, sujos e insalubres, a violência, ao medo e a tensão durante as ocupações e os despejos, fortemente marcados pela repressão policial, passando por um cotidiano de provisórias e precárias condições de habitabilidade, de acusações de invasão de propriedade, de lutas, muitas vezes inglórias, contra o tráfico de drogas, vivendo de promessas de uma moradia digna que, quando se efetiva, demora muito tempo para se concretizar. (Neuhold, 2009, p. 128)

Mas as ocupações repercutiram, em alguma medida, na ação do poder público, e em alguns casos foram vitoriosas nos seus objetivos. No período analisado por Neuhold, das 72 ocupações realizadas, pelo menos 22 foram transformadas em moradia popular. O tema da produção pública de habitação de interesse social na região central adentra com mais força o debate sobre o destino do centro, e alguns programas são gestados nesse sentido. Durante a gestão da prefeita petista Marta Suplicy (1999-2002), por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) alguns edifícios vagos são reformados e destinados à população de baixa renda, incluindo imóveis que haviam sido ocupados por movimentos. O Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2002 (Lei n. 13.430/02) demarca as primeiras Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) na cidade, zoneamento que

reserva áreas para a produção de moradia para a população de baixa renda, e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) de 2004 (Lei n. 13.885/04) consolida e ratifica as ZEIS demarcadas, originando as ZEIS 3, exclusiva para áreas centrais, onde há predominância de edificações não utilizadas ou subutilizadas, e onde haja interesse público na promoção de habitação de interesse social (Gatti, 2015).

Ainda assim, os poucos casos de produção pública de moradia em áreas centrais se mantiveram bastante aquém da demanda existente. Sem lograrem se constituir como política de Estado, sua ocorrência esteve sempre ligada às políticas de determinados governos, descontinuados com a mudança de gestão.

A postura do poder público frente às questões colocadas pelos movimentos de sem-teto se alterna entre o uso da violência institucional, que silencia e desqualifica as formas de dissenso, e o desenvolvimento de formas institucionais capazes de garantir o controle da sua capacidade política, à sua instrumentação pelo governo e a elaboração de políticas públicas que permanecem afastadas da perspectiva de direitos universalizados. (Neuhold, 2009, p 130)

Neuhold analisa também a cobertura e divulgação das ações de ocupação ao longo deste período.

A cobertura de imprensa sobre as ocupações, no geral, qualificaram-nas como criminosas, motivadas por interesses político-partidários (...). Já nas sentenças do poder judiciário, ainda que por vezes as reintegrações de posse tenham sido adiadas, quase sempre prevaleceu o direito de propriedade dos donos dos imóveis, à revelia do não-cumprimento da sua função social. (Neuhold, 2009, p. 127)

Mesmo assim, contrariando a lógica especulativa que reserva as melhores porções da cidade apenas aos usos mais rentáveis, os movimentos de moradia e sem-teto, ao reivindicar não apenas o direito à moradia, mas o direito à moradia digna em área central, estabeleceram-se como um dos principais atores disputando o direito de habitar e permanecer no centro. Uma disputa de dimensão material e simbólica, que contesta os lugares historicamente estabelecidos para os pobres na cidade capitalista, passa pela demanda da partilha justa de recursos produzidos socialmente, pressiona pela formulação de políticas públicas e impõe ainda sua existência em um determinado território como um ato de resistência. Traçam-se assim as bases para uma luta pelo direito à cidade.

## vii. Políticas culturais: sobre âncoras e ilhas

Em meio às tentativas frustradas de alavancar investimentos com as operações urbanas, a política de requalificação do centro tomou a forma da implantação de equipamentos culturais ambiciosos, com recuperação do patrimônio arquitetônico ou projetos de novos edifícios assinados por arquitetos de fama internacional, destinados a se tornar museus, teatros ou salas de concerto. A expectativa que mobilizava estas ações era de que tais equipamentos funcionariam ao mesmo tempo como um polo de atração para investimentos privados e elites econômicas, e de irradiação da requalificação urbana, que por sua vez promoveriam a revalorização imobiliária do centro (Arantes, 2012; Kara José, 2007).

Mais uma vez, esse tipo de intervenção importava um modelo em voga em cidades europeias e norte-americanas, que vinham há algum tempo operando transformações urbanas que utilizavam a cultura como elemento de *marketing*, ou, nas palavras de Mike Davis, como fertilizante da propriedade imobiliária (Davis, 2006). O Museu Beaubourg, em Paris, e o Museu Guggenheim, em Bilbao, são exemplos célebres, bastante comentados na literatura (Arantes, 2012). Implícito ao intuito de atrair as elites locais estava o projeto de afastar grupos sociais menos desejáveis – moradores de rua, profissionais do sexo, usuários de drogas etc. – ao passo que a instalação de equipamentos culturais públicos, supostamente bens de interesse comum, minava as possibilidades de resistência daqueles que eram excluídos do plano.

A cultura, ao mesmo tempo que “âncora” os negócios privados, aparece como um investimento democrático e universal (não classista), e assim altamente consensual. Se mesmo a oposição às novas avenidas e túneis é dificultada pelo seu aparente caráter modernizante, síntese da ideia americana de “progresso”, quem seria contra uma sala de concertos, um museu ou um centro cultural? (Wisnik et al, 2000, p. 21)

Essa aliança entre a rentabilidade e o patrimônio arquitetônico-cultural Otilia Arantes nomeou “culturalismo de mercado” ou, ainda, “diluição culturalista da espoliação urbana” (Arantes, 2012), e seria um dos pilares do “planejamento estratégico”, doutrina no campo do planejamento que naquele momento ganhava força, lado a lado com noções como “cidade mundial”. Nesse contexto, os discursos dos planejadores passam a ser permeados por uma racionalidade empresarial, trazendo para a política urbana expressões oriundas do mundo dos negócios, em especial a ideia de competitividade. Vistas sob

essas lentes, as cidades são entendidas como atores coesos, que estariam em competição pela atração de investimentos, de novos tipos de atividades e atores, enfim, por tornar-se o melhor ambiente de negócios possível. Nessa linha, investimentos públicos são reorientados da atenção social para projetos “estratégicos” na criação de polos de atração capazes de reforçar sua competitividade (Harvey, 1989; Vainer, 2012).

Quando o modelo aportou em São Paulo, o “consenso” em torno dessa estratégia permeou administrações públicas localizadas em diferentes lados do espectro político partidário. Nos primórdios dessa tendência, por meio do programa “Luz Cultural” do governo do estado, foram recuperados a Pinacoteca do Estado, o Museu de Arte Sacra, o Liceu de Artes e Ofícios e a Faculdade de Farmácia e Odontologia, convertida em Oficina Cultural Oswald de Andrade. Nos anos 1990, por meio do programa “Polo Luz”, também do governo do estado, é realizada a reforma da Estação Julio Prestes e, no seu Grande Hall, é construída a cara e sofisticada Sala São Paulo. Seguem-se, nos anos seguintes, outros projetos, como a restauração do antigo DOPS, que viraria um museu (e, mais tarde, o Memorial da Resistência) e o Museu da Língua Portuguesa. Todos estes, restauros do patrimônio arquitetônico existente, financiados majoritariamente pelo poder público (federal e/ou estadual e/ou municipal), com algum aporte privado via Lei Rouanet ou financiamento de instituições financeiras internacionais como o BID, e todos com a incumbência de transformar a imagem local e desencadear a revitalização do entorno (Kara José, 2007). Já nos anos 2010, outros projetos de âncoras atestaram a continuidade do modelo, agora com projetos de arquitetos renomados: a Praça das Artes, projetada pelo escritório Brasil Arquitetura, e também o polêmico – e nunca realizado – Complexo Cultural Luz, assinado pelo estrelado escritório suíço Herzog & De Meuron. Proposto pelo governo do Estado para o terreno da antiga rodoviária municipal que fora convertido em shopping atacadista popular, o projeto arquitetônico foi elaborado a partir de um contrato milionário sem licitação, mais tarde considerado ilegal e nulo pela justiça brasileira. As obras não chegaram a ser iniciadas, mas o shopping foi demolido, originando um gigantesco terreno vazio, para onde migrou o fluxo de usuários de crack que pelo menos desde os anos 90 se concentra na região da Luz, a chamada cracolândia.

Apesar das pretensões quanto a um impacto urbanístico ampliado, estas intervenções via de regra se mantiveram na escala do edifício, sem jamais configurar um plano urbanístico. Já a expectativa de que os equipamentos e ações culturais atraíssem um público

novo, não apenas de visitantes, mas de grupos que “se apropriariam” definitivamente do centro, transformando o perfil da região, também não se realizou. O aguardado processo “natural” de transformação não aconteceu e os equipamentos permaneceram como ilhas de riqueza em regiões não apenas empobrecidas, mas que não paravam de se degradar, por não receberem suficientes investimentos municipais para a manutenção dos espaços públicos no entorno, e também pela falta de manutenção dos edifícios privados pelos seus proprietários<sup>19</sup>.

A ocupação desse fragmento da cidade por um contingente populacional em situação de extrema vulnerabilidade social, os usuários de crack e outras drogas aditivas, tem sido tratada como um obstáculo à requalificação do centro, à sua apropriação pelas classes médias e altas e, portanto, como um problema urbano a ser resolvido, ou apenas deslocado ou dispersado. Os deslocamentos do fluxo nesse período, um caminhar desde o entorno da Estação da Luz até a entrada dos Campos Elíseos que acontece pelo menos desde os anos 90, tem sido motivado, entre outros, por repressões policiais e demolições de construções que serviam de abrigo aos usuários. Nos últimos anos, foram sucessivas intervenções higienistas, que têm tratado a cracolândia como um caso de polícia, com ações repressoras e grande emprego de violência pelo aparato de Estado, operações que invariavelmente terminam com o gestor público da vez anunciando publicamente, de forma triunfal, que “a cracolândia acabou” – apenas para vê-la reagrupar-se e reerguer-se a uma pequena distância dali, poucos dias mais tarde. Uma honrável exceção foi o programa Braços Abertos da gestão Haddad (2013-2016), com foco na redução de danos e oferecendo aos usuários moradia e a possibilidade de exercício de atividade remunerada como estratégia para reinserção na sociedade, projeto que foi rapidamente descontinuado pelo seu sucessor, João Doria. Mas anos antes disso, a cracolândia já percebida como obstáculo aos intuitos de “revitalização” do centro levou a um deslocamento do tipo de plano de intervenção proposto para a região. O foco deixa de ser as intervenções pontuais em edifícios âncora, e se estende para porções amplas do território, na forma de grandes projetos urbanos.

---

<sup>19</sup> Teorizando sobre o ciclo de investimento-desinvestimento-reinvestimento que participa do processo de gentrificação, Neil Smith (1996) explica os benefícios do desinvestimento para os proprietários particulares de imóveis: uma vez que a renda da terra a ser apropriada em um determinado local depende não apenas do nível de investimento no próprio local, mas também das condições físicas e econômicas das estruturas vizinhas e das tendências de investimento mais amplas na região, é irracional para qualquer investidor imobiliário – desde o proprietário de uma única casa até as grandes incorporadoras – comprometer grandes quantidades de capital para manter um edifício em bom estado em uma zona de deterioração.

### **viii. A vez dos grandes projetos**

Lançado em 2005 pelo então prefeito Gilberto Kassab, o projeto Nova Luz pretendia uma transformação radical de um conjunto de 45 quadras no distrito República, incluindo muitas quadras residenciais e as dinâmicas ruas comerciais da Santa Ifigênia. O projeto geral combinava ações de repressão a usuários de crack, uma Lei de Incentivos Seletivos com o objetivo de atrair empresas ligadas à tecnologia e à economia criativa, a promessa de trazer órgãos públicos para a região (como a Subprefeitura da Sé e a PRODAM), um conjunto de investimentos públicos para renovação da infraestrutura urbana e, mais importante, se valia da Concessão Urbanística, instrumento previsto no PDE de São Paulo desde 2002, que permitiria à iniciativa privada o poder de desapropriação de imóveis. Tudo isso antecedia o plano urbanístico em si, que só foi definido alguns anos depois, por meio de licitação. Se ao longo de várias gerações de projetos para o centro a continuidade de investimentos pelo poder público não conseguiu atrair os almejados investimentos privados, a estratégia do Nova Luz era permitir que o mercado fizesse tábula rasa dessa fração da região central, possibilitando que quadras inteiras fossem selecionadas, desapropriadas, demolidas e substituídas atendendo aos anseios de uma gama variada de detentores de capital, em detrimento das populações e usos já existentes.

Em outubro de 2007, ocorreram as primeiras demolições ligadas ao projeto e a partir de 2009 começaram a acontecer intervenções dos poderes públicos, tanto estadual quanto municipal, que combinavam ações policiais com outras ligadas ao campo da saúde, ações que se articulavam aos interesses implícitos do poder local de remover os usuários de crack (Frúgoli Jr. e Cavalcanti, 2013). Por trás de todas elas, a justificativa revanchista de que se pretendia antes de tudo “devolver o território à cidade”. Mas apesar das possibilidades abertas, os investimentos privados não chegaram – o mercado não abraçou a proposta da concessão urbanística, provavelmente porque outras regiões da cidade ainda eram mais atraentes para fixarem seus capitais. Além disso, havia resistência ao projeto. Tanto os comerciantes da Santa Ifigênia se mobilizaram contra a ameaça aos seus negócios, quanto a associação de moradores AMOALUZ e o conselho gestor da ZEIS-3, localizada dentro do perímetro de intervenção, se articularam em contestação à inexistência de participação popular nas definições do projeto. A tese de Simone Gatti (2015) registra como se deu essa resistência popular, o processo de formação de uma

inteligência coletiva que se apropriou dos instrumentos urbanísticos e de instâncias participativas que poderiam, em condições normais, serem anódinos, para demandar seu direito à permanência naquele território. Em 2012, por força dessa mobilização, uma liminar de justiça suspendeu o projeto. No final do mesmo ano, após vencer as eleições municipais, Fernando Haddad anunciou que o Nova Luz seria descontinuado, não porque fosse excludente e promovesse injustiça social, mas porque foi considerado inviável financeiramente.

Passados alguns anos, foi a vez do próprio Haddad lançar a sua versão do Nova Luz, agora sob o nome de PIU Rio Branco. Sem as truculentas ações na cracolândia e com um escopo territorial reduzido, o projeto passava ao largo das zonas mais problemáticas do Nova Luz, como as ruas comerciais da Santa Ifigênia e a ZEIS-3, e se valia do recém regulamentado Plano de Intervenção Urbanas (PIU), um instrumento novo incorporado ao PDE de 2014. Celebrado por urbanistas ligados à gestão petista à época como um instrumento inovador para a reestruturação urbana (ver, por exemplo, Ferreira, 2016), o PIU flexibiliza as regras estabelecidas pelo PDE, também possibilita a desapropriação pelo setor privado, fragmenta as definições sobre as transformações urbanas, abre brechas para a venda do patrimônio imobiliário público e permite que grandes porções da cidade sejam transformadas por Parcerias Público Privadas (PPP), concessões ou mesmo por interesses estritamente privados, já que um PIU também pode ser proposto por particulares. Apesar da obrigatoriedade de realização de audiências públicas e mecanismos de participação como garantidores do interesse público, os formatos estabelecidos para consulta pública e debate não têm assegurado, por si só, o controle democrático dos projetos.

Da mesma forma que o Nova Luz, o PIU Rio Branco era vago quanto ao conteúdo do projeto urbanístico, jogado para um segundo momento do debate. Estava em processo de discussão quando Fernando Haddad não conseguiu se reeleger à prefeitura e foi sucedido por João Doria. Nos meses seguintes à troca de gestão, não apenas o projeto mudou de escala e se expandiu para virar o PIU Setor Central, como outros projetos se multiplicaram pela cidade, chegando a 40 novos PIUS, entre projetos urbanos, de concessão de terminais de ônibus e de equipamentos públicos (como PIU Pacaembu e PIU Anhembi). Obscuros quantos aos interesses e conteúdos, tocados com celeridade e com processos consultivos cada vez mais enxutos (Santoro e Nunes, 2018), os PIUs se estabeleceram como uma espécie de “dispositivo de concessão da cidade” (Heldt, 2019, np), em que “o Estado

aparece como um aparato jurídico-administrativo responsável pela estruturação de projetos eficazes para dirimir os riscos envolvidos aos agentes privados e então garantir a atração bem-sucedida das contrapartidas privadas para a sua viabilização” (op. cit.). O PIU Setor Central está nesse momento (fevereiro de 2020) em fase de discussão pública e seus conteúdos ficarão de fora do escopo desse capítulo, mas vale notar que o projeto está inserido em um perímetro de 2.098 hectares, que inclui dois distritos inteiros, a República e a Sé, além de frações de outros seis distritos do entorno – áreas que deverão ser tratadas com mecanismos de exceção à regulação urbanística da cidade, com o objetivo de atração de investimentos privados.

Também na linha dos grandes projetos, cabe uma nota breve sobre o “Centro Novo”, projeto assinado por Jaime Lerner e doado à prefeitura de São Paulo pelo Secovi, o sindicato do mercado imobiliário, e que a gestão Doria recebeu e divulgou, mas não chegou propriamente a lançar. Grandiloquente, o projeto propõe a criação de *boulevards*, linhas circulares de VLT, um polo de economia criativa e a construção de um conjunto de edifícios icônicos, no que seriam os *quatro portais do centro*. Cumpre, assim, grande parte dos requisitos que permitem encaixá-lo no arquétipo dos Grandes Projetos Urbanos tais como descritos pela literatura (Harvey, 1989; Arantes, 2012 etc.), também este um modelo importado de cidades europeias e norte-americanas (ver Swyngedouw et al, 2002), e que no Brasil foi replicado no Rio de Janeiro com o Porto Maravilha, sem o sucesso esperado em termos de atração de investimentos privados (Pereira, 2016). Sem qualquer debate público e nenhum movimento da gestão municipal no sentido da sua implementação, o Centro Novo parece ter sido lançado antes como um instrumento midiático, um factóide, ou mesmo um “blefe”, nas palavras de Rolnik (2017). Um projeto que não se pretende de fato realizar, já que não tem nenhuma aderência ao território, às demandas realmente existentes ou à situação financeira do município, mas que permanece na manga, pressionando um tipo de imaginário sobre o centro – mais uma vez desconectado da realidade, mais uma vez especulativo, mais uma vez recorrendo a experiências europeias como modelo a ser replicado, uma atualização da colonialidade do pensamento urbano.

Enquanto se debatiam (ou não se debatiam) estes projetos ambiciosos, multifuncionais, com pretensões urbanísticas e arquitetônicas e uma *visão* para o centro, o único grande projeto que realmente progrediu ali em tempos mais recentes foi a PPP da Habitação

do governo estadual, que até o momento construiu cinco edifícios e 914 apartamentos populares dentro do chamado Complexo Julio Prestes, instalado justamente no terreno da antiga rodoviária e shopping popular, que sediará o ambicioso Complexo Luz, projetado pelos *starchitects* Herzog e De Meuron. Bem mais modestos em termos de projeto, os edifícios têm a típica morfologia simplória replicada à exaustão em conjuntos de habitação popular, piorada ainda pela construção de muros não previstos no projeto original, que vedam toda a ampla quadra do complexo e degradam as condições de circulação pedestre no entorno. Construção essa justificada pela permanência – malgrado todos os esforços – do fluxo da cracolândia no entorno. Erguido às pressas em meio a sucessivas ações policiais, as torres não apenas não se integram paisagisticamente ao centro, como também não chegam a oferecer uma alternativa habitacional ao mais pobres – justamente a população que está sendo deslocada da região para abrir espaços para novos projetos. Isso porque, diferente do que determina o PDE para ZEIS, a PPP não atende famílias com renda de até um salário mínimo e segue uma outra distribuição de atendimento por faixas de renda, que reserva a maior parte das habitações para famílias com renda de sete à dez salários mínimos. Outros três edifícios ainda serão construídos em um terreno vizinho, além de uma escola de música, creche e uma área comercial. Por fim, cabe apontar que a PPP habitacional vai muito além do Complexo Julio Prestes, prevê a construção de milhares de moradias em todo o estado de São Paulo e é carregada de problemas e contradições que tem sido apontados por observadores, como a possibilidade de alienação do patrimônio imobiliário público pelo governo do estado, para que sirvam de garantia aos fundos de investimento, fundos imobiliários e fundos de participação que participam da parceria (ver Mendonça, 2017).

Outro projeto igualmente problemático do governo estadual em implantação na região é também uma PPP, esta para a construção de uma nova unidade do Hospital de Referência da Mulher Pérola Byington, que tem se valido de desapropriações apressadas e ilegais em conjunto com ações truculentas para expulsão das famílias moradoras das quadras previstas para implantação, o que culminou, em 2018, na demolição de uma casa com pessoas dentro<sup>20</sup>. Ambas as PPPs ocorrem em parceria com a prefeitura, que tem doado os terrenos e apoiado a “requalificação” do centro que promovem. Se o PIU Rio Branco surgiu como uma adaptação do Nova Luz procurando neutralizar pontos de

---

20 Notícia e mais informações sobre os processos disponíveis no site do Observatório de Remoções (Santos e Vilella, 2018) em: <<https://www.observatorioderemoco.es.fau.usp.br/ultimo-refugio-da-quadra-36-e-destruido-por-obra-irregular-do-perola-byington/>> (acessado em 26 fev. 2020)

conflitos e angariar consenso em torno da sua imprescindibilidade, e se as âncoras culturais já não eram suficientes para justificar intervenções que incorreriam na remoção forçada de uma população vulnerável, e nem capazes de atrair investimentos privados ou uma população de classe média, as PPPs conseguem resolver estes dois impasses. O projeto de habitação popular (mas não tanto) e um hospital de grande porte – e ainda especializado em saúde da mulher – entram como nova estratégia para minar cada vez mais as possibilidades de resistência – quem, afinal, poderia ser contra uma unidade hospitalar de referência da mulher? – e servem como ponta de lança para uma transformação maior. Quanto à atuação da iniciativa privada, essa é inteiramente garantida pelo Estado, que opera como seu fiador e protetor: mobiliza fundos públicos que alavancam a possibilidade de intervenção e oferecem garantias aos investimentos privados especulativos, garante a demanda por meio dos programas habitacionais do governo, disponibiliza a carteira de recebíveis da CDHU como garantia ao pagamento das contraprestações por parte da demanda e oferece a força policial que assegura toda a ação na região. Estes processos, evidentemente, não ocorrem sem resistência: a aliança formada em torno do Fórum Mundaréu da Luz reúne universidade, organizações sociais, moradores, movimentos de moradia, coletivos ligados à promoção da redução de danos, defensoria pública e companhias de teatro da região, e tem se reunido com o intuito de responder publicamente a estas intervenções, tanto no sentido de oferecer apoio jurídico aos atingidos e acionar medidas cabíveis em remoções realizadas ilegalmente, quanto de propor alternativas, como a elaboração de um projeto popular, o Campos Elíseos Vivo<sup>21</sup>.

## **ix. Miragem da São Paulo mais humana**

A rodada final de transformações do centro pela intervenção pública que esse capítulo registra ocorre a partir da gestão de Fernando Haddad (2013-2016), pautada tanto por uma crise econômica – que inviabilizou grandes investimentos públicos e neutralizou a expectativa de grandes investimentos privados – quanto por um cenário político de grande instabilidade e oposição, tanto à esquerda quanto à direita, que se iniciou com junho de 2013. A gestão abandonou a expectativa dos grandes projetos para o centro (o

---

21 Para saber mais, ver publicações do Fórum, disponíveis em: <https://mundareudaluz.org/camposeliseosvivo/> (acessado em 24 fev. 2020).

PIU Rio Branco só foi colocado em debate nos últimos meses do mandato) e mudou a estratégia e escala de intervenção. A questão urbana esteve no centro da pauta a todo tempo, bifurcada entre, na macroescala, o trabalho de revisão da legislação urbanística vigente em São Paulo (PDE e LPUOS) e, na microescala, a tendência a projetos de intervenção voltados ao lugar. Quanto à dimensão discursiva, as duas escalas foram permeadas por discursos de uma cidade para pessoas, sintetizado no slogan de divulgação do novo PDE, como “SP + humana/SP + moderna”.

No plano das intervenções na região central, tem destaque o projeto Centro Aberto, a concessão do Mirante 9 de Julho e das casinhas da Roosevelt (e as tentativas frustradas de replicar esse modelo com a concessão de baixos de viaduto), além da também frustrada requalificação do Vale do Anhangabaú – aquela projetada pelo arquiteto dinamarquês Jan Gehl, mencionada no início do capítulo. Todos estes permeados fortemente pelo discurso de abrir ou qualificar os espaços públicos, no sentido de fortalecer São Paulo como uma cidade para as pessoas. Em termos de regulação, isso também se traduziu na regulamentação dos *parklets* e dos *foodtrucks* – refletindo, mais uma vez, um modismo de cidades europeias e norte-americanas que aportava por aqui. Menos localizados no centro, mas ainda com grande impacto na vida urbana, estiveram a implementação de uma relevante malha cicloviária e a viabilização da abertura de vias para pedestres como espaços de lazer aos domingos, que tem na Paulista Aberta seu exemplo mais conhecido e central. Com a profusão de iniciativas da sociedade civil e ativismos urbanos nos espaços públicos que marcou esse período, a gestão procurou estabelecer parcerias e incentivos, por exemplo financiando grafites em murais públicos e lançando editais de apoio financeiro a intervenções urbanas por coletivos, como foi o caso do edital Redes e Ruas.

Sem pretender me deter demoradamente sobre cada um destes projetos, cabem alguns comentários mais gerais sobre o tipo de transformação pretendida, os discursos empregados, as estratégias de implementação e, mais uma vez, as tensões entre os usos e dinâmicas já existentes e as visões e especulações do poder político e financeiro para o território.

O projeto Centro Aberto elegeu algumas áreas<sup>22</sup> para criar pequenos espaços públicos que convidassem à permanência em áreas de grande fluxo de pedestres, um tipo de intervenção que tem sido chamado globalmente de *placemaking* e que se valeu dos mes-

---

22 Os projetos-piloto foram realizados no Largo do Paissandu e no Largo São Francisco, e mais tarde expandidos para Largo General Osório, Largo São Bento e rua Galvão Bueno.

mos elementos de projeto e mobiliário: instalação de deques e pequenas arquibancadas, mesas, e um container com cadeiras de praia e guarda-sóis, instalados e retirados diariamente. Otilia Arantes (2012, p. 53) chama “contextualismo” essa mudança de escala na intervenção urbana, uma feição própria do pós-modernismo, que se caracterizaria por “modestas intervenções pontuais (...) no intuito de, por difusão, ou através de uma ‘metástase benigna’, provocar uma reurbanização geral” – ideia que também faz ecoar a ideia de uma “acupuntura urbana”, difundida pelo arquiteto e ex-prefeito de Curitiba, Jaime Lerner. Assim como o projeto de reforma do Anhangabaú, os pilotos do Centro Aberto foram financiados pelo banco Itaú e desenhados a partir de um workshop com o escritório de Jan Gehl, aberto apenas para convidados. À época, o projeto levantou críticas quanto a uma possível “privatização da rua” (ver Duran, 2014), que pretendia expulsar grupos marginalizados presentes na região – moradores de rua, profissionais do sexo, travestis, trabalhadores informais – para substituí-los por usuários de classe média. Isso esteve particularmente em questão nos primeiros meses de projeto, quando os espaços eram “ativados” por shows de bandas alternativas e atividades culturais que deveriam atrair um público de classe média. No entanto, passados alguns anos, observa-se que, uns mais, uns menos, estes espaços foram bem apropriados pelos grupos marginalizados que circulam no centro, e até o presente momento não parecem ter provocado o tipo de valorização do entorno denunciado pela reportagem de Sabrina Duran.

O projeto de reforma do Anhangabaú repete as mesmas controvérsias, mas em uma escala de intervenção maior, com custos elevados para o orçamento público e o agravante de ser o quarto projeto de transformação para esse espaço ao longo de um século. As justificativas para a reforma são a criação de um espaço público de qualidade – à altura do cartão postal que o Anhangabaú é para São Paulo – e, mais uma vez, a sua *ativação*. Essa ideia, nova nos discursos da intervenção urbana, acaba funcionando como uma atualização da ideia de revitalização, que a essa altura já era considerada abertamente elitista, tendo perdido o uso. Ativar, como revitalizar, tem como premissa a inexistência ou a insignificância dos usos anteriores, e refletem um regime urbano neoliberal que não leva em conta os usos que não são rentáveis. Isso fica muito explícito no novo projeto para o Anhangabaú, que embora proponha alguns programas urbanos novos – como um espelho d’água em memória do rio soterrado, que permanecerá soterrado – tem como principal novidade a instalação de quiosques, que serão concedidos à iniciativa privada para o estabelecimento de pequenos estabelecimentos comerciais, como cafés (Vannuchi, 2016). A forte mobiliza-

ção contrária e a crise fiscal não permitiram à gestão Haddad aprovar o projeto que, após ser engavetado, foi resgatado pelo atual prefeito Bruno Covas – menos afeito aos processos decisórios democráticos e à distribuição equânime dos recursos públicos no território – e está neste momento em fase de implantação.

Esse modelo de intervenção apareceu ainda em outros projetos da gestão petista, como as concessões do Mirante 9 de Julho e das duas casinhas de vidro da Praça Roosevelt, que passaram a operar como cafés, e ainda na frustrada tentativa de concessão pública dos baixos do viaduto Júlio de Mesquita Filho, no Bixiga, que não atraiu interessados. A socióloga norte-americana Sharon Zukin (2009) chamou de “pacificação por cappuccino” a propagação de cafés em áreas que passam por transformações urbanas controversas, uma estratégia para atrair as classes médias e acalmar possíveis reações a projetos que têm, nas entrelinhas, o intuito de substituição das presenças e usos populares ali existentes. Afinal, quem não gosta de café?

Por fim, cabem algumas observações sobre a revisão da legislação urbanística nesse período, que não tem uma análise mais detida como escopo dessa tese, mas fornece alguns elementos para o debate que estrutura esse capítulo. Em primeiro lugar, é digno de nota tanto na revisão do PDE quanto na lei de zoneamento um grande esforço de divulgação e a realização de um extenso processo participativo<sup>23</sup>; o discurso de defesa de “um projeto de cidade democrática, inclusiva, ambientalmente responsável, produtiva e, sobretudo, com qualidade de vida” (PMSP, 2014) e a criação (e ampla divulgação) de instrumentos pra qualificar a vida urbana, com incentivos na produção imobiliária a fachadas ativas, térreo comercial e fruição pública, limitação de gabarito nos miolos de bairro, controle do número de vagas na garagem, enfim, medidas que intentavam reverter o tipo de desenvolvimento imobiliário preponderante no período anterior, marcado por espigões isolados no centro do lote, murados, securitizados e isolados da cidade. Enfim, instrumentos alinhados aos discursos que justificaram os projetos de intervenção mencionados, de uma cidade para pessoas, uma cidade mais humana.

Especificamente sobre o centro, o PDE traz instrumentos inovadores que consideram a dimensão simbólica e também popular da região, como o Território de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP Paulista/Luz), o Distrito Criativo Sé/República, além de

---

23 Se efetivo ou não, esse já é um tema para outro debate. Para uma discussão sobre a efetividade dos mecanismos de participação no processo de revisão do PDE, ver a dissertação de mestrado de Fabricio Muriana Lima (2017).

muitas Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). No entanto, nenhum destes instrumentos é autoaplicável; todos demandam projetos e políticas específicas ou regulações complementares para que sejam implantados, o que não ocorreu até o momento em nenhum dos casos citados. Paralelamente, o PDE também lançou um conjunto de instrumentos que, na prática, são mecanismos de desregulação do próprio PDE, criando a possibilidade de instauração de zonas excepcionais em todo o tecido urbano, que permitirão regras de uso e ocupação do solo diferentes, de acordo com o modelo econômico e financeiro de cada projeto. No geral, são instrumentos que permitem o estabelecimento de potenciais construtivos mais altos, além de protagonismo dos atores privados na definição do tipo de projeto a ser implementado. São eles o já mencionado PIU, e ainda a Área de Intervenção Urbana (AIU), a Área de Estruturação Local (AEL), a Concessão Urbanística e uma série de novas Operações Urbanas Consorciadas (OUC). Enfim, um conjunto de novos instrumentos que resultam em uma contradição insolúvel entre os discursos e aspirações de promoção de uma cidade democrática e inclusiva, e a criação de um sistema regulatório que propicia determinações autoritárias e excludentes na transformação do território, atirando a visão de uma cidade mais humana à condição de miragem.

Isso fica explícito quando João Doria sucede Haddad na prefeitura de São Paulo e desfaz várias das ações de “humanização” da cidade, pintando de cinza os murais grafitados, excluindo ciclovias, ampliando o limite de velocidade nas vias públicas, entre outras. O *slogan* “SP + humana” é substituído pelos enunciados “Acelera SP” e “SP Cidade Linda” e uma das medidas centrais do prefeito é um amplo programa de “desestatização”, visando conceder uma vasta gama de bens públicos à iniciativa privada. Os novos instrumentos do PDE caem como uma luva a estas aspirações, resultando, como já foi dito, na multiplicação dos PIUs. Doria também transfere a prerrogativa da definição sobre projetos urbanos no centro a atores privados, por meio de acordos de doação para a reforma e requalificação de espaços de grande importância simbólica.

Um exemplo controverso é o do Largo do Arouche, que se tornou nas últimas décadas uma importante territorialidade LGBT, sendo inclusive um animado ponto de convergência de um público gay jovem e periférico que ocupa a praça nos fins de semana (Puccinelli, 2017). Por meio de um acordo com o Consulado da França e firmas de origem francesa, o então prefeito emplacou um projeto de conversão do Arouche em “*boulevard*



Figura 9. Perspectiva ilustrada de Parklet Municipal na Av. Vieira de Carvalho, 2016.



Figura 10. Centro Aberto São Bento, 2016.



Figura 11. Perspectiva ilustrada do projeto de requalificação do Vale do Anhangabaú, 2016.

francês” ou uma “*petite Paris*” – cujo desenho foi determinado pelos atores privados que doaram recursos para a reforma, sem consideração aos usos e usuários do espaço. Embora uma mobilização política tenha pressionado para que o novo projeto contemple as demandas do público LGBT para o Arouche e não ameace a sua permanência, uma das primeiras medidas da intervenção foi a retirada de todos os bancos da praça. Meses depois, a justiça pediu a paralização da obra, por compreender que ela descaracterizaria o patrimônio histórico e arquitetônico tombado, e a praça permaneceu então por mais alguns meses cercada por tapumes, e sem bancos. Com a liberação da continuidade da obra, a praça foi reaberta, mas os bancos ainda não foram recolocados – uma medida discreta mas incisiva para intervir nos hábitos de apropriação existentes. Não que seja realmente efetiva, ou capaz de interferir nos vínculos entre determinados corpos e aquele lugar; mesmo sem bancos e convertido em canteiro de obras, o Largo do Arouche permanece uma territorialidade LGBT – os jovens que vem das periferias nos finais de semana em busca de um espaço de segurança e livre sociabilidade encontram seus jeitos de estar ali. Afinal, os planos e projetos de intervenção urbana, assim com os fluxos de investimento de capital no território, contam apenas uma parte da história da produção do espaço do centro. Outras histórias são contadas desde as práticas e modos de vida próprios da territorialidade LGBT, e também das territorialidades africanas, ou dos movimentos de moradia, das ocupações culturais, das práticas artísticas e das feitura de vizinhança e de cidade pelos tantos personagens minoritários que ocupam o centro.



Figura 12. Moradores do Bixiga no baixo do Viaduto Julio de Mesquita Filho durante a Feyra dos Prazeres, 2015.

## CAPÍTULO 2. FEITURAS CONTRA-HEGEMÔNICAS DO CENTRO

---

Se a história da urbanização de São Paulo é a história de uma disputa, ou ainda de múltiplas disputas, que persistem e se atualizam no tempo, que outras narrativas despontam ao se escovar a contrapelo os processos de produção de lugares como o centro?

Os urbanismos coloniais e neoliberais que pautaram a produção da região, os banimentos e supressões, as forças de cercamento e segregação cartografadas no capítulo anterior, visivelmente hegemônicos na economia política da cidade, não são únicos e não são totalizantes. Outros modos de vida e de fazer cidade persistem: existem nas brechas, desobedecendo de forma discreta, ou resistem abertamente, reivindicando seu lugar, em confronto direto com as forças hegemônicas de produção do espaço urbano. São contra-usos da cidade (por exemplo, por Leite, 2004), sim, mas mais do que usos ou consumos alternativos de espaço urbano, são práticas que operam sobre a produção da cidade, produzem espacialidades e atuam sobre os sentidos da vida urbana, criando outros modos de vida, outras razões de mundo, outros mundos. Navegam, é verdade, por entre as armadilhas do urbanismo neoliberal, mas ensinam escapar a ele. Recusam, no mais das vezes, a compor com ele, propondo em seu lugar uma ordenação que não é da lógica da mercadoria. É por isso que falarei delas, em contraposição à produção capitalista do espaço, como feituradas contra-hegemônicas. Este capítulo reflete sobre algumas dessas experiências.

Como justificado na introdução da tese, minha opção é olhar para acontecimentos recentes, todos situados nesse início de século 21, em especial na última década. Experiências que surgem da contaminação por um novo ciclo de lutas globalis em que emergem novos atores políticos. Experimentos que não se restringem a simples existências – afirmam, eles mesmas, seu caráter político, instituinte, de luta ou protótipo –, mas que também não chegam a se organizar, propriamente, na forma de movimentos sociais nos termos que a literatura tem tratado. Territorializadas no centro de São Paulo, são práticas

pelas quais transito e esse trânsito é o que, em grande medida, instigou a pesquisa para a tese. É por isso que, já corrigindo o que escrevi no parágrafo acima, mais do que refletir *sobre* elas, procuro aqui refletir *com* elas. Isso significa que não pretendo desvendá-las ou interpretá-las, não pretendo estabilizá-las, mas falo a partir das questões e dos gestos que elas próprias suscitam. Considerando o escopo do trabalho, me pareceu importante passar, antes, pelo contexto em que estas práticas estão inseridas, materialmente e conceitualmente. Assim, o capítulo começa com um breve histórico das lutas sociais urbanas, seguido por um também breve diálogo com horizontes conceituais mobilizados tanto pelas próprias experiências, quanto pelo debate no campo dos estudos urbanos sobre as lutas nas cidades. Aí entra uma breve discussão sobre o direito à cidade e sobre o comum e então adentra-se as feitura contra-hegemônicas.

## **i. Contexto, conceitos e as lutas urbanas: imbricamentos**

As cidades como espaço privilegiado de concentração tanto de populações como de recursos são também, desde que se tem notícia, o lugar onde se condensam e precipitam, de forma recorrente e insistente ao longo da história, as mais variadas lutas sociais: rebeliões e revoltas, ativismos e movimentos sociais organizados e toda sorte de prática social que antagoniza o *status quo* da produção da cidade, historicamente injusto, excludente e autoritário, reivindicando a conformação da cidadania desde os direitos sociais mais básicos até a possibilidade de transformar a cidade “de acordo com os desejos do nosso coração”, na já clássica colocação de David Harvey (2009, p. 23) sobre o direito à cidade.

No Brasil, os movimentos urbanos tematizados pela sociologia e ciência política desde os anos 1980 se pautaram sobretudo pela luta por acesso aos meios de consumo coletivo. Tendo como base social uma população proletária ou proletarizada, são movimentos sociais que têm como horizonte de ação reivindicações vinculadas à melhoria das condições de vida (Jacobi, 1987). Em São Paulo, os principais movimentos populares urbanos surgidos entre os anos 70 e 80 se organizaram em torno da demanda por creche, transporte, saúde e, principalmente, por moradia (Gohn, 1991). Em um quadro social em que o jogo de mercado e as políticas públicas não são capazes de resolver a questão habitacional das camadas populares e que o modelo de acumulação vigente nunca

ofereceu alternativas, a questão habitacional brasileira tem sido resolvida pelo próprio trabalhador. É dessa forma que,

A luta pela moradia popular em São Paulo é tão antiga quanto o próprio processo de urbanização da cidade. Trata-se de uma sucessão de atos de resistência e busca de condições mínimas de sobrevivência no cenário precário e espoliador do espaço que foi se tornando o eixo da acumulação capitalista do país. Cenário este composto de: cortiços, porões, viadutos, casebres, barracos de favelas, casas precárias na periferia, acampamentos, invasões, conjuntos-embriões construídos pelo poder público. (Gohn, 1991, p. 61)

Assim, o caso brasileiro corrobora o entendimento de Manuel Castells (1976, p. 17) de que “a verdadeira origem da mudança e da inovação na cidade está nos movimentos sociais urbanos e não nas instituições”. São os movimentos e lutas urbanas que têm sido capazes, por meio das suas práticas, demandas e organização política, de garantir às populações pobres certos direitos sociais, produzindo o que James Holston (2013) chama de uma *cidadania insurgente*. Em São Paulo isso aparece tanto nas periferias quanto na região central. E as ocupações de edifícios abandonados como forma de reivindicar o direito à moradia mas também, como defende Paterniani (2016), de prefigurar outros modos de vida são, também elas, feitura contra-hegemônicas do centro.

Mais recentemente, nesse princípio de século 21, a literatura tem registrado a emergência de outras forças políticas: “nova geração de movimentos sociais urbanos” (Souza, 2009), “novos ativismos” feitos por “novos personagens” (Moraes e Tible, 2015) ou simplesmente “ativismos urbanos” (Frúgoli Jr., 2018) são algumas das formulações que nomeiam práticas e lutas que tem como uma das principais características ter as ruas e praças das cidades não mais apenas como palco de manifestações, mas como meio, objeto e razão da luta.

As primaveras árabes, na segunda metade dos anos 2000, abriram caminho para uma série de insurgências que eclodiriam pelo mundo nos anos seguintes; ali começava o século 21 (Secco, 2013). Em 2011 na Espanha, o movimento dos Indignados, ou 15M, demandava respostas às medidas de austeridade do pós-crise de 2008, que desmontavam o sistema de seguridade social, promoviam despejos em massa e lançavam milhares ao desemprego; movimento que culminou com a ocupação da Puerta del Sol, em Madri. De forma semelhante foram os protestos em muitas cidades gregas e a ocupação da Praça Syntagma, em Atenas. Meses depois, a ocupação do Zucotti Park e o surgimento

do Occupy Wall Street, no coração do mercado financeiro global, denunciou os índices alarmantes de desigualdade na nação mais poderosa do mundo e apontou os verdadeiros responsáveis pela crise de 2008, que antes de se tornar global começara ali: os gananciosos representantes do sistema corporativo e financeiro no topo da pirâmide social, o 1% que se apropria da riqueza produzida por toda a sociedade e especula com o futuro do planeta. Para Noam Chomsky (2012), foi a primeira grande resposta pública a trinta anos de luta de classes. O movimento se espalhou por muitas cidades norte-americanas e em outros países, que viveram os seus *occupy* locais. Na Turquia, em 2013, a ameaça de demolição do Gezi Park na Praça Taksim para construção de um *shopping center* gerou protestos massivos que também culminaram com uma ocupação no centro de Istambul. E claro, nosso junho de 2013, que começou em São Paulo com protestos contra os aumentos nas tarifas do transporte público, medida que impacta com mais força os mais pobres e determina quem afinal circula e acessa a cidade. Antes de se tornar uma espécie de “esfinge política” (Tonucci Filho, 2017, p.43) que ainda não conseguimos decifrar, junho foi um movimento de massas sem dono, que se desdobrou em múltiplas pautas, levou multidões às ruas em muitas cidades, desestabilizou o *status quo*, confundiu a esquerda no poder e foi a porta de entrada de uma geração para a luta política. Todos esses casos espalhados pelo mundo combinaram desejo de radicalização democrática, um papel não desprezível das redes sociais na mobilização e a centralidade da cidade como palco e como pauta; ganharam de David Harvey (2012) o epíteto de *idades rebeldes*.

No Brasil, os desdobramentos contraditórios de junho na política institucional são conhecidos e não serão tratados nessa tese. Na escala urbana, entretanto, a energia de contestação desencadeada pelos protestos culminou na emergência de uma multiplicidade de práticas e lutas pelo espaço público. Um dos precursores desse movimento, o Ocupe Estelita nasceu em 2014 em resposta ao projeto Novo Recife, um megaempreendimento imobiliário com doze torres de até trinta e oito andares que substituiriam os antigos galpões do Cais José Estelita. Sua luta se pautou pelo direito coletivo à produção da cidade com respeito à memória do lugar, em contraposição à noção de que o tecido urbano serve sobretudo para a extração de renda. Em São Paulo, a luta pelo Parque Augusta e sua ocupação em 2015 (tema do Capítulo 4) também sinalizaram uma transformação. Em ambos os casos, as ocupações desafiaram o sentido tradicional das manifestações públicas ao deslocar demandas por direitos específicos para demandas de menor pragmatismo, como a manutenção do caráter público desses espaços, da sua diversidade, em

oposição à sua mercantilização (Rolnik, 2015). Para além destes dois casos mais conhecidos, São Paulo viu nesse período a propagação de ações diretas de uso e transformação dos espaços públicos: mutirões de plantios e hortas urbanas; saraus, encontros culturais e ocupações temporárias em praças e espaços abertos; ações coletivas de construção de mobiliário urbano ou de cuidado com espaços públicos; festas e festivais autônomos de rua; intervenções artísticas; enfim, múltiplas experiências singulares de contestação à ordem existente e de afirmação do espaço público e da vida pública. É nesse contexto que o direito à cidade e o comum despontam como noções-chave de interpretação de um novo ciclo de lutas urbanas.

### **a. Do direito à cidade**

A formulação conceitual do direito à cidade surge com a obra homônima de Henri Lefebvre, publicada pela primeira vez na França em 1968. Ensaístico, o livro é ao mesmo tempo uma proposição filosófica sobre a cidade, uma provocação à reflexão urbanística aprisionada nos termos da técnica e uma crítica à cidade moderna. Chega também a esboçar um programa político para uma reforma urbana e convoca à ação direta. Arremata com um enumerado de teses sobre a cidade, o urbano e o urbanismo.

Ainda que tenha sido publicado apenas alguns meses antes dos famosos protestos de Maio de 68, é improvável que a obra tenha inspirado diretamente o movimento. O direito à cidade assim formulado não foi reivindicado naquele momento nas ruas, não apareceu nos discursos ou nos cartazes. “E, no entanto”, reflete Tavolari (2015, p. 32), “o livro tem relação intrínseca com esses eventos. Ele pode ser lido como uma maneira de expressar, no plano do urbano, o tipo de crítica que estava no âmago da contestação do movimento de Maio”.

A despeito da enorme difusão e das diferentes interpretações que a formulação de Lefebvre alcançaria mais tarde, em especial junto aos movimentos populares urbanos, o direito à cidade como elaborado pelo filósofo naquele momento não era uma denúncia da precariedade nas condições de vida das classes populares urbanas e nem a reivindicação de direitos sociais básicos que garantiriam aos habitantes acesso aos benefícios da vida urbana. Com o direito à cidade, o que Lefebvre denuncia é a miséria da falta de auten-

ticidade da vida cotidiana na cidade moderna, o modo de vida inteiramente regulado por uma estrutura fragmentada que priva o cidadão do sentido da obra e dissipa a consciência urbana. Para Lefebvre, a cidade como obra e valor de uso, que teria florescido no período medieval, teria ao longo do período industrial transmutado-se para uma cidade que é antes produto e valor de troca, sem lugar para necessidades sociais específicas e inerentes à sociedade urbana, como a necessidade de informação, de simbolismo, de imaginário e de atividades lúdicas, a própria necessidade de uma atividade criadora. Não que isso significasse qualquer nostalgia ou interesse de retorno às cidades tradicionais, ao contrário, o direito à cidade é formulado como “direito à vida urbana, transformada, renovada” (Lefebvre, 2016, p. 118). Portanto,

O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade (Lefebvre, 2016, p. 134).

Nas décadas seguintes à publicação do livro, a formulação do direito à cidade foi imensamente difundida, mas não sem antes se autonomizar da visão de Lefebvre. No excelente primeiro capítulo da sua dissertação de mestrado, Bianca Tavolari (2015) investiga tanto a trajetória ampla do conceito como sua mobilização pela universidade e por movimentos sociais brasileiros. A autora conta que, no Brasil, é nos anos 80, em meio ao processo de redemocratização e a partir de alguns textos de intelectuais ecoando o pensamento de Lefebvre, que parece ocorrer uma espécie de amálgama entre o direito à cidade tal como elaborado em 1968 e as lutas pelo acesso aos bens de consumo coletivo na cidade, elaboradas teoricamente por Manuel Castells em *A Questão Urbana*. Amálgama que permitiria, anos mais tarde, que o direito à cidade integrasse o repertório discursivo dos movimentos de moradia como expressão e síntese das demandas da luta pela reforma urbana. Não que o direito à cidade fosse, nesse momento, uma categoria nativa, mobilizada pelos integrantes dos movimentos. Ainda conforme Bianca Tavolari, a formulação emerge antes como

(...) tentativa de organizar lutas fragmentadas em um denominador comum, de ampliar lutas específicas para um contexto mais amplo que envolveria articulações políticas em torno de objetivos não-imediatos, de dar um sentido à apropriação dos espaços da cidade e das lutas por direitos, na tentativa de traduzir uma mudança na cultura política dos movimentos sociais urbanos (Tavolari, 2015, p. 56).

As articulações e debates pautados pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana continuaram na esfera institucional após a Assembleia Nacional Constituinte (1987-1988) ao longo dos onze anos de tramitação do Estatuto da Cidade, aprovado em julho de 2001. Sem que o direito à cidade apareça no texto de lei do Estatuto, ele passa, mais tarde, a ser considerado uma caixa de ferramentas para a sua aplicação e garantia (ver, por exemplo, publicação do texto de lei pelo Instituto Pólis, sem data) e uma das primeiras tentativas de traduzir em instrumentos jurídicos elementos que funcionariam como componentes de um direito à cidade, como o direito à participação nas esferas decisórias sobre os destinos das cidades, a limitação do direito de propriedade privada, a função social da terra urbana etc. O direito à cidade não simplesmente como reivindicação imediata por direitos ou serviços urbanos específicos, mas como o conjunto destas demandas, reunindo noções como as de democracia e cidadania e tanto contribuindo para formar algo como “uma consciência ou [...] experiência compartilhada pelos movimentos sociais” (Tavolari, 2015, p. 56), quanto nomeando “um horizonte de mudança social amplo e pouco determinado” (op. cit., p. 67).

Dentro da teoria urbana crítica, o direito à cidade ganha maior alcance quando é retomado por David Harvey em artigo de mesmo título publicado pelo geógrafo britânico em uma primeira versão no *International Journal of Urban and Regional Research*, em 2003, republicado em versão expandida na *New Left Review*, em 2008, e enfim no livro *Rebel Cities* em 2012<sup>1</sup>. Sem retornar ou partir da perspectiva lefebvriana, os textos de Harvey trazem antes uma proposição própria do direito à cidade, inspirada pela ideia-força cunhada por Lefebvre, mas dela autonomizada. Na sua formulação, Harvey evoca o direito à cidade dentro da crítica à urbanização capitalista, mas sintetizado como um direito coletivo, não simplesmente ao acesso aos recursos urbanos, mas como “o direito de mudar e reinventar a cidade mais de acordo com os desejos do nosso coração” (Harvey, 2012, p. 4 – tradução minha). Reivindicar o direito à cidade é, então, reivindicar o poder coletivo de remodelar os processos de urbanização, de fazer e refazer as nossas cidades, e de mudar a nós mesmos, mudando a cidade.

O texto foi incrivelmente difundido, e não apenas nos ambientes acadêmicos, transformando Harvey em uma espécie de porta-voz dos movimentos sociais urbanos no mun-

---

<sup>1</sup> Bianca Tavolari (2015) observa que, diferente do Brasil, onde a primeira tradução do Direito à Cidade foi publicada em 1969, um ano após a publicação original, a primeira tradução em língua inglesa é de 1996 e saiu não como livro individual, mas como parte de uma coletânea. Isso significa que a recepção da obra de Lefebvre é tardia no mundo anglo-saxão.

do todo: discursou na Tenda da Reforma Urbana no Fórum Social Mundial realizado em Belém, em 2009 e deu aulas públicas e depoimentos em ocupações como Occupy Wall Street, em Nova York, e o Ocupe Estelita, no Recife (Tavolari, 2015). O direito à cidade se tornou uma bandeira não apenas nos movimentos sociais urbanos organizados, mas em ativismos e insurgências variados: deu nome a movimentos anti-gentrificação (como *The Right to the City Alliance*, *Das Recht auf Stadt*), apareceu no 15M espanhol, na ocupação da Praça Taksim, nas manifestações pelo passe livre em várias cidades brasileiras, nos dossiês elaborados pelos comitês populares da Copa e Olimpíadas também no Brasil, entre outros. Se tornou, assim, um dos principais elementos de articulação e de reunião das demandas dos mais diferentes movimentos sociais urbanos ao redor do mundo, uma bandeira global e de força.

Essa mesma difusão do termo acabou por transformou-o em uma espécie de “slogan viral”, como colocado por Margit Mayer (2012), que ultrapassou os movimentos reivindicatórios e foi incorporado ao léxico de ONGs internacionais, organizações de *advocacy* e, até, programas de governo, não sem antes perder parte da sua potência crítica. Um exemplo disso ocorreu em São Paulo quando durante a gestão Haddad (2013-2016) foi criada a Coordenação de Promoção do Direito à Cidade, ligada à Secretaria Municipal de Direitos Humanos e que promoveu editais para eventos de ocupação dos espaços públicos – que traziam o objetivo de democratização do acesso à cidade, mas em nada ressoavam a um horizonte de mudança social anticapitalista. O próprio Harvey (2012) observa em textos posteriores que a difusão excessiva do termo pode ter transformado-o em um significante vazio, que passa a ser preenchido de significado por aquele que o enuncia, conforme a sua própria agenda – seja um movimento social radical, um prefeito, ou mesmo incorporadores e financiadores.

## **b. Ao Comum**

Outro conceito que começa a ser difundido em tempos mais recentes e que, de forma similar ao direito à cidade, tanto adentra o debate acadêmico quanto é incorporado ao léxico das lutas urbanas é o comum, e com ele suas variações. A depender de quem enuncia pode ser substantivo (*o comum*) ou adjetivo (*bem comum*), no singular (como em *comum urbano*) ou plural (*comuns materiais/imateriais*), tratado como realidade

prática, como conceito teórico ou discurso político –ou mesmo todos eles, indissociavelmente. Em todos os casos, aponta para uma alternativa essencialmente coletiva fora da dicotomia público-privado ou Estado-mercado.

Uma “arqueologia do comum” como elaborada por Dardot e Laval (2017, p. 24-56) nos levaria a sua raiz etimológica, de onde o termo latino *munus* tanto pertence, nas línguas indo-europeias, ao registro da dádiva, quanto origina *mutuum*, que designa reciprocidade, em especial aquela referente a toda uma comunidade. *Munus* também integra a terminologia que expressa a estrutura política de uma cidade (*municipium*), os cidadãos do município (*municipes*) e, mais adiante, se articula com o prefixo *cum* para formar o termo *commune* ou *communia*, que designariam aquilo que é “posto em comum” e também o que tem “encargos em comum” – duplo sentido que permite considerar o comum “um termo particularmente apto a designar o princípio político de *coobrigação* para todos que estejam ligados numa mesma atividade”, um *agir comum* (2017, p. 25). Desse mergulho etimológico Dardot e Laval vão, ainda, ao grego, observando o *koinónein* (pôr em comum) aristotélico, e dali se lançam a pensar a categoria do comum nas tradições teológica, jurídica e filosófica – percurso que essa tese não acompanha. No lugar disso, damos um salto para o momento em que os autores chegam ao ponto central da sua teoria, ao concluir que no centro da ideia do comum está a práxis, e que “somente a atividade prática dos homens pode tornar as coisas comuns” (op cit., p. 53). O que Dardot e Laval estão buscando é uma teoria que dialogue com o que observam nesse início de século 21: a emergência estratégica do princípio político do comum a partir das lutas democráticas e dos movimentos sociais, designando “um regime de práticas, lutas, instituições e pesquisas que abram as portas para um futuro não capitalista” (op cit., p. 18).

É na esteira dos famosos protestos anti-globalização em Seattle, no final dos anos 90, e da primeira edição do Fórum Social Mundial em Porto Alegre, no início dos anos 2000, que Naomi Klein (2001) publica o texto “*Reclaiming the Commons*”<sup>2</sup>, propondo que estes movimentos altermundistas pudessem ser definidos a partir da reivindicação dos comuns. Os *slogans* levados às ruas em Seattle – “O mundo não está à venda” – e em Porto Alegre – “Um outro mundo é possível” – despontavam como primeiras respostas coletivas aos intoleráveis processos de apropriação privada de bens públicos, coletivos e comuns por meio de privatizações e processo de mercantilização variados, levados a cabo desde o final dos anos 70.

---

2 O texto publicado na *New Left Review* na edição maio-junho 2001 é, na verdade, a transcrição de uma fala de mesmo título da autora no Centre for Social Theory and Comparative History, UCLA, em abril de 2001.

O sentido desse resgate da noção dos comuns encontra eco na proposição de David Harvey (2003) de que o capitalismo contemporâneo tem como forma central de acumulação processos forçosos de despossessão, por meio de cercamentos ou privatização de terras, bens, recursos e serviços públicos ou comuns, para sua subsequente conversão em ativos rentáveis. A noção de acumulação por despossessão sintetiza, então, uma atualização da chamada acumulação primitiva como descrita por Marx (2011 [1867]), que compreende o conjunto de processos coercitivos e violentos dos cercamentos de terras comunais, na Inglaterra pré-capitalista como em todo o empreendimento colonial, que expropriaram os trabalhadores e os dissociaram dos meios de produção, criando as condições materiais e sociais para o desenvolvimento do capitalismo<sup>3</sup>. Harvey observa que esses processos, longe de terem ficado restritos à pré-história do capitalismo, permanecem regulares e estruturais ao longo de todo o seu desenvolvimento e se aprofundam com a emergência do neoliberalismo, que opera agora como uma segunda rodada de cercamentos dos comuns – ou o que Dardot e Laval (2016a, p. 101) chamarão de “a grande apropriação”.

Mas apesar de praticamente todos os debates sobre o comum resgatarem de partida a história da apropriação pré-capitalista, seu sentido ultrapassa o de um recurso natural ou bem material expropriado. Autores que se debruçaram, em tempos recentes, sobre o estado da arte dos estudos sobre o comum, como Castro-Costa e Martí-Costa (2016), Tonucci Filho e Magalhães (2017) ou Huron (2017), são unânimes em constatar que as diferentes abordagens dos estudos sobre o comum dividem-se, grosso modo, em duas vertentes: de um lado, por um prisma institucionalista, encontram-se autores focados nos modos como diferentes grupos gerenciam coletivamente recursos comuns fora das determinações do Estado e do mercado, dentre os quais Elinor Ostrom desponta como a principal expoente. Do outro, dentro da teoria crítica o comum é reconhecido como um conceito-chave antagônico ao capital, capaz de potencializar a experiência política que aponta para uma saída anticapitalista ao modo de vida definido pelo binômio Estado-mercado.

---

3 Um século e meio mais tarde, a filósofa italiana Silvia Federici (2017) intervém no debate mostrando como a caça às bruxas nos séculos XVI e XVII também participou do que Marx chamou de acumulação primitiva, ao destruir o controle reprodutivo exercido pelas mulheres e criar as condições para a ascensão da família nuclear patriarcal que, tendo no trabalho reprodutivo feminilizado não remunerado um elemento fundamental, se tornaria a base do sistema de produção capitalista. Com o cercamento dos comuns, em substituição às terras perdidas emerge uma nova divisão sexual do trabalho, em que “todas as mulheres (...) tornaram-se bens comuns, pois uma vez que as atividades das mulheres foram definidas como não trabalho, o trabalho das mulheres começou a se parecer com um recurso natural, disponível para todos, assim como o ar que respiramos e a água que bebemos” (Federici, 2017, p. 191).

A economista e cientista política norte-americana Elinor Ostrom (1990) dedicou anos a pesquisas que procuraram rebater e superar a narrativa da “tragédia dos comuns”, que ficou conhecida a partir da publicação de um ensaio na revista *Science*, em 1968. De autoria do ecologista Garrett Hardin, “*The Tragedy of the Commons*” é uma proposição neo-malthusiana para o problema da superpopulação no mundo, que advoga pelo fim da liberdade de escolha reprodutiva. Nessa cruzada, o autor sustenta que a manutenção do acesso irrestrito aos recursos comuns provocaria a sua ruína, posto que a ação humana racional é sempre orientada para a maximização do ganho individual, enquanto os impactos da superexploração de recursos são divididos entre toda a comunidade de usuários. Seu exemplo principal é o de um pasto de uso comum, ao qual um grupo de pastores tem acesso irrestrito. Inicialmente, o arranjo poderia funcionar de forma razoavelmente satisfatória, já que fatores externos como guerras e doenças manteriam a população de pastores e animais abaixo da capacidade da terra. Mas a estabilidade social e populacional iniciaria a tragédia: conforme o argumento, o pastor dito racional acrescentaria mais e mais animais à pastagem, já que acumularia sozinho os benefícios de cada animal pastante, mas lidaria apenas parcialmente com os impactos negativos de uma sobre-exploração do pasto. Multiplicada, essa lógica levaria ao esgotamento e destruição dos pastos e à ruína de todos os pastores. Conclui Hardin que, como não se pode legislar sobre a temperança individual, a única solução possível seria o controle do uso do pasto ou de quaisquer recursos coletivos, seja pela burocracia estatal seja pelo setor privado. O argumento foi bem recebido e amplificado, provavelmente porque servia como justificativa à grande onda de privatizações pretendida na passagem para o neoliberalismo, aportando ainda uma pretensa neutralidade científica a medidas que seriam tremendamente impopulares. Ironicamente, todos os argumentos que Hardin usa na sua investida contra o comum, que incluem ainda a poluição da água e do ar nos processos produtivos, explicitam justamente a forma como opera o modo de produção capitalista: exploração irresponsável e predatória de recursos comuns para ganhos privados e a socialização de qualquer “externalidade”.

O trabalho de Ostrom (1990), que lhe rendeu um prêmio Nobel de Economia, percorreu experiências de gestão coletiva de recursos naturais em diversas partes do mundo, que ela denomina Conjunto de Recursos Comuns [*Common Pool Resources - CPR*]<sup>4</sup>, mos-

---

4 Essa tradução é proposta por Mariana de Moura Cruz (2017) em um trabalho em que propõe uma apropriação situada e traduções do “novo vocabulário do comum” a partir dos seus principais pensadores, empreitada fundamental para se trabalhar um conceito importado do mundo anglo-saxão que começa a se difundir no Brasil sem que

trando que em inúmeros casos a governança coletiva era não apenas socialmente justa, mas também mais eficiente e sustentável do que o controle estatal ou a privatização. No seu livro “*Governing the Commons*” ela se utiliza da teoria dos jogos para demonstrar as vantagens da cooperação e as possibilidades de se assegurar o uso responsável dos CPRs, que podem compreender recursos naturais e também resultantes da ação humana. Em um segundo momento, analisa uma variedade de “duradouros, auto-organizados e auto-governados CPRs” (Ostrom, 1990, p. 58 – tradução minha), observando as condições práticas e institucionais para essa gestão em comum.

Na outra ponta dos estudos do comum, no campo da teoria crítica, algumas ressalvas: Hardt e Negri (2009), primeiros autores a elaborar uma teoria do comum, são específicos ao refutar seu sentido como um “terceiro gênero” de propriedade, entre o público e o privado. Também vão além da concepção do comum *qualitativo* de Ostrom, identificado fundamentalmente nos recursos naturais essenciais, e definem o comum (substantivo) como “um fundo ontológico, produzido pela atividade humana no processo histórico” (Negri, 2016, p. 3). Referem-se, assim, aos produtos sociais necessários à interação e à produção social, tanto aos bens materiais da natureza (água, ar, solo etc.) quanto a riqueza imaterial socialmente produzida (conhecimento, linguagem, códigos, informações etc.). “O comum é sempre uma ‘produção’, é natureza regulada ou transformada, ou simplesmente produzida” (op. cit., p. 3). Dessa forma, é produto do trabalho, mas também é modo de produção.

Dardot e Laval (2017), por sua vez, reconhecem no trabalho de Ostrom o mérito de responder empiricamente aos ecos de Hardin e ainda propor uma ruptura teórica que desloca o debate sobre a gestão de bens coletivos do binômio Estado-mercado, afirmando a possibilidade e a importância da criação de instituições próprias para essa finalidade. Mas os autores também refutam a manutenção do comum como um qualitativo, que se aplicaria a recursos *naturalmente comuns*. Para os autores, nada é comum por natureza. Um recurso é tornado comum apenas por uma prática de gestão e cultivo. Diante das variações entre comum, comuns, bem comum, bens comuns etc., Dardot e Laval se posicionam:

Empenhamo-nos em promover aqui o uso do substantivo, falando do comum, em vez de nos satisfazer com o adjetivo “comum”. Não que não possamos nos permitir

---

suas principais obras tenham sido traduzidas para a língua portuguesa. Desde a apresentação do seu trabalho em 2017, “Commonwealth” de Hardt e Negri (2009) e “Comum” de Dardot e Laval (2017) foram traduzidos e editados no Brasil, mas outros trabalhos citados no seu artigo (incluindo o de Ostrom) permanecem sem tradução.

falar dos comuns para designar os objetos construídos e sustentados por nossa atividade, o que já é uma forma de substantivação, mas sobretudo porque abdicaremos de falar dos “bens comuns” ou mesmo do “bem comum” em geral. O comum não é um bem, e o plural nada muda nesse aspecto, porque ele não é um objeto ao qual deva tender à vontade, seja para possuí-lo, seja para constituí-lo. *O comum é o princípio político a partir do qual devemos construir comuns e ao qual devemos nos reportar para preservá-los, ampliá-los e lhes dar vida. É, por isso mesmo, o princípio político que define um novo regime de lutas em escala mundial.* (op. cit., pp. 53-54 - grifo nosso)

Como teórico interessado em alternativas ao capitalismo e refletindo sobre as lutas urbanas<sup>5</sup>, o geógrafo David Harvey também entra no debate sobre o comum. Em um primeiro momento, responde ao livro *Commonwealth*, de Hardt e Negri (2009) com uma espécie de resenha, *Commonwealth: an exchange*, publicada na revista *Artforum* (Harvey, 2009), em que tece algumas críticas e reconhece contribuições<sup>6</sup>. Em um segundo momento, expande a reflexão, discutindo também a contribuição de Elinor Ostrom e toda a questão regulatória em torno dos comuns, por meio de um artigo publicado na *Radical History Review* (Harvey, 2011). Esse mesmo artigo é expandido e chega, enfim, ao ponto crucial da sua contribuição, o capítulo “A criação dos comuns urbanos”, no livro “Cidades Rebeldes” (Harvey, 2012), no qual o autor desenha uma pertinente aproximação entre o debate sobre o comum e as lutas urbanas, e mais especificamente a partir de práticas sociais instituintes nas cidades – uma proposição que retoma e continua os argumentos do seu texto sobre o direito à cidade, não à toa republicado no primeiro capítulo do mesmo livro.

Harvey (2012) parte do que considera a principal contribuição de Hardt e Negri em *Commonwealth*, a compreensão do comum não como algo que uma vez existiu e acabou expropriado ou destruído, mas como algo que está sendo constantemente produzido, ainda que também seja, da mesma forma, continuamente apropriado pelo capital e mercantilizado. Os comuns urbanos não são então definidos como um tipo particular de espaço, de bem ou ativo de acesso público – espaços e bens públicos não são necessariamente comuns. O que torna um espaço ou bem comum é a existência de um grupo que reclame esse espaço ou bem como um comum, através de um conjunto de práticas

---

5 Seu resgate do direito à cidade (Harvey, 2003, 2009, 2012) e livros como “Espaços de Esperança” (Harvey, 2000) e “Cidades Rebeldes” (Harvey, 2012) são alguns exemplos na sua trajetória.

6 Sem querer esgotar a leitura de Harvey, entre as principais críticas, ele observa na proposição dos autores uma teoria revolucionária que passa ao largo da reflexão sobre as condições materiais para sua realização, sem compromisso com “coisas mundanas, como alimentar a população mundial” (Harvey, 2009, sn). Harvey reconhece méritos na obra, destacando que enquanto uma crescente literatura aponta para os vários processos de cercamento, privatização e destruição dos comuns próprios do período neoliberal, os filósofos expressam como o Comum é constantemente produzido.

e relações sociais (sempre instáveis, sempre maleáveis), fundamentadas no princípio da não-mercantilização, isto é, defendendo que o comum se mantenha fora da lógica de mercado. Para Harvey, o próprio processo de urbanização significa a contínua produção de comuns urbanos, e também sua contínua apropriação na forma da rentabilização e sua destruição, por exemplo, por meio de processos de gentrificação. Um exemplo utilizado pelo geógrafo é o de uma comunidade que luta para manter a diversidade social e étnica em seu bairro se depara com um aumento nos preços, na medida em que o mercado imobiliário começa a mercantilizar o caráter desse bairro para os mais ricos como multicultural, diverso, interessante, “descolado”. O trabalho destrutivo do mercado não apenas expulsa esse grupo original que vivia ali, mas acaba por transformar esse comum que eles buscavam defender, tornando-o irreconhecível. Aqueles que por meio do seu modo de vida e das suas práticas cotidianas criam um bairro interessante e estimulante para viver, acabam por perdê-lo para práticas predatórias do mercado imobiliário. Harvey conclui então que é próprio da urbanização capitalista destruir a cidade como comum habitável, social e político, embora os processos de criação dos comuns nunca cessem.

É dessa forma que as reestruturações urbanas próprias do neoliberalismo operam como novos cercamentos, por meio do que Stuart Hodgkinson (2012) enumerou como três atos principais: o primeiro é a *privatização*, “o processo físico-legal de cercar algo”, separando “aqueles que têm o direito exclusivo de possuir, acessar e determinar o acesso e o uso de uma coisa, e obter valor de troca (e lucro) dela – seja terra, serviços ou ideias – daqueles que não têm esse direito” (op .cit., p. 509, tradução minha). Essa separação pode ser material ou simbólica, assegurada por meio de vigilância ou códigos de conduta que autorizam certos corpos enquanto criminalizam outros. O segundo ato é a *desposseção* daqueles que ficaram de fora das cercas, e perderam acesso a determinados bens ou recursos antes acessíveis. O ato final de cercamento vem do processo de *subjetificação capitalista* – “aqui, cercamento significa a captura do povo, lugar, espaço e cultura pela lógica mercantilizante e alienante da acumulação de capital, e pela lógica competitiva e mercadológica da racionalidade neoliberal” (op. cit.).

Esse ponto também aparece em Hardt e Negri (2009). Os autores elaboram sobre como a passagem ao modo de produção biopolítico permitiu que o comando da produção capitalista penetrasse a vida na sua totalidade, estruturando a exploração também em torno

do trabalho cognitivo e da capacidade de cooperação. Nesse contexto, argumentam que as redes e formas de vida – o próprio comum – são capturadas pelo capital na forma da renda. Isso é particularmente observável nas cidades, onde a valorização imobiliária é exemplar dessa captura. Grande parte do que torna uma localização desejável é expressão do comum; o que define o valor da terra em uma dada localização é, em grande medida, a proximidade e as condições de acesso ao comum – não apenas no que diz respeito aos serviços públicos e à infraestrutura urbana, mas também às relações sociais e dinâmicas culturais existentes.

Por outro lado, João Tonucci Filho (2017) nos lembra que são também dimensão do comum práticas e dinâmicas de reprodução social há muito incorporadas aos espaços designados aos pobres urbanos nas metrópoles, em especial no Sul global – favelas, periferias, ocupações de moradia; um fazer-comum que entrelaça estratégias de sobrevivência, informalidade e inventividade coletiva para a criação de uma vida possível, e que ademais também se viabiliza *apesar do* Estado e do mercado.

Também se refere ao comum a filósofa das ciências belga Isabelles Stengers, para quem “o que foi destruído com os *commons* não foram apenas os meios de vida dos camponeses pobres, mas também uma inteligência coletiva concreta, ligada a esse comum a que todos dependiam” (2015, p. 79). Da mesma forma como fala dos *commons* dos movimentos de software livre, a filósofa reflete que o comum defendido por eles era justamente aquilo que os fazia pensar, imaginar, cooperar. Material ou imaterial, “trata-se de uma inteligência coletiva, concreta e estabelecida no corpo a corpo” (2015, p. 79) – justamente o que precisamos ser capazes de retomar. Stengers, assim, associa os comuns a uma capacidade de resistência, “a possibilidade de reapropriação das capacidades de pensar e de agir conjuntamente” (op. cit, p. 91).

Finalmente, quem relaciona diretamente o comum aos interstícios é o arquiteto grego Stavros Stavrides (2015, 2016) ao escrever sobre espaços comuns. Alinhado com o pensamento de David Harvey, o autor teoriza os comuns urbanos com ênfase nas práticas sociais capazes de fazer-comum; assim, espaços comuns são aqueles criados e mantidos por uma comunidade a partir de uma mobilização – muitas vezes invisível – de sustentação da comunalidade naquele espaço. Com essa taxonomia, o autor reflete tanto sobre ocupações ativistas temporárias de espaços públicos – tendo 15M, Syntagma ou Occupy como alguns dos seus exemplos – quanto sobre as ocupações de moradia – e

Stavrides está muito atento às práticas dos movimentos sociais urbanos nas metrópoles brasileiras, tendo escrito sobre o MTST, as Brigadas Populares e também o MST. Para o autor, todas estas são experiências que, seja pela reapropriação da cidade por grupos marginalizados, seja simplesmente através da organização necessária para garantir sua reprodução social, criam espaços comuns e intersticiais (*in-between spaces*) no que antes seriam apenas áreas públicas ou de propriedade privada. Nas cidades capitalistas marcadas por segregações e securitizações que formam arquipélagos de cercamentos, os espaços comuns nos interstícios também formam arquipélagos próprios e, a partir da ideia de uma cidade de limiares (*thresholds city*), Stavrides (2015) sugere a possibilidade de se pensar estes diferentes espaços comuns como porosos, e entre eles um espaço potencial de redes e passagens que liga um ao outro, um espaço intersticial de existência possivelmente dúbia, sempre precária, mas catalisador ativo de processos de reapropriação da cidade como um comum. É um ponto de partida potente para adentrar as experiências narradas a seguir.

## **ii. Experimentações no século 21**

As experiências narradas a seguir surgem como furos na ordem urbana dominante. Partem, todas elas, de problemas colocados pela colonialidade da urbanização paulistana e seu acirramento empurrado pela condição neoliberal. A ela oferecem respostas, que como todas as boas respostas, contém em si perguntas. Os itens que organizam esta seção do trabalho reúnem experiências diferentes, mas que se comunicam ou contagiam de alguma forma, e que respondem de forma semelhante (embora diversa e muitas vezes irreplicável) a um mesmo tipo de problema. A organização dos itens também acompanha um *crescendo*, em que o alvo das práticas experimentadas é cada vez mais longínquo, e por isso mesmo, a escala de atuação cada vez maior.

### **a) As ruas são para dançar**

O acúmulo de proibições as mais diversas pela gestão municipal, inibições à utilização do espaço público, projetos urbanos autoritários e privatistas e ações de repressão de ca-

ráter higienista ao longo da gestão de Gilberto Kassab<sup>7</sup>, prefeito de São Paulo entre 2006 e 2012, fez criar um contexto político particular, uma espécie de situação limite em que se começou a ensejar algo como uma reação. É assim que alguns dos realizadores do Festival BaixoCentro falam sobre seu surgimento, idealizado, em um primeiro momento, a partir de encontros e diálogos dentro da Casa de Cultura Digital<sup>8</sup>.

As primeiras conversas que originaram o festival partiram do intuito de convocar um debate público sobre o caráter das transformações urbanas pretendidas no centro da cidade, em um momento em que algumas ações públicas de ataque aos usuários na região da Cracolândia viraram notícia. A maioria dos que se reuniram nesse primeiro momento vivia, trabalhava e frequentava a região central, se opunham aos discursos e ações do poder público que se pautavam pelo intuito de substituição dos usos existentes e tratavam a região como pouco mais do que um lugar de passagem. O desejo de reunir mais pessoas que quisessem refletir sobre os sentidos das transformações urbanas pretendidas e de promover alguma forma de ocupação do espaço público desaguaram na proposta de realização de um festival, que partia de uma leitura crítica dos acontecimentos naquele território, como publicado posteriormente pela própria organização do festival:

Revitalização significa trazer vida novamente. Em termos de planos urbanísticos, isso significa que determinada área da cidade está morta. Nada há ali que se possa aproveitar, logo pensa-se em construir uma nova região. O termo, por si só, demonstra a ignorância da cidade sobre as condições e existência do outro. Para os administradores públicos, os atuais moradores da região não podem ser considerados como “vivos” por não representarem o que a máquina municipal precisa para aquele exato momento. Em outras palavras, atrapalham a venda da região para o mercado imobiliário. (BaixoCentro, 2013)

A proposta inicial de ocupação artística do espaço público e da criação de espaços para pensar o direito à cidade foram definitivamente influenciados por uma inspiração de cultura hacker e do software livre entre os primeiros integrantes do BaixoCentro, refletindo no desenho dos modos de pensar e de fazer o festival: autônomo, colaborativo,

---

7 Narrando o contexto político específico que instigou a origem do festival, Silva (2016, p. 212) faz uma breve compilação das ações proibitivas do ciclo Kassab: “Havia a proibição do carnaval de rua e, no mesmo tom, projetos de lei proibindo o consumo de álcool em espaços públicos, como praças e quiosques. (...) Os ovos moles foram proibidos nos botecos da cidade. E mais: proibição do uso de câmeras fotográficas nos terminais de ônibus, proibição da venda de bananas por dúzia, proibição da distribuição gratuita de sabão para moradores de rua, proibição de distribuição gratuita de livros, proibição de andar de skate na Praça Roosevelt, proibição da doação de material reciclável para catadores”.

8 A Casa da Cultura Digital (CCD) foi fundada em 2009, reunindo em um mesmo espaço físico cerca de 30 organizações ligadas de alguma forma à cultura digital, em uma antiga vila localizada nos Campos Elíseos, na região central de São Paulo. Na sua própria definição na página do facebook, foi um “Espaço de troca, por onde circulam ideias, projetos e pessoas. Pesquisa, articulação e formação. Jornalismo multimedia. Redes. Plataformas. Utopias”. Para um olhar desde dentro da CCD, ver o livro de Salvazoni (2013). Para uma etnografia da Casa, ver dissertação de Schmidt (2015).



Figura 13. Instalação de balanços durante o Festival Baixo Centro.

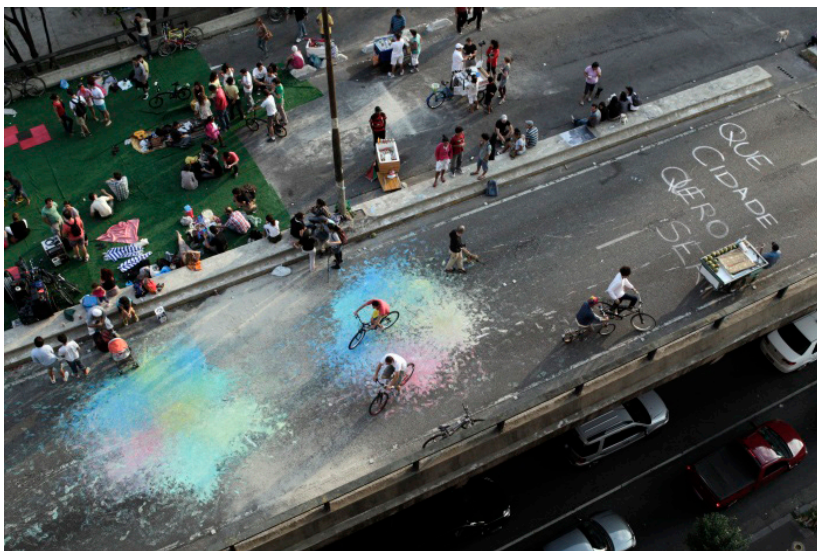


Figura 14. Atividades no Minhocão durante Festival Baixo Centro.



Figura 15. Festa Junina no Minhocão.

horizontal, independente, auto-financiado e auto-gestionado, com decisões tomadas por consenso em reuniões abertas (Silva, 2016). O próprio Baixo Centro se definiu como um “movimento de ocupação civil que pretende fissurar, hackear e disputar as ruas” (BaixoCentro, 2013). Assim, optou-se por não pedir autorização do poder público para a realização de evento, o que também implicava em não promover atividades de grandes proporções, mas várias atividades dispersas.

Dessa forma, o sentido do festival não era ter grandes atrações que atraíssem multidões às ruas como espectadores, o que já vinha sendo feito pelo menos desde 2005 com as Viradas Culturais. O desejo principal era de contribuir para criar uma cultura de ocupação da rua, “tentar modificar os modos como se faz a cidade”, nas palavras de um entrevistado, criando metodologias e disponibilizando condições materiais para que muitas pessoas se engajassem em levar seus trabalhos artísticos para as ruas. O fato de que a maior parte das grandiosas intervenções urbanas no centro justificava-se pela criação de novos equipamentos culturais – museus, casas de concerto, o polêmico teatro de dança pretendido para a região da Luz etc. – contribuiu para que o festival idealizasse colocar a cultura na rua, fora dos espaços institucionais, exclusivos e excludentes. Em uma cidade desenhada para os automóveis e enclausurada em espaços privados, às custas dos espaços públicos e da própria esfera pública, o slogan “as ruas são para dançar” seria capaz de ativar outras sensibilidades, como uma memória muito antiga de um tipo de vida urbana que ainda não havia sido experimentada. “Era uma proposta radical para 2012”, observa a participante Silva (2016, p. 217).

Embora grande parte dos primeiros idealizadores tivesse experiência em escrever projetos, fazer comunicação, prestar contas e interagir com o sistema de cultura vigente, optou-se “por não seguir os mapas, mas pegar o caminho do labirinto” (Silva, 2016, p. 221), isto é, fazer o caminho “desde baixo”. Sem desejarem apoio do poder público ou incentivo privado, um dos primeiros passos foi fazer um financiamento coletivo, ferramenta que naquele momento começava a se estabelecer no Brasil<sup>9</sup>. Em um segundo momento, foi lançado um chamamento público para a realização de atividades artísticas em espaços públicos da região central, abandonando-se o princípio da curadoria (todas as propostas inscritas foram aceitas). A única restrição de saída para os participantes do festival era territorial: as atividades deveriam acontecer na região que os proponentes

---

9

O site Catarse havia começado a operar no Brasil no mesmo ano (Silva, 2016).



Figura 16. Festa no Buraco da Minhoca.



Figura 17. Buraco da Minhoca.



Figura 18. Festa no Buraco da Minhoca.

chamavam de Baixo Centro, um perímetro flexível que ia do centro antigo até o Minhocão. Definições como quem participaria e com que atividades não poderiam ser delimitadas nem em quantidade nem em qualidade. A ideia era “misturar os mecanismos da arte: o curador, o produtor e o artista; aplicar para a sociedade e propor uma discussão” (Silva, 2016, p. 214). Nesse experimento, a figura do curador, comum em festivais artísticos, foi substituída pela figura do “cuidador”: para cada atividade realizada pelo festival existiria alguém a cargo da tarefa de cuidar. O que nesse caso significava acompanhar as performances, zelar pelo bem estar dos artistas (muitas vezes vulneráveis em cena), cuidar de equipamentos e objetos em cena, mas também mediar possíveis intervenções de autoridades públicas, cuidar da relação entre performance e público, performance e cidade, público e cidade.

Com mais de cem atrações inscritas na sua primeira edição, o festival mobilizou um bom público e significativa atenção da mídia. Acabou por contribuir com a criação de embriões que despontariam nos meses seguintes, outras festividades organizadas de forma autônoma, como a Festa Junina no Minhocão em julho do mesmo ano e pautada pelos mesmos ideais do BaixoCentro: “era sem dúvida uma ação fruto do festival, e fruto da contaminação de um grupo de pessoas que tinha percebido que nas ruas se podia dançar entre outras tantas possibilidades” (Silva, 2016, p. 226). Ainda em 2012, às vésperas da eleição municipal e com as pesquisas apontando possibilidade de vitória do candidato conservador Celso Russomano, o BaixoCentro foi procurado por colaboradores da campanha do candidato do Partido dos Trabalhadores, Fernando Haddad, para uma possível colaboração, mas optou por não se envolver oficialmente. Mas parte dos seus realizadores mais identificada com a candidatura participou, de forma independente, da construção do #AmorSIMRussomanoNÃO, seguido pelo #ExisteAmorEmSP, festivais realizados na Praça Roosevelt antes de cada turno eleitoral, que tiveram o Fora do Eixo por trás da sua concepção e organização, e possivelmente tiveram alguma contribuição para reverter as intenções eleitorais, o que culminou com a vitória de Haddad no pleito.

A partir de 2013, a mudança na prefeitura trouxe algumas transformações no cenário de atuação do coletivo, já que a nova gestão se mostrou aberta ao diálogo e favorável a iniciativas da sociedade civil de intervenção e ocupação do espaço público, o que teria contribuído para uma multiplicação de ações similares<sup>10</sup>. Mais do que isso, o BaixoCen-

---

10 A atuação do coletivo A batata precisa de você, no Largo da Batata, em Pinheiros, ou do coletivo Ocupe & Abrace, na Praça da Nascente, na Pompeia, ambas iniciadas em 2013, são alguns exemplos. Para mais informações sobre

tro passa a ser reconhecido como ator político: são convidados a opinar na apresentação do Plano de Metas do Haddad no início da gestão e, meses mais tarde, integram o restrito grupo de convidados a participar do workshop “Centro: Diálogo Aberto” (que ironicamente acontece a portas fechadas), pelo escritório de arquitetura de Jan Gehl, que subsidiaria o projeto de reforma do Anhangabaú<sup>11</sup>. Thiago Carrapatoso, uma dos articuladores do festival, conta ainda, em entrevista, que alguns dos organizadores da primeira edição foram incorporados às equipes da gestão municipal, de modo que parte da experiência produzida coletivamente no BaixoCentro passou a influenciar a elaboração de políticas públicas. Projetos como o Centro Aberto e mesmo a controversa requalificação do Anhangabaú pretenderam dialogar, à sua maneira, com o apetite pela ocupação dos espaços públicos que a ação dos ativistas refletia e amplificava. O edital Redes e Ruas<sup>12</sup>, visava justamente promover ações coletivas em espaços públicos. Um dos principais discursos da gestão – por uma São Paulo mais humana – vinculava-se aos ideais que moveram o BaixoCentro, não porque fosse tributário deles, mas porque também refletia o esgotamento de um modelo que vigorou nos anos anteriores, da cidade de muros, ou também porque, como propôs Wisnik (2015), vinculavam-se a um novo *zeitgeist*, um novo espírito do tempo, que emergia na cidade.

De todo modo, há um debate que emerge daí, se a incorporação de ativistas à gestão não seria uma forma de cooptação, isto é, de controle e aprisionamento de forças políticas autônomas emergentes por meio do oferecimento de cargos públicos, uma discussão que permeou também os treze anos de gestão petista no governo federal. De fato, durante a gestão Haddad na prefeitura há uma espécie de *trânsito* entre ativismos e gestão pública (e também entre movimentos sociais e gestão pública, e universidade e gestão pública), particularmente forte nas áreas de cultura, de desenvolvimento urbano e de direitos humanos, não por acaso três secretarias que mantiveram-se, ao longo dos quatro anos de gestão, sempre a cargo de mandatários diretamente ligado ao PT. Escolho a palavra *trânsito* porque, me parece, o deslocamento do lugar de ativista (ou movimento, ou universidade) para a posição de gestor público não é um movimento definitivo, mas um tipo de mobilidade que a alternância das forças políticas torna possível, um deslocamen-

---

eles, a dissertação de mestrado de autoria da articuladora do movimento Sobral Rodrigues (2018) versa sobre a primeira, e a dissertação de Hori (2018), sobre a segunda.

11 Sobre as particularidades desse processo, ver reportagem de Duran e Muriana (2014), “Privatização da Rua”, segunda etapa do projeto investigativo Arquitetura da Gentrificação.

12 Lançado pela Secretaria Municipal de Cultura de São Paulo, o Edital Redes e Ruas teve por finalidade fomentar projetos de inclusão, cidadania e cultura digital, tendo ocorrido em duas edições, em 2014 e 2016.

to que é depois revertido, quando este grupo perde as posições de poder. Claro que uma parcela autonomista dos ativismos, movimentos e universidade não se prestará a esse tipo de composição com o Estado, mas aos que passam a integrar a gestão, emerge tanto a possibilidade de incentivar as políticas públicas em benefício de projetos coletivos, quanto de desenvolver um inteligência sobre como o Estado opera desde dentro, que poderá, talvez, fortalecer os ativismos quando estes voltam a ser, simplesmente, oposição.

A partir da visão dos entrevistados, Silva (2016) comenta também que a circulação dos idealizadores do BaixoCentro por vários espaços contribuiu para que a sua influência fosse muito significativa, ultrapassando inclusive o poder público municipal, e chegando a influenciar projetos privados, como o Rumos Itaú Cultural, edital de financiamento de iniciativas culturais que sofreu alterações significativas refletindo a experiência do BaixoCentro, a partir do diálogo com um conjunto de artistas, produtores e gestores.

Foram três festivais realizados, o primeiro em 2012, o segundo em 2013, e o terceiro em 2014, todo produzidos por uma rede aberta de produtores, com o objetivo de tomar a rua e resgatá-la como espaço comum, de encontro e interação. Mas mudanças importantes ocorreram ano a ano:

Cada um teve uma metodologia diferente. No primeiro, a gente primeiro fez a captação por Catarse e depois a gente fez uma chamada pública, o que se mostrou um problema, porque a gente não tinha como saber antes quais seriam as demandas que surgiriam e que valor seria preciso pra realizar elas. Então no segundo a gente mudou essa ordem, primeiro fizemos as chamadas públicas, recebemos mais de 500 atividades e depois a gente fez o Catarse. E na terceira a gente resolveu aplicar a razão de criação do BaixoCentro, a ideia de que as pessoas ocupassem por si próprias as ruas. Então a gente praticamente não fez nada, só colocou todo o equipamento que tínhamos adquirido nas edições anteriores à disposição das pessoas. Não tinha mais a “cuidadoria” que a gente fazia antes, de ter alguém lá para zelar pela atividade, os proponentes faziam tudo o que precisavam fazer, e podiam contar com os equipamentos que a gente tinha, era só retirar com a gente, nós tínhamos pessoas responsáveis para cuidar disso. Fizemos apenas oficinas duas semanas antes pra mostrar como funcionavam os equipamentos, qual a perspectiva de ocupação das ruas, as leis etc. (Thiago Carrapatoso, entrevista, 2019)

Após três edições, o festival BaixoCentro encerrou suas atividades, em parte porque sempre havia pretendido ser algo pontual, que ensaiasse uma metodologia de organização autônoma de festivais de rua que pudesse ser replicada ou adaptada em outras regiões da cidade, e em parte porque seus idealizadores começaram a perceber uma apropriação indesejada dos sentidos das suas ações. Carrapatoso fala de uma apropriação de

discursos, mas também do uso descarado de imagens produzidas durante os festivais, uma apropriação daquilo que foi imaginado nessa experimentação e a sua conversão em valor imobiliário. O Centro de São Paulo que o mercado imobiliário finalmente aceitava para sua cartela de produtos tinha a imagem dos acontecimentos promovidos durante as edições do festival: jovem, esteticizado, artista, “a cidade a consumir” do capitalismo artista, como na proposição de Lipovetzky e Sorroy (2015, p. 315). A partir de então, membros do BaixoCentro passam a fazer publicamente uma autocrítica dura, em que se consideram responsáveis por engatilhar a gentrificação do centro<sup>13</sup>.

Acho que a gente contribuiu para a criação de uma cultura urbana bem específica, justamente a cultura urbana que o mercado imobiliário estava interessado para conseguir convencer uma população de classe média, classe média alta a ocupar um centro que antes era estigmatizado pelo que eles chamam de Cracolândia. (Thiago Carrapatoso, entrevista, 2019)

É também em 2013 que é criada a Associação Parque Minhocão, que começa seu lobby para a transformação definitiva da via elevada em área de lazer. Para Carrapatoso, a criação da associação marca o momento em que o Minhocão passa a ser visto como uma oportunidade de negócios. Até então, a apropriação do elevado acontecia de forma espontânea: nos horários em que a via estava fechada para carros era ocupada por pedestres e ciclistas, se convertendo em um animado espaço público. A instalação de estruturas efêmeras de permanência como grama falsa, cadeiras de praia, guarda-sol, balanços e até piscina nos dias de festival abriam possibilidades que até então não haviam sido experimentadas ali, inaugurando um imaginário de que o Minhocão poderia ser parque. Se isso inspirou outros grupos a realizarem novas ocupações em espaços públicos em outras partes da cidade e contribuiu para a estruturação de uma nova cultura urbana, como os participantes do Baixa Centro são unânimes em considerar, também pode ter contribuído para transformar a região em um eixo de chegada do capital imobiliário no centro. Ainda que seja precipitado traçar uma relação de direta causalidade entre um e outro – muitos fatores participaram do avanço imobiliário no centro, como veremos no próximo capítulo – parece possível identificar que é nesse momento que o Minhocão deixa de ser um tabu urbano e se torna um atrativo, pelo menos em potencial.

---

13 Essa discussão apareceu com força no evento “Ativismos na Cidade: fricções entre o público e o privado”, realizado no Centro Universitário Maria Antônia (USP) dentro do ciclo de seminários Inquietudes Urbanas, organizado por Guilherme Wisnik em agosto de 2015. Na ocasião, narrada com mais detalhamento por Wisnik (2015), idealizadores do Baixo Centro e de outros coletivos debateram, entre outros temas, o elitismo da atuação de coletivos de classe média na região central.

Algumas das questões levantadas pela experiência do BaixoCentro se repetem, no mesmo período, em outras partes do centro. Um destes casos é o do Buraco da Minhoca, que de forma semelhante ao Minhocão foi uma ocupação temporária de um espaço construído para carros, em trecho do túnel sob a Praça Roosevelt. Com o acesso fechado para automóveis no período noturno, a via passou a ser ocupada primeiro como lugar de encontros e depois de festas, como forma de contornar os conflitos em torno do ruído na Roosevelt. Mas, muito rapidamente, uma articulação entre a associação de moradores da área com o Ministério Público Estadual conseguiu a proibição do acesso de pedestres ao buraco, que passou a ser fechado por um portão.

A história recente dessa cultura de realização de festas em espaços públicos e intersticiais do centro remete, necessariamente, à Voodohop, festa que começou em 2009 e passou a ocupar espaços inusitados na região central: estacionamentos, edifícios vacantes e outros espaços residuais, com performances, instalações, projeções e uma programação musical com combinações pouco ortodoxas, de música eletrônica da vanguarda alemã à música popular brasileira dos anos setenta. A festa fez escola: Capslock, Calefação Tropicais e Selvagem surgiram nesse período, com propostas semelhantes. Respondendo a isso, em 2014, a gestão municipal criou o festival SP na Rua, aglutinando justamente estas iniciativas em torno de um evento anual, agora com orçamento público e curadoria da prefeitura.

As ruas para dançar se tornavam, enfim, um *mainstream*. Mas não em toda parte, e sobretudo, não para todos os corpos. Na madrugada do dia 1º de dezembro de 2019, uma ação policial de dispersão de um conhecido baile funk na favela de Paraisópolis, na Zona Sul de São Paulo, o Baile da DZ7, matou nove jovens. A versão oficial da Polícia Militar é que policiais entraram no baile perseguindo um motoqueiro que teria efetuado disparos contra viatura estacionada nas proximidades, e que no tumulto provocado pela perseguição, algumas pessoas caíram e foram pisoteadas pela multidão. Mas na versão de inúmeras testemunhas, não houve moto ou perseguição, mas um ataque da PM com bombas de gás contra a multidão de 5 mil pessoas, com o intuito de encerrar o baile. A polícia não dispersou a multidão, ao contrário, encurralou os participantes em estreitas vielas, bloqueou rotas de fuga e atacou. Além das bombas e das cenas de encurralamento, imagens registraram agressões por policiais com cassetete e até uma garrafa de vidro, e há registro de que uma solicitação de ambulância para os feridos foi cancelada pela po-

lícia. Em meio a comoção pelas mortes trágicas, o governador João Dória comentou nas redes sociais que lamentava o ocorrido, mas que ações policiais nos bailes e pancadões iriam continuar. Sua afirmação tem ressonância com a tentativa de criminalizar o funk na esfera federal<sup>14</sup> e com a prisão do DJ carioca Rennan da Penha<sup>15</sup>, que junto às incontáveis batidas policiais em pancadões evidenciam como as manifestações artísticas e a própria prática da festa na periferia não tem a chancela das festas realizadas por brancos na região central. Ao contrário, estão sob ataque de uma polícia e uma política racista, que desautoriza, nas ruas, as festas não brancas.

## b) Urbanismo cosmopolítico

Um viaduto, ou um edifício, por exemplo, pode ser algo vivo, que dorme, respira, ouve, fala e coreografa. (Yonashiro, 2017, p. 45)

Terreyro Coreográfico é o nome de um projeto ou experimento ou, ainda, como propõe Andreia Yonashiro (2019), uma peça coreográfica, performada entre 2014 e 2017 por um grupo de dançarinos, arquitetos, urbanistas, artistas e filósofos no baixo do viaduto Julio de Mesquita Filho, no bairro do Bixiga, a poucos metros de distância do Teatro Oficina. A experiência do Terreyro Coreográfico deriva da experiência do Teatro Oficina, embora não de forma inteiramente lógica ou linear. Cada uma delas é singular e múltipla à sua maneira, e a escala dos acontecimentos difere consideravelmente no espaço e no tempo em cada uma; há, entretanto, um emaranhamento de personagens, práticas, pensamentos e linguagens entre as duas – além do espaço de trabalho e dos acontecimentos comuns. As práticas do Terreyro Coreográfico também estiveram, de nascimento, vinculadas ao Fomento à Dança<sup>16</sup>, um financiamento à pesquisa em dança contemporânea

14 A Sugestão Legislativa (SUG) 17/2017, apresentada por um cidadão no Portal e-Cidadania, pedia que o ritmo fosse considerado por lei federal “crime de saúde pública” contra “crianças adolescentes e a família”. Após receber 20 mil assinaturas de apoio, foi a debate na Comissão de Direitos Humanos e Legislação Participativa do Senado, em setembro de 2017, onde foi arquivada.

15 O famoso DJ Carioca foi preso em abril de 2019, acusado de ser olheiro do tráfico e de exaltação ao crime, e por fim condenado a seis anos e oito meses de prisão por associação ao tráfico de drogas, em uma decisão que alegava, entre outros, a ocorrência de consumo de drogas no Baile da Gaiola, idealizado pelo DJ, e sustentada em depoimento de testemunha de que ele seria “DJ dos bandidos”. Rennan foi solto em novembro do mesmo anos, após revogação da prisão preventiva e concessão de habeas corpus.

16 A Lei Nº 1.4071/05 instituiu o Programa Municipal de Fomento à Dança para a Cidade de São Paulo, que

pela Secretaria Municipal de Cultura de São Paulo, que permitiu ao grupo se dedicar à investigação das intersecções entre a arquitetura e a coreografia, a partir do gesto de *estar* no baixo de um viaduto construído no final dos anos 60 e que se encontrava fechado por grades e muros até aquele momento. As primeiras práticas realizadas ali foram aulas de dança e grupos de leitura, estabelecidas como formas iniciais de conhecer o espaço. Aos poucos, tiveram início ações como limpezas, plantios, celebrações, danças, construções, cursos, seminários, coreografias e mostras cinematográficas, guiadas pelo intuito de criar aberturas para que aquele lugar se realizasse enquanto espaço público – “acordar em terrenos, lotes abstratos de terra, sua força de ser Terreyro, espaço consagrado da vida pública, tornando manifesto seus processos históricos, míticos e poéticos” (Terreyro Coreográfico, 2017, p. 21)<sup>17</sup>.

O viaduto Julio de Mesquita Filho é uma continuação do Minhocão, que faz a ligação Leste-Oeste. Sua construção, no final dos anos 60, em plena ditadura militar, removeu moradores, promoveu a demolição de quadras inteiras e dividiu o bairro do Bixiga ao meio, criando uma enorme cicatriz urbana, que ainda perdura<sup>18</sup>. Parte da história de ori-

---

apoia com recursos do orçamento público municipal e por meio de editais o desenvolvimento de projetos de pesquisa em dança contemporânea, até aquele momento com financiamentos generosos e poucas restrições, o que permitiu grande liberdade de criação. A lei nasce de projeto apresentado em 2004 pelos então vereadores do PT Tita Dias, José Américo e Nabil Bonduki, e recebe alterações em 2013, por meio de uma emenda solicitada pelo movimento de artistas A Dança Se Move. O Terreyro Coreográfico foi contemplado pela 16a edição da Lei de Fomento, em 2014, e novamente pela 20a edição, em 2016, o que permitiu uma atuação contínua entre 2014 e 2017, em que os artistas envolvidos eram pagos e havia recursos para realizar atividades. Em 2017, sem que a lei fosse alterada, o edital sofreu modificações significativas sob a gestão do então secretário municipal de cultura André Sturm, com diminuição de recursos e imposição de maiores restrições aos projetos, o que provocou descontentamento e manifestações da classe artística. Para um breve panorama crítico do Programa, ver artigo de Helena Katz (2014). Para uma abordagem aprofundada sobre a produção artística nos dez primeiros anos do Programa, ver tese de Vanessa Macedo (2016).

17 Nota pessoal e bibliográfica: Não participei da concepção inicial do Terreyro Coreográfico, mas me aproximei do projeto a partir de março de 2015, quando a bailarina e coreógrafa Andreia Yonashiro transferiu para o baixo do viaduto suas aulas de dança que eu acompanhava na Funarte desde 2014. Naquele momento, ela e outros artistas envolvidos no projeto estavam começando a frequentar o espaço do baixo, ainda sem saber ao certo o que aconteceria. A questão sobre como estar naquele espaço, posta pelos artistas, me mobilizou o bastante para que eu me tornasse assídua nas aulas e conversas, e foi assim que acabei participando do trabalho como artista. Muito do que está escrito nesse item tem como fonte a minha experiência pessoal, encarnada e situada nesse trabalho, e contaminada pelas trocas com as outras artistas e com a multiplicidade de figuras humanas e não-humanas que cruzaram o baixo e o nosso trabalho. Em alguns momentos desse texto, recorro também às vozes das comparsas do Terreyro, em especial aos seus registros escritos, onde as diferenças e particularidades entre as visões ficam mais explícitas. Em 2017, novamente com recursos da Lei de Fomento, publicamos as Mitológicas do Terreyro Coreográfico, uma caixa com publicações criadas por cada um dos artistas que estruturavam o projeto, como um esforço de registrar o acontecimento Terreyro Coreográfico. O nome da publicação homenageia as “Mitológicas” de Levi-Strauss (2010) e inscreve nossas narrativas como míticas: “polifonia de vozes que se comentam, se dizem, se comem, se contradizem, se interpretam, se incorporam” e que driblam “a interpretação universalizante da vida” (Terreyro Coreográfico, 2017, p.25). A maior parte dos exemplares foi doado para bibliotecas públicas e os textos também estão disponíveis online, em <<https://issuu.com/terreyrocoreografico>> (acessado em 26 fev. 2020). Além disso, a experiência do Terreyro Coreográfico está bem documentada no seu site <<https://terreyrocoreografico.hotglue.me>> (acessado em 05 fev. 2020); em registros próprios em vídeo <<https://vimeo.com/terreyrocoreografico>> (acessado em 26 fev. 2020) e nas suas redes sociais. Por fim, há alguns registros por terceiros, como uma entrevista do grupo à Revista Celeuma (Terreyro Coreográfico, 2016b) e um artigo na ArtReview (Mosqueira, 2018). Também tenho como referência aqui um artigo em formato acadêmico recente de Andreia Yonashiro (2019, no prelo), que discute a experiência do Terreyro no campo dos estudos da dança e das práticas somáticas.

18 Escreverei aqui sempre Bixiga com “i”; não por acaso, mas como demarcação de uma posicionalidade. Olivei-

gem tanto do Terreyro Coreográfico quanto do Teatro Oficina vem precisamente desse momento de destruição criativa: a arquiteta Lina Bo Bardi estreava no teatro em 1968, com a montagem da peça “Na Selva das Cidades”, de Bertold Brecht. Para a criação da arquitetura cênica, se utiliza dos entulhos e resíduos resultantes das demolições, um gesto inaugural que “abre o trabalho xamânico da troca, traz o Bixiga pra dentro do teatro, leva o teatro pra fora, pro Bixiga” (Gallmeister, 2017, p. 9). Desse momento em diante, a questão do entorno do teatro, uma questão de urbanismo, seria sempre presente, e cada vez mais fundamental nas práticas artísticas e espaciais da companhia.

O Teatro Oficina existe no bairro do Bixiga desde 1961<sup>19</sup> e trava, pelo menos desde os anos 80, uma batalha pela sua existência ali, contra os processos comumente nomeados “especulação imobiliária”, que reservam grandes partes da cidade para a extração de renda e interdita a possibilidade de existência em áreas bem localizadas aos usos não rentáveis. Essa batalha opõe o direito individual de propriedade da terra urbana – nesse caso, pertencente à empresa imobiliária do apresentador Silvio Santos, o grupo SISAN – ao direito coletivo à permanência de um bem cultural, à arte e à memória da cidade – incorporado pelas ameaças à permanência da sede da companhia de teatro. Uma disputa que, com o passar dos anos, se expande, extrapola os limites do teatro e incorpora o terreno vizinho, os baixos do viaduto, e depois todo o bairro, e a cidade, para então se tornar uma verdadeira guerra de mundos, uma luta pela possibilidade de existência de outros mundos dentro da cidade capitalista, em contestação à *monocultura* da cidade capitalista, que produz sempre as mesmas variedades de prédios, shoppings e eixos viários, sempre as mesmas formas e modos de vida urbana<sup>20</sup>.

Sem pretender realizar aqui uma documentação extensiva, capaz de esgotar as experiências do Terreyro Coreográfico ou do Teatro Oficina, me detenho, nesse item, a contar algumas das suas histórias que conversam com o tema desse capítulo – feitura con-

---

ra (2018, p. 191) observa que a primeira de muitas tensões próprias desse território popular, negro, nordestino e artista, “invisível aos olhos dos leigos ou não residentes (...), é a sua nomenclatura”, que aparece com a letra “e” nas denominações oficiais, manuais de estilo de jornais e maior parte dos trabalhos acadêmicos; ou escrita com “i”, como a língua falada, no uso popular próprio dos seus moradores e frequentadores. Já nos registros municipais ou para os agentes imobiliários, mesmo Bexiga com “e” é preterido em favor do nome Bela Vista, que nomeia todo o distrito em que o bairro se insere, incluindo áreas mais nobres, como o lado norte da Avenida Paulista. Quanto a questão da nomenclatura, Marília Gallmeister (2017a, p. 56) é incisiva: “Bela Vista é uma divisão administrativa. O Bixiga é um portal”.

19 A Companhia surge em 1958 na Faculdade de Direito do Largo São Francisco e começa a alugar a atual sede na rua Jaceguai em 1961.

20 A maior parte do que escrevo sobre o Teatro Oficina nesse item tem como fonte diálogos com suas arquitetas-cênicas à época, Marília Gallmeister e Carila Matzenbacher, que também participaram do Terreyro Coreográfico. Publicações da própria companhia de teatro, e de terceiros, sobre a companhia, também foram consultados, e estão referenciados.

tra-hegemônicas da cidade, que nesses dois casos constituem verdadeiras proposições urbanísticas. Sobre a experiência do Teatro Oficina, ela já foi referida em termos como “urbanismo insurgente” (Steven e Knapens, 2013), “proto-urbanismo” (Stevens, 2018) e “urbanismo antropófago”, essa última pela própria companhia Teatro Oficina Uzyna Uzona. Já a cosmopolítica aparece como uma noção chave que enuncia e entrelaça as feitura do Terreyro e do Oficina pelos seus próprios praticantes, uma terminologia que nunca é definida, provavelmente porque já contém em si o que precisa comunicar, ao coadunar palavras tão cheias de significado como *cosmos* e *política*.

Também a filósofa da ciência belga, Isabelle Stengers ([2007] 2018), possivelmente a principal responsável pela difusão da proposição cosmopolítica, se desvia de uma definição fechada, fornecendo uma resposta que é, na verdade, uma pergunta.

Como apresentar uma proposição cujo desafio não é o de dizer o que ela é, nem de dizer o que ela deve ser, mas de *fazer pensar*; e que não requer outra verificação senão esta: a forma como ela terá “desacelerado” os raciocínios cria a ocasião de uma *sensibilidade um pouco diferente no que concerne aos problemas e situações que nos mobilizam?* (Stengers, 2018, p. 443 – grifo nosso)

Para esboçar um entendimento comum, outra interpretação a que se pode recorrer é do antropólogo Renato Sztutman (2018, p. 340), que ao refletir *com* Stengers vê, na cosmopolítica, a proposta de “fazer o cosmos – o que não é reconhecidamente político, o mundo dos não humanos e das indeterminações – *insistir* sobre a política”.

No Terreyro e no Oficina, a cosmopolítica entra como uma espécie de palavra mágica que convoca à descolonização: dos corpos, da moral, do desejo, das sensibilidades, dos gestos, dos modos de vida, da ideia de arquitetura, da relação com os espaços e do pensamento sobre a cidade. Isso é, afinal, o mesmo de que fala Sztutman (2018, p. 339), a cosmopolítica como “antídoto à economia do conhecimento vigente, que transforma todo saber em mercadoria e destrói as capacidades de pensar e agir em conjunto”.

A proposta aqui, a partir do pensamento do Terreyro Coreográfico e do Teatro Oficina, é transpor a cosmopolítica para o fazer-cidade, pensar um urbanismo cosmopolítico. Um urbanismo que seja “uma insistência dos que não foram convidados para participar das assembleias modernas” (op. cit., p. 340), que não seja antropocêntrico e que seja, portanto, capaz de “reativar nossos vínculos com a Terra, que é também uma maneira de restabelecer um comum” (Sztutman, 2018, 342). Esse argumento é desenvolvido nos cinco subitens a seguir.

## 1. Anhangabaú da FelizCidade

Tudo começou quando Lina Bo Bardi, *circa* 1991, fez um gesto arquitetônico que seguiu coreografando a cidade de São Paulo até hoje. Ao criar aquela grande fenda de vidro bem no meio do corpo da casa que abriga o Teatro Oficina, ela criou um gesto arquitetônico que até hoje tem o poder de manter o espaço ao redor do Teatro livre, sem a concretização do poder da especulação imobiliária que facilmente teria destruído todo um quarteirão para erguer umas torres enormes. (Yonashiro, 2017, p. 47)

É nos anos 1980 que tem início o embate do Teatro Oficina com o grupo Silvio Santos, que começa, naquela época, a comprar e demolir os casebres e pequenas propriedades no entorno do teatro, com o objetivo de construir um *shopping center*. A própria sede do Oficina, então alugada, é posta em risco; o proprietário pede de volta o imóvel, para aliená-lo ao grupo SISAN. Como estratégia de sobrevivência, José Celso Martinez Corrêa, diretor da companhia, inicia uma mobilização da opinião pública em favor da permanência do teatro, ao mesmo tempo em que requer seu tombamento ao Condephaat, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do estado de São Paulo. O duplo movimento tem efeito: Silvio Santos anuncia publicamente a desistência de comprar o teatro e, em 1982, sai seu tombamento pelo Condephaat, à época presidido pelo geógrafo Aziz Ab'Saber e com laudo do arquiteto Flavio Império. Em 1983, também em resposta às solicitações do grupo, o governo do estado desapropria o imóvel sede da companhia, que se transforma então em um teatro público, sob a administração do Oficina. É o fim da ameaça de perda definitiva do edifício, mas as tensões com o grupo SISAN apenas se deslocariam para o terreno vizinho. A estratégia de solicitação de tombamento como patrimônio artístico, histórico ou arquitetônico seria replicada nos anos seguintes frente aos novos projetos de empreendimentos imobiliários que agora ameaçavam sufocar o teatro e que, Zé Celso também intuía, poderiam ser nocivos às dinâmicas sócio-culturais existentes no bairro. São estes esforços da companhia em momentos de crise que ocasionam no tombamento pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp), em 2003, e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), em 2010<sup>21</sup>.

---

21 Sobre as inúmeras especificidades de cada um dos três tombamentos e as principais questões mobilizadas sobre o patrimônio nesse contexto, ver as contribuições de Oksman (2016), Machado (2016), Vannuchi (2016, 2018, 2019) e Feldman (2019).

Quando os arquitetos Lina Bo Bardi e Edson Elito começam a criar os primeiros desenhos para uma reforma que chegaria ao projeto hoje implantado, Lina extrapola os limites do lote e esboça uma continuidade do projeto nos fundos do terreno, avançando sobre a propriedade do Silvio Santos e propondo, ali, um teatro de estádio, a céu aberto. O terreno era utilizado como estacionamento do Baú da Felicidade e a arquiteta brinca com isso, apelidando o projeto de Anhangabaú da FelizCidade. O janelão de vidro de 120 m<sup>2</sup> quadrados, uma das principais características arquitetônicas do Teatro Oficina, também é criado nesse momento, abrindo o interior do teatro “para a entrada de luz, da chuva, da noite, da cidade” (Gallmeister, 2017b, p. 29), o que instaura uma relação definitiva com o entorno. A arquiteta-cênica da companhia, Marília Gallmeister, explica em entrevista que todo o projeto de Lina foi sendo pensado enquanto o espaço ainda era um canteiro de obras, e que as peças da companhia continuavam a ser encenadas lá assim mesmo. “Lina chega naquele espaço, vê aquelas pré-existências, e cria um projeto a partir disso. Sem a menor preocupação com os parâmetros técnicos de um projeto arquitetônico” (entrevista, 2019). É dessa dupla abertura radical para a cidade que o Teatro Oficina se vira para fora, se torna um teatro urbanista. O Anhangabaú da FelizCidade passa a nomear os programas que consideram essa explosão dos projetos do Oficina para além do espaço do teatro. E então,

esse virou um canal para o teatro pensar que o destino do terreno seria se tornar um espaço público, porque isso constava no projeto da Lina. E não à toa, não porque tinha sobrado um espacinho ali, mas porque ela entendia que aquele bairro tinha uma importância agregadora. Era um bairro central. (Gallmeister, entrevista, 2019)

Para Gallmeister, o projeto tem como premissa uma realização mais do que fundamental, descoberta nos anos de trabalho no Oficina: que “o lote é uma construção abstrata, é uma forma abstrata que diz que aquele terreno é uma propriedade privada e que aquele é o entorno do Teatro Oficina, e não é”. Teatro e cidade, arquitetura e cenografia, encenação e plano urbano se entrelaçam. A árvore Cesalpina, que nasce em um canteiro do lado de dentro do teatro e atravessa o janelão se projetando para fora, ocupando com sua copa e raízes o terreno do Silvio Santos dá uma direção, que a companhia escutaria – “passamos a pensar o espaço assim também” (op. cit.).

O Anhangabaú da FelizCidade é, então, o enunciado de um jogo de imaginação da cidade, que brinca com o existente – o terreno vizinho, o *Baú da Felicidade* –, brinca também

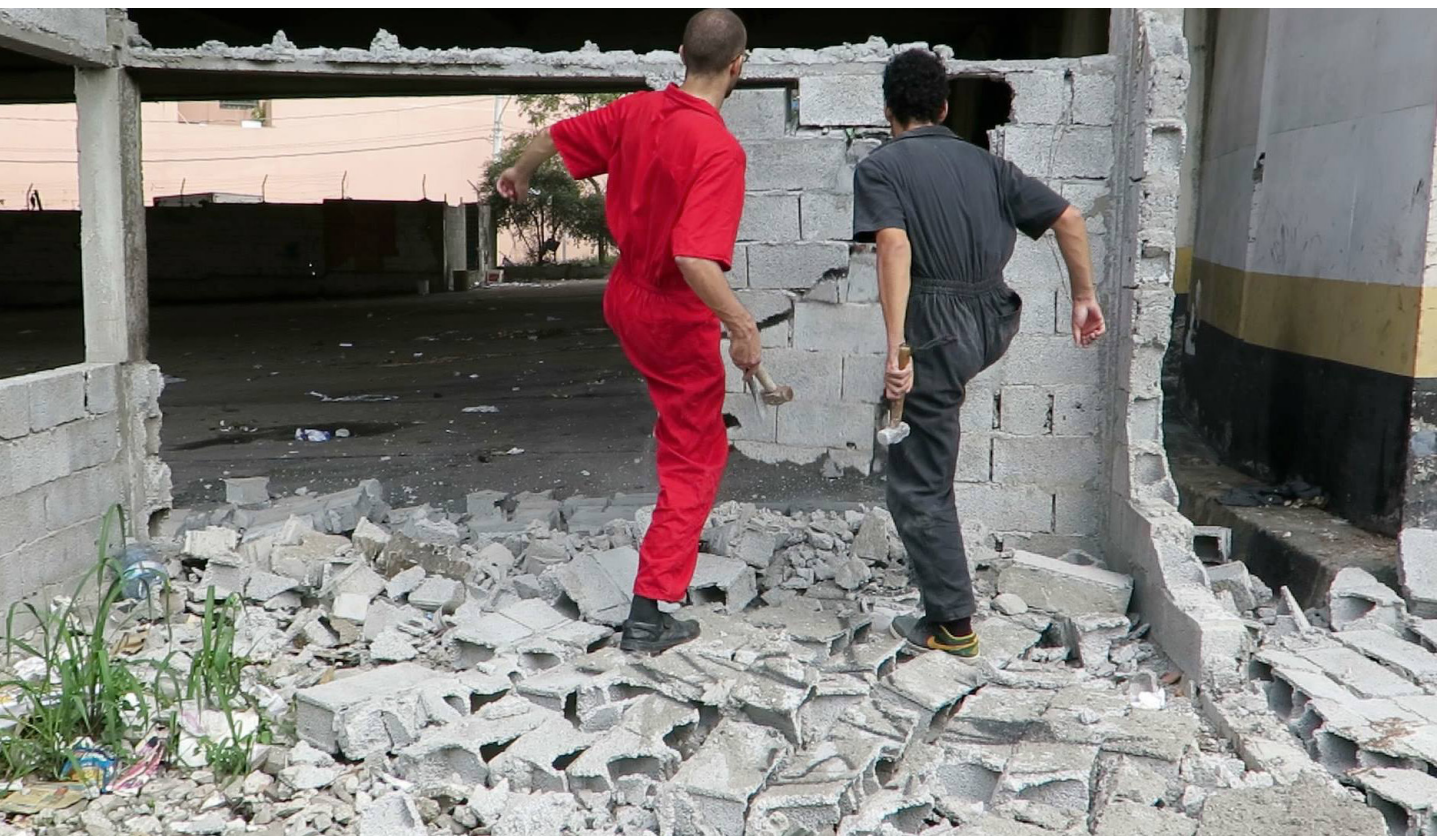


Figura 19. Momento inicial da atuação do Terreyro Coreográfico, abertura do baixo, 2015

com a conflitualidade ali, e aponta para o futuro: um teatro que explode os seus próprios limites construtivos para o terreno vizinho, um terreno que explode seus limites para os baixos do viaduto e para outros lotes no entorno, e um bairro, o Bixiga, que explode seus próprios limites e deságua no Anhangabaú – como fez o rio Bixiga por milhões de anos, até que a urbanização branca achou por bem soterrá-lo. A quebra entre o dentro e o fora resgata a condição daquelas terras desde tempos imemoriais, o tempo geológico de longuíssima duração durante o qual elas não foram chamadas de propriedade privada.

Outros projetos seriam imaginados a partir dessa direção. Em 1996, o arquiteto Paulo Mendes da Rocha faz um estudo para o terreno, extrapola seus limites e alcança com seu projeto também os baixos do viaduto Julio de Mesquita Filho. Em 2013, na X Bienal de Arquitetura de São Paulo, a convite do curador Guilherme Wisnik, o projeto foi colocado em discussão por um grupo de arquitetos e urbanistas, no que foi chamado *Modos de Colaborar*. Foi quando o programa do Anhangabaú da FelizCidade se expandiu para outros terrenos do bairro do Bixiga, atingindo uma escala de projeto urbano. O projeto do Terreyro Coreográfico, desenhado em 2014, pretendia dar continuidade a estas experimentações, mas não mais no plano exclusivamente arquitetônico. O estudo das intersecções entre linguagem coreográfica e linguagem arquitetônica – ambas com a aptidão para propiciar tanto a restrição quanto a liberação de fluxos de movimento – seria o caminho metodológico no trabalho de experimentar tornar novamente público o espaço cerrado feito privado do baixo do viaduto.

## 2. Gestos coreográficos-arquitetônicos

Podem a dança e a cidade refazer o espaço de circulação numa coreopolítica que afirme um movimento para uma outra vida, mais alegre, potente, humanizada e menos reprodutora de uma cinética insuportavelmente cansativa, se bem que agitada e com certeza espetacular? (Lepecki, 2012, p. 49)

Os baixos do viaduto Julio de Mesquita Filho, entrecortados pelas vias que cruzam a rua Jaceguai, se dividem em lotes com características diferentes: a ponta mais próxima ao Teatro Oficina e à praça Perola Byington é cercada e, por meio de um Termo de Permissão de Uso (TPU) emitido nos anos 90, passa a ter uso comercial, abrigando alguns comércios populares, como açougue e sacolão. A outra ponta permanece aberta, sua



Figuras 20. Aula de dança, 2015. Figuras 21 e 22. Preparações para a Festa Junyna, 2015

topografia mais acidentada não instiga uma apropriação permanente, mas mantém-se ao longo das décadas como abrigo ocasional para uma população em situação de rua e algum movimento intermitente de tráfico. Já a parte central do baixo havia sido inteiramente murada, o que destituiu qualquer permeabilidade física e visual para os pedestres que caminhavam na rua Jaceguai; se transformou, assim, em ponto-cego da cidade, potencializando ainda a cisão do bairro que a construção do viaduto havia provocado no final dos anos 1960. Do lado de fora, os extensos muros se converteram em espaço privilegiado para depósito irregular de lixo e entulho e, do lado de dentro, sem que se pudesse ver, operou por anos um estacionamento de viaturas aposentadas da Polícia Militar (PM). Quando a PM se retira dali, em 2014, é principalmente nessa porção do baixo que o Terreyro Coreográfico começa a trabalhar, em um primeiro momento entrando e saindo por uma fresta no gradeado, alargada a cada dia, e afinal, rompendo o cadeado que trancava o portão. A primeira vista, o espaço parecia vazio; mas essa percepção decorria de um pressuposto epistemológico que poderia ser deslocado, e foi.

Espaço vazio, vazio demográfico é invenção ocidental para especular em cima de territórios não construídos ou não transformados pelo homem, declarar como improdutivo, ou mal aproveitado. Pra justificar a especulação e o martírio da terra. (Gallmeister, 2017, p. 16)

Assumindo que não sabíamos bem o que acontecia ali, e que nossos olhos tão treinados em *desver* um mundo de coisas poderiam nos trair, dançar foi a primeira forma de começar a pesquisar o espaço, um modo de conhecer, de aprender a *re-ver*. Duas bailarinas trouxeram suas práticas de aula de dança para o baixo, e os alunos vieram. Era um momento em que, em São Paulo, muito se falava sobre ocupações e apropriações dos espaços públicos, e havia uma profusão de coletivos de urbanismo tático propondo intervenções para a ativação de lugares considerados degradados. A própria gestão municipal, comandada por Fernando Haddad, havia lançado projetos de intervenção na escala do lugar, como o projeto Centro Aberto, com deques e cadeiras de praia que dialogavam com a linguagem do urbanismo tático e pretendiam, desse modo, requalificar áreas do centro. Na primeira aula de dança de que participei no baixo do viaduto, a bailarina Andriela Yonashiro nos convidou a não simplesmente dançar *no* espaço público, mas dançar *o* espaço público e, na direção oposta aos intuitos de apropriação dos espaços públicos então em voga, experimentar dançar *sem se apropriar do lugar*.



Figuras 23-27: Construção da mesa. Mutirão de plantio. Reunião dos moradores com do baixo com o Terreiro Coreográfico. Furar o concreto onde a água insistia em pingar, criando o altar da água. Aula de balé., 2015

Além das aulas de dança, a permanência no baixo se dava em encontros para ler junto. Estudamos alguns textos, procurando outros pensamentos que pudessem falar com a experiência de estar ali. Em um primeiro momento, a percepção de uma profusão de eventos contraditórios em um espaço que ao primeiro olhar parecia parado e vazio, junto com o sentimento de estarmos lidando com uma espécie de entidade poderosa, trouxe a ideia de *Genius loci*, o espírito, gênio e temperamento do lugar. Depois a visão de Martin Heidegger (1954) sobre o sentido do habitar, que falava sobre o nosso papel e intuito – habitar, como cultivo do espaço; *só é possível habitar o que se constrói; construir já é, em si mesmo, habitar*. E então chegamos ao antropólogo Eduardo Viveiros de Castro (2002), seus escritos sobre o perspectivismo ameríndio, com muitas novas descobertas que dialogariam com as nossas trocas com o espaço.

A presença no baixo era voltada a *escutar* o espaço, ter “a escuta como ferramenta de trabalho” (Gallmeister, 2017a, p. 30). Pequenas ações foram sendo realizadas espaçadamente no tempo, a partir dessa escuta que, em determinados momentos, parecia evoluir para um diálogo. Essas intervenções não tinham a pretensão de *ativar* o baixo, de *ocupá-lo* ou de contribuir para que se tornasse convidativo ou melhorasse as condições de permanência ali, como vinha propondo alguns coletivos de urbanismo tático na cidade<sup>22</sup>. Eram gestos coreográficos-arquitetônicos, que investigavam as possibilidades de abrir fluxos de movimento ali, de abrir o baixo como um espaço público, mas não no sentido dos espaços públicos como propriedade privada do Estado, como são tantas praças, parques e ruas. Era um trabalho que exigia mais precisão, como a obra arquitetônica de Lina Bo Bardi para o Teatro Oficina, o teatro rua e a grande fenda de vidro, capazes de coreografar a cidade e manter o espaço ao redor do teatro livre. Cada gesto coreográfico-arquitetônico foi realizado com atenção e escuta, a partir das pré-existências que, passadas algumas semanas, já podíamos observar. Alguns gestos aconteciam na escala do cotidiano, repetindo-se diariamente; outros foram eventuais. Alguns incorriam em transformações imediatas e grandiosas, outros eram minimalistas, acupunturais, cumulativos. Um inventário não definitivo destes gestos conta um pouco da história do trabalho do Terreyro no baixo:

---

22 Um que atuou por alguns anos no bairro de Pinheiros e se tornou famoso é o grupo A Batata Precisa de Você. Sua história foi contada posteriormente na dissertação de mestrado da sua principal idealizadora, Rodrigues (2018).



Figuras 28-31: Quadrilha na Festa Junyna. Fogueira na praça do fogo. Projeção de filmes no baixo. Reunião para aulas e danças guerreiras com índios Tupinambá, 2016.

- *Lavagem*: foram feitas algumas limpezas pesadas do espaço, com sal grosso, e limpezas sutis com defumação. Também foram realizadas lavagens, com o auxílio do caminhão-pipa da Subprefeitura da Sé;
- *Permeabilidade*: primeiro foram feitos furos nos muros, criando respiro e alguma permeabilidade visual e aérea entre o dentro e o fora. Depois vieram movimentos cada vez maiores: arrancar as chapas de ferro que tampavam o gradeado, cortar alambrados, cortar arames farpados e, por fim, os muros que cercavam o baixo foram também derrubados;
- *Mesa*: as leituras e encontros no baixo criaram o sentido coletivo para a construção de uma mesa. Construiu-se uma mesa de concreto, “com ângulos acentuados que vetorizam o olhar colocando em movimento os fluxos dos pilares e muros que sustentam e confinam o espaço” (Matzenbacher, 2017, sn), e que se tornou uma espécie de imã para os mais variados encontros ali;
- *Cultivar a terra*: ao longo de todo um mês foram realizadas coreografias-mutirões de cultivo nos canteiros existentes nas laterais do baixo. Primeiro limpar a terra, soterrada por lixo de anos, depois cultivar, depois plantar;
- *Altar da água*: ali onde uma goteira pingava ininterruptamente, bem no centro do espaço, posicionamos galões para coletar a água para regar as plantas. Num dado momento construímos um pequeno reservatório de concreto;
- *Praça do fogo*: em uma das laterais do baixo, em um amplo espaço descoberto, cultivamos o hábito de acender fogueiras para nos aquecermos nos dias frios, fazer chás, assar tubérculos;
- *Hexafaixa*: a partir de uma leitura do i-Ching, pintamos uma faixa de pedestres na rua Jaceguai com o formato do hexagrama que dizia: Suavidade para entrar, alegria para sair;
- *Cobra Grande*: três tecidos leves em tons de azul foram colocados de modo a percorrer, pelo alto, toda a extensão do baixo, invocando o Rio Bixiga soterrado;
- *Móveis de mobilidade reduzida*: com blocos de concreto que estavam abandonados no baixo construímos bancos pesados o suficiente para que não fossem levados embora, mas possíveis de serem movidos por ali;
- *Cinemágora*: tirando partido da inclinação suave do terreno, em algumas ocasiões

montamos um cinema público aberto. Algumas mostras de filmes realizadas, sempre dentro de temas que dialogavam com os acontecimentos do baixo;

- *Montanha*: em um gesto mais ousado e experimental, trouxemos terra e erguemos uma montanha suave, que depois foi transformada em horta pelos novos moradores do baixo;
- *Celebrações*: em algumas poucas ocasiões foram realizados eventos de grande abertura, que chamaram muitas pessoas e abriram o baixo para o bairro. As festas juninas, celebradas para São João Xangô (2015) e para Santo Antônio Exu (2016) foram grandes acontecimentos no Bixiga. Também realizamos uma Feira dos Prazeres para o bairro, uma feira de troca para celebrar o prazer de estar em público;
- *Celebrações da terra*: convidamos amigos índios Tupinambás da Aldeia de Olivença, na Bahia, para realizarem um rito de demarcação de terras sagradas no Bixiga. Mais tarde promovemos um encontro entre Tupinambás e Guaranis Mbya da aldeia Kalipety, em Parelheiros;
- *Ágora ou Audyência Pública*: no sentido literal da palavra, foram momentos de abrir a escuta, criar espaço de trocas, diálogos, conflitos, comunicações, dissensos entre os mundos que se cruzavam. O prazer da experiência coletiva;
- *Feitura dos corpos*: práticas corporais oferecidas ao público, primeiro algumas poucas práticas, entendidas como modo de conhecer o espaço; depois como modo de mover e intervir sutilmente nele; por fim, o *Cerco Coreográfico Delta: abertura de cursos*, foi um ciclo de três meses de aula públicas de dança que aconteciam de segunda a sábado, manhã, tarde e noite, em que foram oferecidas 20 matérias de estudo;
- *Batismos e grafismos*: ao longo dos anos de trabalho, o viaduto foi sendo renomeado. De Julio de Mesquita Filho, passou a ser chamado pelos praticantes do Terreyro Coreográfico e também do Teatro Oficina de Viaduto Libertas, evocando o mito de uma escrava alforriada que teria sido proprietária daquelas terras. Batismo e grafismo do novo nome como forma de inscrever um outro imaginário e um outro destino para aquele pedaço de terra, um nome que permitisse ressoar a voz e o dizer da própria terra do Bixiga, sua origem negra, popular, artista.

### 3. Outras agências: o Estado e os *involuntários da cidade*

Como dito, o trabalho foi realizado com recursos de dois editais da Secretaria Municipal de Cultura, que permitiram que o trabalho fosse o oposto da austeridade: uma política da abundância em que era possível realizar ações que pareciam precisas, ainda que não fossem baratas, e que se pautaram na maior parte das vezes no intuito de distribuição desses recursos. Um exemplo disso foi convidar um grupo de Tupinanbás da Bahia, para uma série de evento e celebrações em São Paulo. Ou os encontros com os Guaranis de Pralheiros. Isto posto, todo o resto do trabalho aconteceu, de certa forma, à margem do poder do Estado, pelas bordas. Nem para a entrada no baixo, nem para nenhuma das ações públicas realizadas foi solicitada a autorização da prefeitura. O único apoio público diretamente requerido para as atividades no baixo foram as lavagens por caminhão-pipa. Também nunca fomos incomodados pela polícia, e nossas intervenções no espaço não foram sistematicamente retiradas. Às vezes a GCM entrava no espaço do baixo para recolher os pertences da população de rua que, na medida em que íamos abrindo o espaço, também começava a chegar e se instalar.

À época da chegada ao baixo não haviam muitos moradores fixos instalados lá dentro, mas algumas poucas pessoas instaladas mais nas suas bordas, que dormiam em colchões ou papelões avulsos – nada que parecesse uma casa – e com quem conversávamos frequentemente, sabíamos os nomes, nos cumprimentávamos, elas também usavam a mesa e apareciam nas fogueiras e, às vezes, muito ocasionalmente, alguém se arriscava a fazer aulas de dança com a gente. No entanto, conforme o trabalho caminhava, mais e mais pessoas foram chegando. Não sabemos se foram as aberturas nas cercas, que deixaram todo o espaço mais permeável; se foi uma remoção em alguma outra parte da cidade, que de repente levou mais pessoas à rua; ou se era o inverno que se aproximava, trazendo o imperativo do abrigo aos nômades da cidade. Mas houve um dia em que, ao chegarmos no baixo após um final de semana, nos deparamos com muitos novos barracos que haviam sido erguidos.

O acontecimento gerou sentimentos contraditórios. Por um lado, em um lugar como a região central de São Paulo, a presença massiva de uma população de rua atestava que o baixo estava se tornando de fato um espaço público – embora ainda não estivesse inteiramente exposto, apenas algumas aberturas permitindo fluxos. Por outro lado, o



Figura 32. Baixo em três tempos: início de 2015, final de 2015 e meados de 2017. De cima para baixo, foto de uma das primeiras entradas no espaço, do período de co-existência e co-criação experimental e do momento de disputa e segregação de usos (cinema, moradia e futebol).

modo de se instalar destes novos personagens de certa forma loteava o espaço, fechando aberturas que havíamos criado e alterando os programas daquela arquitetura. Houve estranhamentos na semana que se seguiu à sua chegada; aquele foi, sem dúvida, um momento de encontro de mundos. Com o passar dos dias fomos nos aproximando, nos conhecendo. As mulheres pareciam se envegonhar, mas às vezes vinham fazer aulas de dança conosco. As crianças não desgrudavam da gente. Com os homens, era tudo um pouco mais complexo, muita bebida e às vezes ocorriam situações de muita violência em que nos víamos, sem qualquer preparo, instados a mediar conflitos que não entendíamos. Casos de violência doméstica também aconteceram algumas vezes, e de novo, nos vimos como mediadores, sem que soubéssemos como fazer isso.

Ao mesmo tempo, essa proximidade e essa troca com o grupo de moradores do baixo, inteiramente deslocada do contexto de assistência social ou de mendicância onde comumente se sobrepõem os mundos dos que tem casa e dos que não tem, permitiu algumas descobertas: os povos da rua tinham um modo de vida que, em alguma medida, se assemelhava ao modo de vida indígena, que tínhamos conhecido com a convivência com os Tupinambás de Olivença e os Guaranis de Parelheiros: certo nomadismo, a importância do fogo aceso, as refeições conjuntas, certa recusa ao cotidiano estruturado pelo trabalho. Em um pequeno ensaio intitulado “Involuntários da Pátria: elogio do subdesenvolvimento”, o antropólogo Viveiros de Castro (2016, p. 2) denuncia como os povos indígenas são perseguidos, “negados ontologicamente pelo Estado brasileiro e sua grotesca ideologia de modernização”, “foram e são os primeiros involuntários da pátria (...), uma pátria que não pediram” (op. cit., 9). As semelhanças dos modos de vida e sua negação ontológica pela política urbana abriu uma chave para pensarmos nos povos da rua como involuntários da cidade.

Foi mais ou menos nessa época que o então prefeito Fernando Haddad fez uma afirmação pública bastante infeliz, ao justificar uma ação truculenta da GCM para retirada de colchões e bens de grupos vulneráveis na cidade; na ocasião, ele afirmou que os moradores de rua estariam privatizando os espaços públicos. Ironicamente, pouco tempo depois, a gestão municipal lançou um edital de concessão dos baixos do viaduto Julio de Mesquita Filho, propondo que todo o espaço fosse concedido ao poder privado por dez anos, renováveis por mais dez, com a possibilidade de exploração comercial de até 65%

da área<sup>23</sup> – pleno exercício do direito de monopólio à privatização do espaço público, e uma proposta que atacava os moradores de rua, negava ontologicamente estes *involuntários da cidade*. Enquanto o baixo esteve ocupado apenas por um grupo de artistas brancos e de classe média, o Estado se manteve de fora; quando chegaram os povos da rua, o Estado se apressava em tentar se livrar do problema por meio de uma concessão.

O resultado foi uma grande aliança no bairro, que mobilizou grupos de cultura, comerciantes e moradores do entorno, além do Terreyro, do Teatro Oficina e dos moradores de rua, para fazer uma leitura crítica do edital, exigir a realização de uma audiência pública e questionar publicamente o projeto. Conseguimos que fosse marcada a audiência em uma escola perto dali e, naquela ocasião, os moradores do baixo do viaduto, dezenas deles, ocuparam a maior parte do auditório, se fizeram ouvir e reivindicaram também serem considerados moradores do bairro, ainda que não tivessem CEP próprio.

O edital caiu, não houve interessados. Mas nas semanas seguintes, a prefeitura começou a se apropriar do espaço, a retomar para si aquilo que vinha sendo praticado como um comum, e que, ainda que fosse um espaço público, voltava a se tornar propriedade privada do Estado. Primeiro terminou de derrubar todos os portões e grades, deixando o baixo inteiramente aberto. A Subprefeitura da Sé também tratou, dessa vez, de retirar a maior parte das instalações que havíamos criado; sobrou apenas a mesa. Mais barracos foram montados. Ao mesmo tempo, apareceu um grupo que instalou traves e começou a desenvolver ali uma escolinha de futebol para as crianças do bairro, muitas delas moradoras de cortiços ou ocupações na região, que estudam meio período e passam o resto do dia circulando soltas pelo centro. A fração do baixo onde havíamos trabalhado no último ano e meio estava agora dividido em três: na parte baixa os novos barracos formavam uma maloca, na parte alta funcionava agora a escolinha de futebol, e no meio sobreviveu, por algum tempo, nosso espaço de trabalho, do qual só a mesa havia restado. Poderia ter sido mais um encontro de mundos que aponta para descobertas, deslocamentos, e isso foi ensaiado por algumas semanas. Mas de alguma forma, os instrutores da escolinha incorporaram o poder do Estado: ameaçavam violentamente os moradores de rua, em algumas ocasiões apagaram a nossa fogueira, procuraram impedir as limpezas sutis com incensos, que consideravam macumba... foram expandindo seu espaço de atuação até que, em um dado momento, como demonstração de força, destruíram a mesa.

---

23

Para uma leitura abrangente do edital, ver Terreyro Coreográfico (2016) e Tavorari e Vannuchi (2016).

Nos meses seguintes já não conseguíamos estar lá, o espaço ficou completamente dividido. Na parte mais baixa, se estruturou mais e mais uma pequena favela, com uma mini estrutura urbana de vielas separando barracos, e no centro uma área comum, com alguns sofás que abrigavam hóspedes nômades. A vila chegou a ficar conhecida na região como Maloca Jaceguai. Na parte mais alta, se estruturou a Arena Bela Vista. Entre as duas, uma espécie de barricada montada com entulhos, dois mundos cindidos.

E meses mais tarde, o último golpe contra os povos da rua: uma ação brutal da GCM de retirada dos moradores, que resultou em incêndio, prisões e o fim da Maloca Jaceguai. Nos meses seguintes, o projeto da escola de futebol já havia ocupado o resto do espaço, conseguiu recursos de uma emenda parlamentar e transformou todo o baixo do viaduto em Arena Bela Vista. Um espaço público, ou talvez semi-público. Propriedade privada do Estado, sob gestão de personagens que incorporaram o poder do Estado.

#### 4. Sonhar o espaço público: Parque do Bixiga

Em determinado momento do trabalho, uma das artistas do Terreyro Coreográfico propôs uma ação que foi chamada de “sonhar o espaço público”. Muito simples, consistia em adentrar o terreno vizinho ao Teatro Oficina para dormir uma noite ali<sup>24</sup>, sem divulgação, sem registro, apenas uma noite de sono partilhada no imenso terreno do grupo Silvio Santos que se sonhava um espaço público. A ação era clandestina<sup>25</sup> e, portanto, foi realizada de forma muito cuidadosa: depois do horário da última ronda do vigia, o grupo de cerca de dez pessoas adentrou o terreno pela porta dos fundos do teatro e subiu silenciosamente a rampa até a parte mais alta do lote, próximo à rua Santo Amaro. Lá, estenderam esteiras de palha e *sleeping bags* sobre a relva, se deitaram unindo as cabeças de modo a formar uma espécie de estrela ou asterisco com as pernas (mais uma estratégia de proteção dos abundantes ratos do que um ideal estético) e assim dormiram,

---

24 Castanho (2017) conta nas suas Mitológicas que as inspiração para a proposição adveio do filme “Onde sonham formigas verdes”, do diretor Werner Herzog, exibido pelo Terreyro Coreográfico na mostra “As vozes da terra”, parte da mobilização em atenção ao edital da prefeitura para concessão privada do viaduto. No filme, uma tribo aborígene australiana se recusa a sair de uma área cobijada por uma empresa de mineração, impedindo a entrada das máquinas de escavação, pois, explicam eles, aquela terra é o lugar onde sonham as formigas verdes.

25 Em momentos anteriores, acordos amigáveis permitiram uma utilização mais livre do terreno pela companhia Usyna Usona. No entanto, naquele momento a relação entre o Teatro Oficina e Silvio Santos andava tensa, o acordo de uso do terreno fora suspenso e incursões do grupo no terreno vinham sendo repreendidas pelo segurança em chefe.

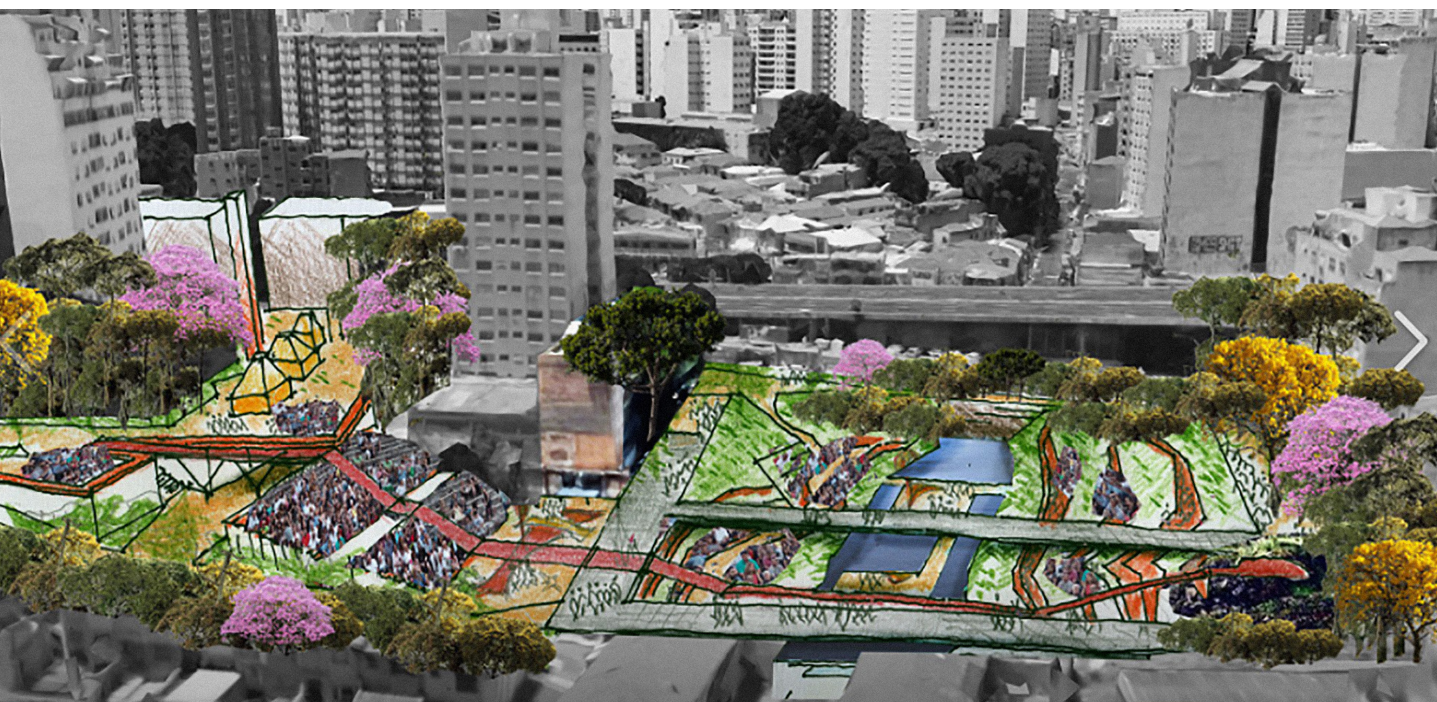


Figura 33. Projeto para o Parque do Bixiga, 2019.

pretendendo sonhar naquela noite o sonho daquele espaço<sup>26</sup>.

Todos os acontecimentos no entorno do baixo, com a mobilização contrária ao edital de concessão, a audiência pública, o incêndio e a instalação da escolinha de futebol contribuíram para formar uma espécie de coesão entre vários grupos atuantes no bairro do Bixiga. E quando mais tarde ressurgiu a ameaça da construção de torres no terreno vizinho ao Oficina, com uma nova aprovação junto aos órgãos de patrimônio, alguns membros do teatro escreveram em parceria com Gilberto Natalini, vereador do Partido Verde ligado a causas ambientais e que teve uma curta gestão como secretário do Meio Ambiente durante o mandato de João Doria, um Projeto de Lei pedindo a conversão do terreno em parque, elemento que muda rapidamente os termos do debate.

Um grupo diverso de atores se articulava nos próximos meses em torno da luta pelo Parque do Bixiga, costurando apoio nos mais variados espaços do bairro: comércios, igrejas evangélicas, teatros, terreiros de candomblé, sindicatos, associações de mulheres. Da disputa antiquíssima do Teatro Oficina nascia agora um movimento pelo Parque do Bixiga, uma comunidade do Bixiga, implicada pelo destino daquele terreno e pelo projeto de parque, para além do teatro.

Um projeto inicial para o parque foi desenhado pelas arquitetas-cênicas do Teatro Oficina em parceria com arquitetos da Escola da Cidade. Não um projeto executivo de parque, mas uma visão, que abre novamente o rio Bixiga tamponado e o coloca no centro do projeto. No momento em que fecho essa tese, o PL acabou de ser aprovado na Câmara Municipal em segunda instância, e tem ainda alguns dias para ser sancionado pelo prefeito Bruno Covas.

---

26 Embora imaginássemos que passaríamos a noite em claro ou possivelmente despertaríamos com os primeiros raios do dia, todos dormimos profundamente e acabamos perdendo a hora. Acordamos com o sol já um tanto alto e começávamos a contar nossos sonhos quando percebemos que o vigia já começava a primeira ronda do dia, o que nos obrigou a desmontar o acampamento correndo e pular o altíssimo portão da rua Santo Amaro antes que fôssemos pegos. Uma nota sobre minha experiência pessoal nesse dia, que foi marcante: depois de tomarmos café na padaria, deixei meu sleeping bag com alguém e fui direto para uma reunião no LabCidade, sem tempo de passar em casa. Depois de um dia de trabalho, pretendia ainda para o baixo do viaduto para outras atividades, mas já no metrô me dei conta que estava com febre alta e me recolhi pra descansar. No dia seguinte fui hospitalizada com uma infecção renal e permaneci internada por uma semana. Dormir ao relento e sonhar o espaço público pode ser impactante para os nossos corpos tão urbanos.

## 5. Urbanismo xamânico?

Tanto Terreyro Coreográfico quanto o Teatro Oficina experimentam de forma muito literal uma formulação cara a Lefebvre (2016) quando o autor reflete sobre o que poderia ser, afinal, o direito à cidade: a ideia da *cidade como obra de arte*. Suas feitura do centro, sobretudo as feitura do Bixiga, são mesmo práticas artísticas. Mas decerto não do tipo de arte que tem por acontecimento a expressão singular do indivíduo, ao contrário, trata-se, aí, de uma arte essencialmente transpessoal, uma arte política. Nas práticas espaciais do Terreyro e do Teatro, essa arte política acontece como um trabalho de diplomacia entre mundos: Estado, capital imobiliário, artistas, público consumidor de cultura, população de rua, bairro, rios soterrados, genius Loci, forças invisíveis, memória documentada ou inventada dos lugares, as histórias recontadas com papéis invertidos, perspectivas intercambiáveis... A cidade como obra de arte, sim, mas uma obra de arte que se pretende um trabalho xamânico, correndo todos os perigos de assumir tão pretensiosa aspiração. São os escritos de Viveiros de Castro (2002) sobre o xamanismo ameríndio que guiam, no trabalho do Terreyro Coreográfico, tal entendimento.

Os xamãs são capazes de assumir o papel de interlocutores ativos no diálogo transespecífico; sobretudo, eles são capazes de voltar para contar a história (...). O encontro ou intercâmbio de perspectivas é um processo perigoso, uma *arte política – uma diplomacia*. Se o “multiculturalismo” ocidental é o relativismo como política pública, o perspectivismo xamânico ameríndio é o multinaturalismo como política cósmica. (Viveiros de Castro, 2002, p. 359 – grifos nossos)

É nesse sentido, imagino, que Marília Gallmeister (2017a, p. 9) chama de “trabalho xamânico da troca” o “gesto inaugural” de Lina Bo Bardi, ao trazer para dentro do Teatro Oficina, para a criação da cenografia da peça “Na Selva das Cidades”, os entulhos das demolições no Bixiga, ocasionadas pela construção do Minhocão, no final dos anos 1960. Começava ali um trabalho perspectivista e de mediação de mundos, “o Bixiga pra dentro do teatro, [...] o teatro pra fora, pro Bixiga”, que definiria, afinal, a prática artística da companhia como uma prática também urbanística. Andreia Yonashiro (2017, p. 47) igualmente escreve sobre o trabalho de Lina Bardi no Oficina, agora nos anos 1990, quando a arquiteta desenha o projeto para sua reforma; o “gesto arquitetônico” de criação da grande janela de vidro como algo que coreografaria a cidade, “com o poder de manter o espaço ao redor do Teatro livre, sem a concretização do poder da especulação imobiliária”. Nestes dois momentos diferentes, o trabalho cenográfico-arquitetônico de

Bardi se realiza não como expressão singular própria, que deixaria “a sua marca” na paisagem urbana, como tem sido tão característico na arquitetura pós-moderna (Harvey, 1992; Arantes, 2001). Mas antes, como um trabalho mesmo xamânico, de *conversar* ou tomar o ponto de vista daquilo que se quer conhecer, de modo a permitir que a arquitetura realize uma *intencionalidade* daquele espaço.

Pensar nesses termos pressupõe, evidentemente, uma virada epistemológica que, mais uma vez, são os escritos do antropólogo Viveiros de Castro sobre o perspectivismo ameríndio que nos ajudam a compreender:

O xamanismo é um modo de agir que implica um modo de conhecer, ou, antes, um certo ideal de conhecimento. Tal ideal é, sob vários aspectos, o oposto polar da epistemologia objetivista favorecida pela modernidade ocidental. Nesta última, a categoria do objeto fornece o *telos*: conhecer é objetivar [...]. A forma do Outro é a coisa.

O xamanismo ameríndio parece guiado pelo ideal inverso. Conhecer é personificar, tomar o ponto de vista daquilo que deve ser conhecido – daquilo, ou, antes, daquele; pois o conhecimento xamânico visa um “algo” que é um “alguém”, um outro sujeito ou agente. A forma do Outro é a pessoa.

[...] Para ser mais preciso [...] diria que estamos diante de um ideal epistemológico que, longe de buscar reduzir a “intencionalidade ambiente” a zero a fim de atingir uma representação absolutamente objetiva do mundo, toma a decisão oposta: o conhecimento verdadeiro visa à revelação de um máximo de intencionalidade, por via de um processo de “abdução de agência” (Gell, 1998) sistemático e deliberado. (Viveiros de Castro, 2002, pp. 358-359)

Assim, a partir do pensamento de Gallmeister (2017), o trabalho de Lina Bardi na criação do projeto arquitetônico de reforma do teatro, ao personificar o território onde se situa o conflito entre os polos opostos Teatro Oficina e grupo Silvio Santos, e ao tomá-lo como ponto de vista para a sua criação, chega a um projeto que não considera apenas as questões técnicas, orçamentárias, o código de obras etc., mas que procura, me primeiro lugar, conhecer a intencionalidade do próprio terreno. É então por um processo de abdução da agência do projetista que Bardi chega à forma atual do teatro, inclusive com o janelão voltado à árvore cesalpina e ao terreno do Silvio Santos, agora Parque do Bixiga. É esse trabalho que o Terreyro Coreográfico pretendeu continuar.

É pretensioso e arriscado afirmar-se poder ouvir *o lugar*; e daí se assumir como capaz do trabalho xamânico que media o diálogo, por exemplo, entre a *baixo de viaduto* e a sociedade urbana; e daí afirmar que as ações realizadas ali, naquele período, não emanaram de uma expressão artística singular, mas eram resultado dessa escuta. Vários dos

pequenos embates acontecidos no trabalho do Terreyro Coreográfico decorreram desse posicionamento, tanto porque provocava desconfiança e dúvidas entre aqueles que não entendiam essa afirmação – *como assim escutar o lugar?* –, quanto porque frustrava ou até disputava com aqueles que chegavam ali querendo, eles próprios, instalar sua própria visão (artística, urbanística) no espaço, como se o baixo do viaduto fosse uma tela em branco, um lugar vazio à espera de uma intervenção, de qualquer intervenção. Isso ficou explícito pela primeira vez quando, no início dos trabalhos, na época em que ainda existiam paredes e grades e o fluxo de pessoas era restrito, chegou ali, um dia, um produtor de arte urbana. Era um sábado e estávamos em um grupo de umas 15 ou 20 pessoas fazendo *coreografias de cultivo da terra*, isto é, um mutirão para mexer nos canteiros existentes nas bordas do baixo do viaduto, retirar o lixo e preparar o solo para um plantio de algumas espécies arbustivas capazes de sobreviver à terra maltratada e à pouca umidade<sup>27</sup>. Alguns vizinhos apareceram, contentes por estarmos cuidando do jardim, trazendo mudas de abacateiro, bananeira, jasmin-manga e cactos. A mesa de concreto já havia sido construída, o que era, em certo sentido, um indicativo de que começávamos a nos *apropriar* daquele lugar, embora a ideia de apropriação fosse rejeitada. O produtor percebeu a movimentação e veio nos contar que, vendo o que estávamos fazendo ali, ele também tinha uma ideia para o lugar: conseguir um patrocínio para trazer diferentes artistas de rua, cada um com uma linguagem única, para grafitar cada um dos pilares de sustentação do viaduto, uma ação que iria *ativar e valorizar o baixo*, transformando-o em um grande galeria de arte urbana pública.

Naquele momento teve início uma conversa longa, em que o diretor artístico do Terreyro tentou explicar o que fazíamos ali; que aquele espaço não era uma tela em branco, sem atividade, e que as pequenas intervenções que estávamos realizando partiam de um convívio intenso e de um exercício atento de escuta do lugar. Era essa escuta que nos dava indicações, pouco a pouco, de interferências que poderiam contribuir para a sua realização e abertura enquanto espaço público, mas sem que incorressem na supressão das pré-existências ali presente, inclusive aquelas que não podíamos ver; enfim, que não fossem uma colonização do lugar. Sugerimos, então, que os artistas que quisessem pintar os pilares do baixo se propusessem também a estar lá, tentassem escutar quais grafismos e quais cores o baixo *pedia*, e criassem algo preciso, o invés de tirar um trabalho já pronto

---

27 Esse momento do trabalho é contado por Bárbara Malavoglia (2017, pp. 24-26), disponível em: [https://issuu.com/terreyrocoreografico/docs/babi\\_mitolo\\_gicas\\_boneco\\_virtual\\_](https://issuu.com/terreyrocoreografico/docs/babi_mitolo_gicas_boneco_virtual_) (acessado em 01 mar. 2020).

da pasta – como aqueles que o produtor mostrava – trabalhos que poderiam ser feitos em qualquer lugar. Nosso interlocutor não gostou, considerou os argumentos autoritários e se foi, dizendo que não éramos os donos do espaço. Nos dias seguintes alguns dos pilares foram de fato grafitados, por artistas que não tínhamos visto antes e que depois também não voltaram lá. Mas a *grande galeria de arte urbana pública* não virou e a experiência se tornou anedótica do contraste entre duas éticas distintas do fazer-cidade e das possibilidades de embate entre elas, mesmo entre personagens contra-hegemônicos.

Durante os anos e a partir do trabalho do Terreyro Coreográfico e do Teatro Oficina, a arquiteta-cênica Marília Gallmeister elaborou alguns escritos que, apesar de sintéticos, constituem um verdadeiro tratado de um urbanismo cosmopolítico, tratados ali com mais profundidade do que nesse capítulo. Ali, Gallmeister (2017a, p. 48) propõe uma “revolução copernicana na arquitetura”, uma nova prática arquitetônica em que o arquiteto atue “mais como alquimista, transformador da matéria preexistente, menos como criador original”. Ao invés de imprimir o seu desejo na cidade, criar o novo, suprimir o existente, desver o existente, propõem-se o trabalho radical de ver, e de considerar as existências, agências e intuítos que já estão lá, que sempre estão lá.

É nesse sentido que, dentro da perspectiva que arrisco chamar de urbanismo cosmopolítico, que traz dentro de si isso que arrisco chamar de urbanismo xamânico, tão importante quando o direito à cidade, seja no sentido estipulado por Lefebvre ou Harvey, poderíamos pensar em um direito *da* cidade, isto é, o direito da cidade de ter realizadas as suas possíveis intencionalidades, em contraposição às práticas de monocultura urbana que fazem dos lugares tábula rasa e campo fértil para a extração de renda, por meio da replicação das mesmas formas urbanas. Menos como instrumento do direito urbanístico e mais como uma ideia de força que desloca o debate e convida a não desver, pensar o direito da cidade também implicaria colocar a cidade em perspectiva com outras formas de vida existentes, e daí refletir sobre a sua viabilidade como o modo de vida predominante no mundo hoje, e sobre as condições – materiais, políticas, epistêmicas – para a sua transformação em outra cidade. Esse debate especulativo será retomado no capítulo final da tese, sobre o acontecimento Parque Augusta. Mas antes disso, o capítulo seguinte realiza um percurso no sentido oposto, investigando o atual projeto do capital imobiliário-financeiro para o centro.



Figura 34. Vista do estande de vendas do Think Home República e mural aquário urbano, 2019.

### CAPÍTULO 3. UM CENTRO PARA O CAPITAL IMOBILIÁRIO

---

Na esquina da rua Major Sertório com a Rego Freitas, o estande de vendas do empreendimento imobiliário *Think Home República* chama bem mais a atenção do que os outros tantos estabelecimentos deste tipo que brotaram na vizinhança na década de 2010. Em fase de lançamento, está bem no centro do que será a “maior intervenção de arte urbana do mundo”, um “aquário urbano” de mais de 10 mil metros quadrados espalhado por paredes e empenas-cegas em quinze edifícios no distrito República. Os responsáveis pelo mural, um artista e um produtor de arte de rua, têm afirmado que o conjunto de grafites transformará definitivamente o centro de São Paulo, e pretendem com o trabalho entrar para o *Guinness*, o famoso livro dos recordes<sup>1</sup>.

O próprio *Think Home República*, uma vez pronto, deve integrar o conjunto de edifícios grafitados, como mostra a imagem de perspectiva da fachada divulgada no material publicitário do empreendimento. Nela, uma enorme água viva multicolorida se estende por pelo menos sete dos quase trinta pavimentos do edifício, que será erguido em um terreno onde poucos meses atrás operava um estacionamento rotativo. Em outras ilustrações do material, *posters* de criaturas marinhas assinados pelo mesmo artista decoram a academia do edifício – ou sala *fitness*, conforme o anúncio –, formando uma unidade estética com a paisagem pintada no seu exterior. Curiosamente, as imagens do folheto ocultam tudo o que existe no entorno do prédio: placas de rua, semáforos, postes abarrotados de fiação elétrica, até mesmo a continuação do imenso mural do aquário urbano e os icônicos vizinhos Copan e edifício Itália, foram todos apagados digitalmente. Apesar da referência ao distrito no nome do empreendimento, o *Think Home República* imaginado na publicidade não está vinculado à sua localização. Flutua no que poderia ser qualquer lugar. Ou lugar nenhum.

---

1 As citações e informações sobre o aquário urbano tem por fonte em diferentes reportagens publicadas em novembro/dezembro de 2019: Pinhoni (2019), disponível em <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2019/09/27/grafite-de-10-mil-m-vai-transformar-centro-de-sao-paulo-em-fundo-do-mar.ghtml>>, Leão (2019), disponível em <<https://epoca.globo.com/cultura/como-um-grafite-no-centro-de-sao-paulo-virou-caso-de-justica-24108749>>, e Prado e Assis (2019), disponível em <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/capa-murais-laterais-predios/>> (acessados em 07 dez. 2019).

Artista e produtor do mural informaram que a produção da obra é independente, não tem patrocinador e conta apenas com doações de empresas “interessadas em fomentar a arte de rua” – entre elas, a própria construtora *Think*, que aportou 50 mil reais, apenas uma pequena fração dos quatro milhões que serão investidos na pintura. A centralidade que o novo empreendimento imobiliário tem no conjunto da instalação parece, nesse caso, apenas uma coincidência. Tanto que o nome da construtora sequer foi citado nas inúmeras reportagens que se referiram ao aquário urbano em novembro de 2019, quando o grafite se tornou objeto de uma disputa judicial.

A polêmica foi amplamente noticiada por jornais e revistas semanais, e debatida em veículos especializados na divulgação do centro, entre os quais o blog *A Vida no Centro*. Após ter sido negada a permissão para a pintura de uma das empenas que comporia o conjunto, em edifício modernista projetado por Oswaldo Bratke em 1956 e protegido pelo Conpresp desde 2012, artista e produtor deram continuidade ao desenho do mural e avançaram sobre a empena-cega sem autorização. Os proprietários do edifício só conseguiram impedir a continuidade da pintura com intervenção da polícia, após registrarem dois boletins de ocorrência e conquistarem uma decisão judicial favorável. O grafite foi deixado incompleto e o produtor deve responder por crime ambiental contra o patrimônio arquitetônico. À imprensa, alegou que a instalação artística é unanimidade na vizinhança, um trabalho que “valoriza o local e traz a população para o centro, que está em estado de abandono”.

O anedótico episódio é ilustrativo do tema deste capítulo, em que procuro desvendar os conteúdos desse retorno do capital imobiliário ao centro da cidade na esteira de uma produção de novos significados para a região. A retomada e renascimento de um centro supostamente abandonado; sua ocupação por uma geração criativa e disruptiva; a produção de uma cidade para pessoas e na escala humana; a economia do compartilhamento e a valorização da diversidade, da autenticidade e dos espaços públicos são alguns dos discursos que passaram a acompanhar a atividade imobiliária residencial na região central no período atual, na forma de *slogans* publicitários ou de ações de *marketing* um pouco menos explícitas. A arte urbana e em especial o grafite participam desses discursos, como elementos de diferenciação e valorização, seja de toda uma região, seja de empreendimentos específicos, como no episódio do aquário urbano. Esse mesmo episódio também elucida a combinação de novos agentes privados e agenciamentos que

estão por trás da mobilidade desse capital: incorporadoras, construtoras e imobiliárias, instituições financeiras, decerto, mas também redatores de blogs que surgem para divulgar o centro para empresas interessadas em investir na região; arquitetos, artistas e produtores dispostos a estabelecer parcerias com atores mais capitalizados, capazes de bancar suas atividades; as tais “empresas interessadas em fomentar a arte de rua” e outros tipos de empreendedores que contribuem direta ou indiretamente para a criação de uma demanda que acompanhe o tipo de valorização que o centro vive hoje – ou ao menos de discursos quando à existência dessa demanda.

Outros atributos do *Think Home* República também permitem considerá-lo típico da promoção imobiliária na região nesse momento de visível inflexão. Primeiramente a incorporação, feita por uma empresa voltada para o alto padrão, sem histórico de atuação no centro. O edifício sem garagem e com o térreo comercial, em um terreno de proporções modestas, onde em anos anteriores funcionou um estacionamento rotativo. A densidade considerável, com nada menos que 352 unidades distribuídas em 27 pavimentos. A tipologia: apenas *studios*, com área útil entre 21 e 26 m<sup>2</sup>. E, por fim, também o valor de venda do metro quadrado, que se equipara às áreas mais valorizadas da cidade, de atuação consolidada do mercado imobiliário e objeto de desejo atual da elite urbana, como Pinheiros e Itaim Bibi. Tais particularidades se alternam e repetem em vários dos 50 empreendimentos imobiliários lançados após 2013 e que foram mapeados para esse trabalho, o que permite identificar um padrão de atuação característico dos novos negócios imobiliários na região central, e apontar, com preocupação, para o que parece vir adiante.

O capítulo começa resgatando as mutações da produção residencial na região central nas últimas décadas, fornecendo o contexto para a atual inflexão. Discute, se valendo de uma leitura ora quantitativa, ora transescalar, a passagem do período de declínio até a curva de ascensão da atividade imobiliária na região. Chega, então, ao período atual, com um mapeamento próprio dos novos empreendimentos e uma cartografia dos seus conteúdos materiais e discursivos, formatos, apostas e também as questões que colocam, para o centro de agora, e para o centro do futuro. Como toda cartografia, esta é provisória e possivelmente incompleta: um instantâneo que tenta fixar – e decifrar – o frenético instante de um salto.

## **i. Para falar em “retomada”: leitura histórica e quantitativa**

Retomada, renascimento, requalificação e revitalização tem sido algumas das fórmulas repetidas com frequência e entusiasmo nos discursos correntes sobre o centro de São Paulo. São falas que a um só tempo ecoam e continuam a chamar pelo definitivo retorno ao centro aguardado por algumas décadas, que ora se realiza: o retorno do capital imobiliário privado. Refletindo sobre a produção imobiliária, falar em *retomada* convida a lembrar que o capital ao mesmo tempo que é móvel, fixa-se no espaço, produzindo cidade (Smith, 1996; Harvey, 2005)

### **a) Ascensão e declínio**

Até os anos 1940, eram poucos os edifícios residenciais em São Paulo; as formas predominantes de morar eram a casa térrea, o sobrado, as casas geminadas e, para os ricos, o palacete. Mesmo no centro, não são tantos os edifícios residenciais construídos até então, e os poucos que existiam eram de altíssimo padrão, com unidades residenciais muito amplas e muitos dormitórios, quase como se fossem mansões empilhadas. Destes, o Edifício Martinelli (de 1929) é o exemplar mais conhecido. Uma exceção, também muito conhecida, é o Edifício Esther, na Praça da República, ícone modernista de 1938 e que já misturava tipologias e usos, com escritórios, opções de apartamentos mais econômicos, apartamentos duplex e cobertura luxuosa. É a partir da década de 1940 que os edifícios verticais aumentam em número e o uso residencial se torna predominante na cidade, o que ocorre na medida em que a ação de incorporação imobiliária se torna significativa na provisão habitacional local (Rossetto, 2002)

Rossella Rossetto (2002) analisa essa forma de produção no período entre 1945 e 1964, revelando como a ascensão da incorporação contribui para a alteração do modelo de provisão habitacional dominante em São Paulo, antes baseado na produção de moradias de aluguel, e que passa então a se basear na produção para a comercialização. Até então, a produção imobiliária tinha como finalidade a apropriação da renda na forma de aluguel; o proprietário tipicamente organizava todo o processo, desde a aquisição do terreno, passando pela contratação do empreiteiro que cuidaria da construção até o ato da

locação; investia o mínimo possível e buscava o máximo de aproveitamento do lote, para obter o maior número possível de unidades residenciais locáveis. Esse tipo de produção, à época, originou casas, vilas, habitações coletivas e também cortiços. Com a passagem para o modelo comercial, o processo de produção passa a ser montado para que a venda aconteça; a habitação precisa atrair compradores com suficiente poder aquisitivo, o que deslocou a produção para o atendimento das classes médias e também para as unidades menores e bem localizadas, compatíveis com a capacidade de pagamento e com as necessidades básicas deste grupo. Ao mesmo tempo, esse modelo de produção constituiu um tipo de investimento de maior porte que exige grande mobilização de capital, afastando os pequenos investidores e abrindo caminho para que a atividade imobiliária se tornasse empresarial, comandada por um agente capaz de arregimentar recursos, definir o projeto, gerir a produção e a venda das unidades: o incorporador. Todas essas transformações e a passagem da produção imobiliária para a escala empresarial, como observa Bonduki (1998), são expressões das mudanças estruturais no modelo de acumulação vigente no país, que passa da base agrária-exportadora com um capitalismo predominantemente comercial, para um modelo industrial, com elevada produção de excedentes e multiplicação de capitais de investimento.

Nesse processo, emergem duas tipologias inovadoras em relação à produção anterior: o apartamento quitinete e o edifício multifuncional. Para Rossetto (op. cit., p. 3), tais inovações estão vinculadas à “dimensão de mercadoria” que a habitação passa a ter: enquanto as quitinetes entram como produto habitacional de mais baixo custo, os multifuncionais contribuem para a diversificação da oferta – em ambos os casos esse modo de produção está também associado ao condomínio, como forma legal de permitir a divisão e comercialização de frações em um mesmo edifício. Para a crescente população de São Paulo, morar em um destes novos edifícios tanto era atraente do ponto de vista locacional, quanto tinha o charme da novidade e da modernidade da vida metropolitana (Anitelli e Tramontano, 2012).

É nesse novo quadro que uma intensa produção de edifícios residenciais tem lugar no centro e nos bairros centrais entre os anos 40 e 60, transformando radicalmente a paisagem e a vida urbana. São construídos, nesse período, a maior parte dos ícones arquitetônicos modernistas da região, projetados por figuras renomadas tais como Oscar Niemeyer (edifícios Montreal, Copan, Eiffel), Franz Heep (Ouro Preto e seus inúmeros

edifícios de quitinete como Arlinda, Atlanta e Araraúnas) e Artacho Jurado (edifício Viadutos, Planalto, Louvre e muitos outros), ou, ainda, aqueles que se tornaram emblemáticos pela densidade descomunal, com os edifícios São Vito e o Mercúrio<sup>2</sup>. Esse movimento acaba por remodelar inteiramente o chamado Centro Novo – criando corredores de edifícios residenciais em avenidas como São Luís, Vieira de Carvalho e São João – e também bairros inteiros, como Santa Ifigênia, Campos Elíseos, Santa Cecília, Vila Buarque, Bom Retiro e, mais além, Higienópolis, Bela Vista, Cerqueira César e Jardim Paulista (Rossetto, 2002; Silva, J., 2013).

Essa produção arrefece no Centro nos anos 1970 ante o surgimento de novas centralidades (Villaça, 1998) e os deslocamentos de pessoas e capitais descritos no capítulo 1, mas mantem-se significativa na maior parte dos bairros ao redor do centro, especialmente aqueles que acompanham o vetor oeste, para onde, como já vimos, se deslocavam as elites. Além disso, uma estrutura de financiamento habitacional é criada pela primeira vez no país após o golpe militar de 1964, com a fundação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (Royer, 2014). O Estado assume um papel central no financiamento e na produção habitacional (Rossetto, 2002) e, como uma estratégia para obter apoio político no contexto de autoritarismo rampante, num primeiro momento investe principalmente no atendimento das classes média e alta. Promotores imobiliários que antes atuavam segundo múltiplas determinações e com alguma liberdade, passam a adequar seus produtos às diretrizes do BNH como modo de obter financiamento (Anitelli, 2010). O capital imobiliário se desloca e coloniza outros territórios; tem início no centro um ciclo de desinvestimento.

## **b) Declínio e Ascensão**

A partir de 1985 e até 2013, todos os lançamentos imobiliários na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) – comerciais e residenciais, verticais e horizontais – estão listados na base de dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), o que

---

2 Para Silva, J. (2013, p. 147), “a assimilação dessa arquitetura [modernista] pelo mercado imobiliário, tanto do ponto de vista da linguagem quanto da lógica espacial e construtiva, pode ser explicada em função da preocupação com a racionalização da construção com vistas a uma economia comprometida com a maximização dos lucros imobiliários”. Em entrevista a Rossetto (2002, p. 107), o responsável por uma incorporadora do período afirmou que a assinatura do Oscar Niemeyer “ajudava a vender”.

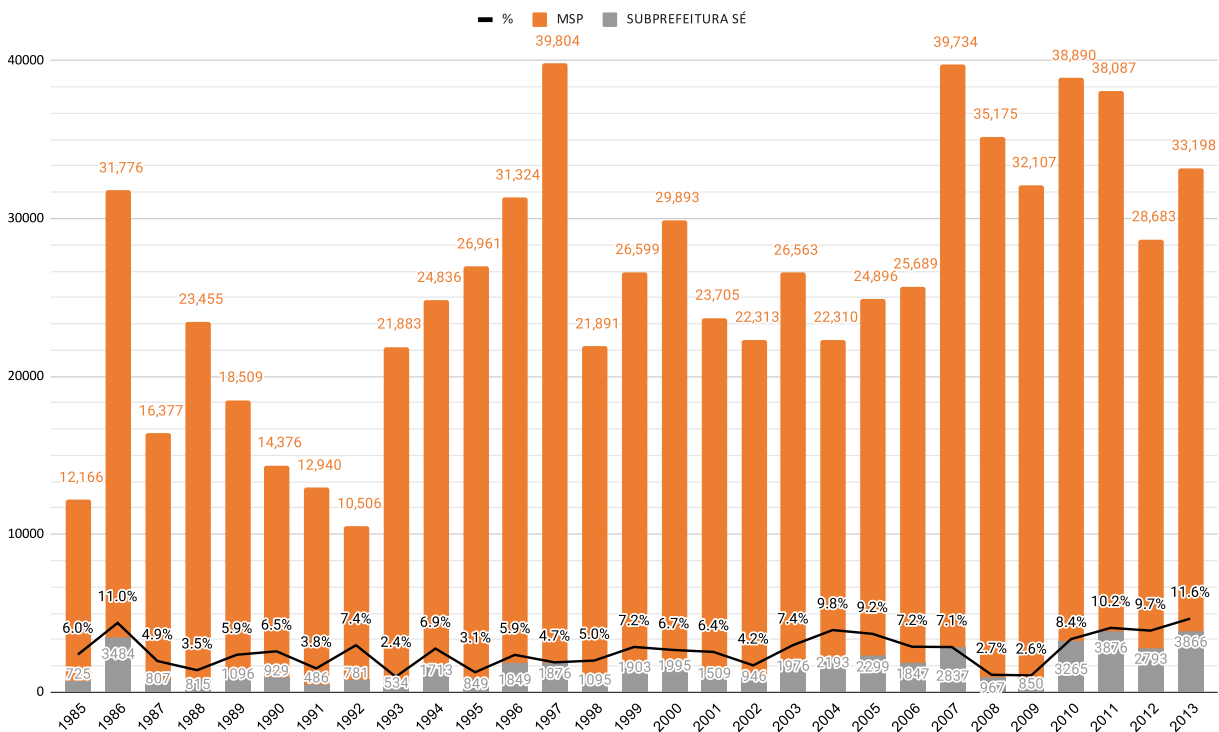
permite algumas leituras dos rumos que toma a produção imobiliária na região central e no restante da cidade.

O Gráfico 10 acompanha o total de unidades habitacionais verticais lançadas na Subprefeitura da Sé e no Município de São Paulo, permitindo um reconhecimento da condição variável e dos ciclos gerais da produção ano a ano, e também a variação da participação do centro no quadro mais amplo da cidade, menos aguda do que se poderia crer. O declínio geral da produção imobiliária na segunda metade dos anos 80 reflete, em alguma medida, o esgotamento do modelo criado pelo BNH (que encerra suas operações em 1986) e a crise da dívida pública, que provocam “colapso e desarticulação do sistema de financiamento habitacional” (Fix, 2011, p. 109). O ciclo de expansão das atividades do setor de edificações iniciado em 1964 chega ao fim, com o declínio acentuado da construção formal no país, que reflete no volume de novas unidades lançadas. Os lançamentos imobiliários na região central, que chegam a representar 11% do total do município de São Paulo em 1986 – um percentual que se deve a elevada produção de flats em distritos como Consolação e Bela Vista nesse período – caem para 2,4% em 1993.

A partir de 1993, o Gráfico 10 mostra o início uma retomada gradual da produção residencial no município, que chega ao pico máximo em 1997. No cenário nacional, coincide com o ano de criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que constitui um “marco regulatório da participação e da operação de instituições financeiras e correlatas no financiamento imobiliário e no mercado de capitais” (Royer, 2014, p. 102), com impacto sobre a produção imobiliária. Também nesse período acontecem fusões, aquisições e a entrada de fundos de investimento estrangeiro que impactam incorporadoras como Gafisa e Cyrela, consequência da globalização dos mercados (Rolnik, 2015).

Dos anos 2000 em diante, a atividade imobiliária tem variações anuais, mas mantém uma média em torno de 25 mil unidades produzidas por ano até que, em 2007, o número salta para quase 40 mil – e mantém-se em patamar elevado nos anos seguintes. É um alinhamento de interesses e condições específicos que contribuem para alavancar a produção habitacional nessa década, estabelecendo também um outro patamar de acumulação nesse setor. A ampliação do acesso ao crédito imobiliário para a produção e para o consumidor final durante os anos do governo Lula, inclusive após a crise de 2008, são fatores definitivos para essa expansão (Mora, 2014). Soma-se a isso uma política de subsídios para a produção da habitação de interesse social e de mercado popular, com

Gráfico 10. Participação e total das unidades residenciais lançadas na Subprefeitura da Sé e no MSP, 1985-2013



Fonte: elaboração própria a partir de Embraesp (2014).

o lançamento do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) em 2009, que expande a produção formal para o segmento considerado “econômico”, incluindo grupos de renda que até então não eram atendidos pelo mercado formal (Rossetto e Pastrelo, 2019), ao mesmo tempo em que opera como política anticíclica frente a ameaça da crise, contribuindo para a geração de empregos e movimentação de capitais<sup>3</sup>. Em 2004, a abertura de capital na bolsa de valores por um conjunto de incorporadoras e construtoras brasileiras traz importantes transformações ao setor, com a profissionalização da gestão de investimento e a pressão para constante crescimento, que desconecta a expansão do mercado da demanda existente (Rolnik, 2015). O cenário de bonança se inverte a partir de 2014, com as mudanças na situação econômica e política do país e a retração do crédito, que promovem arrefecimento da produção, período não coberto pelo gráfico.

Para buscar compreender como essas transformações operam na produção habitacional no centro é necessário olhar os dados mais de perto. A aglutinação de distritos centrais tão diferentes em uma mesma subprefeitura oculta as variações territoriais realmente existentes na atividade imobiliária nesse período, que impacta de forma desigual distritos tão diversos em forma, funcionalidade e condição socioeconômica quando Sé, Consolação ou Cambuci. A apresentação dos dados anuais e os eventuais picos registrados dificultam uma leitura de tendências. O Gráfico 11 procura evidenciar as variações que o Gráfico 10 não revela, segregando a Subprefeitura da Sé em seus oito distritos, e aglutinando a produção anual em quinquênios.

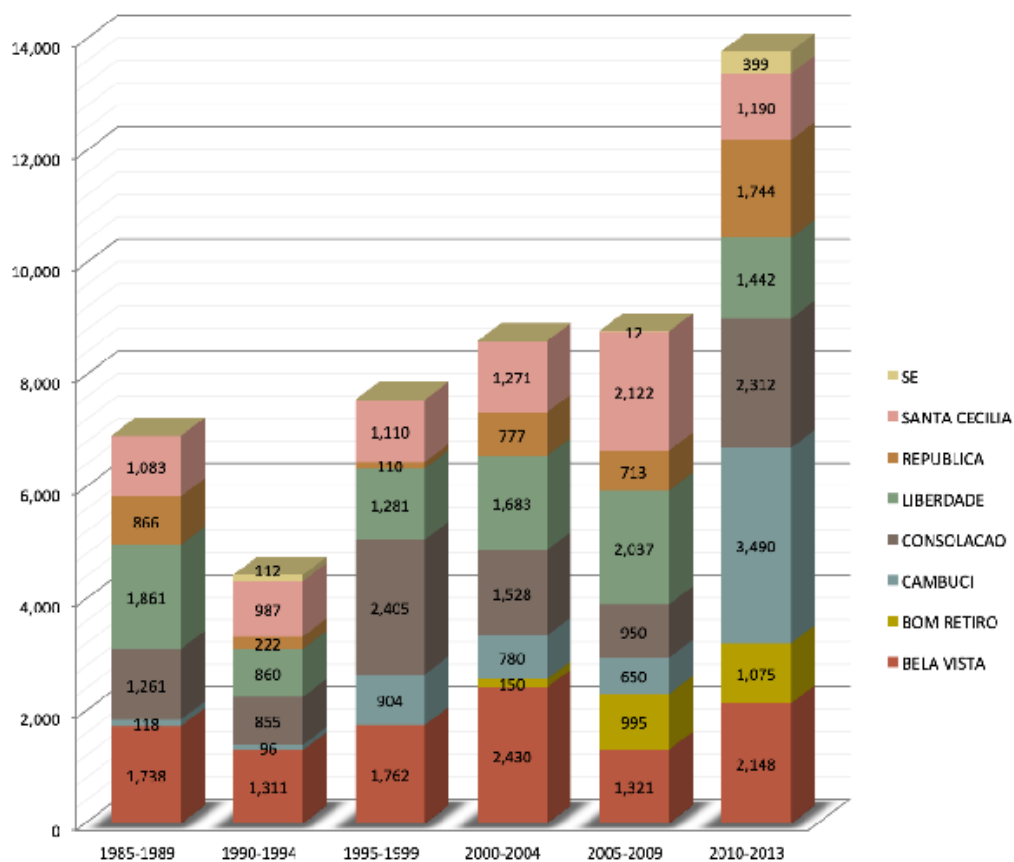
O Gráfico 11 torna explícita a diferença no volume de unidades habitacionais produzidas nos distritos centrais. Enquanto distritos como Bom Retiro, República e Sé veem a atividade imobiliária praticamente estacionar em todo o período entre 1985 e o início dos anos 2000, esta se mantém em Santa Cecília, Consolação, Bela Vista e Liberdade, em um ritmo constante no período, apenas com algumas oscilações, mas sem o que poderia ser considerado uma grande inflexão.

A espacialização desses dados no Mapa 1 possibilita um maior detalhamento da mobilidade do capital imobiliário. Nos anos 1980 e 1990, os lançamentos nos distritos Santa Cecília, Consolação, Bela Vista e Liberdade formam um arco no sentido oeste-sul-leste, criando uma espécie de zona de amortecimento entre o Centro e os bairros, afastada do

---

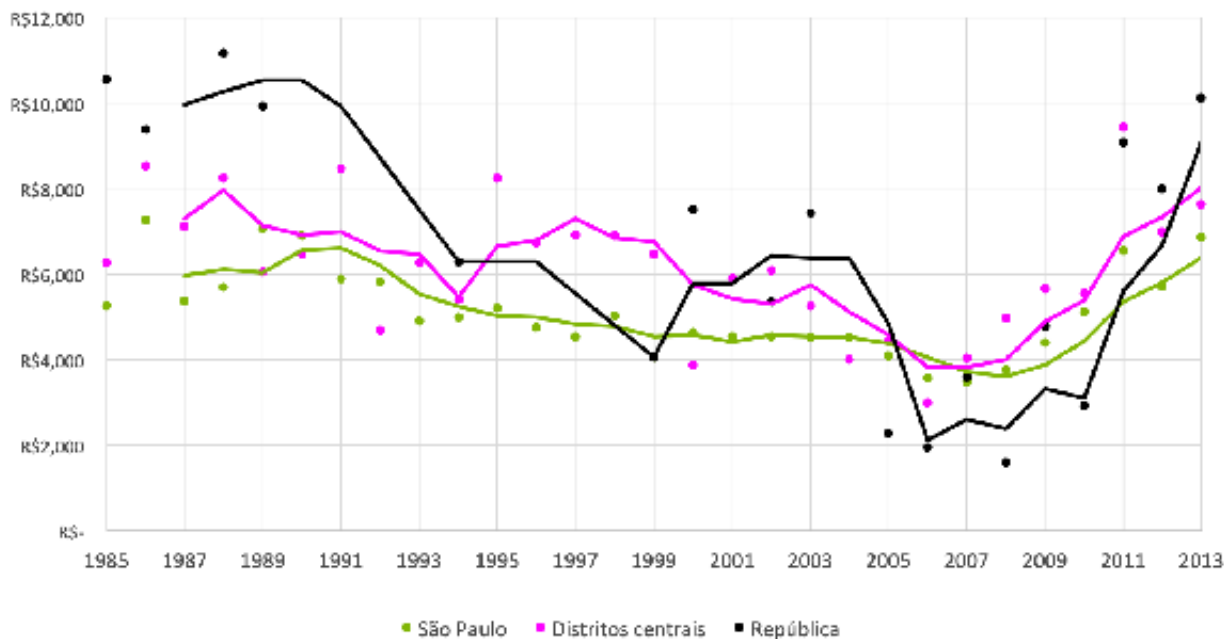
3        Pra uma discussão ampliada sobre o MCMV, ver os vários artigos organizados por Santo Amore et al., (2014), disponível em: <<https://www.ufmg.br/online/arquivos/anexos/livro%20PDF.pdf>> (acessado em 26 fev. 2020).

Gráfico 11. Unidades residenciais lançadas nos distritos centrais de São Paulo por quinquênio, 1985-2013.



Fonte: Elaboração própria com base em Embraesp (2014).

Gráfico 12. Média móvel do valor do m<sup>2</sup> nos lançamentos imobiliários - São Paulo, Centro e distrito República, 1985-2013]\*



\* Os valores foram atualizados para 2013. Fonte: Elaboração própria com base em Embraesp.

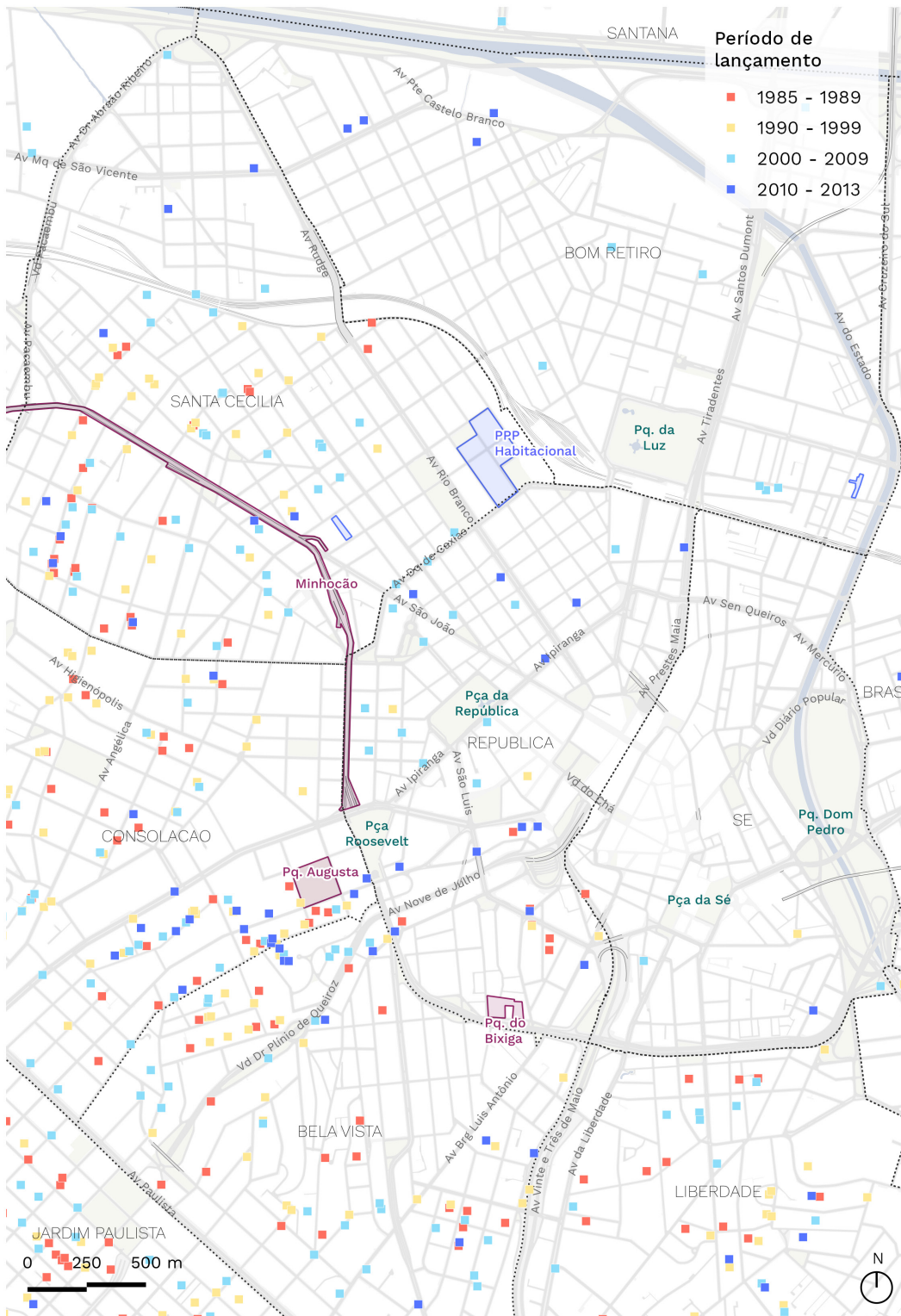
Minhocão e dos distritos internos República e Sé. O próprio Minhocão parece funcionar como cordão de isolamento impedindo que o capital imobiliário adentre o Centro, uma fronteira que separa os bairros centrais viáveis à produção imobiliária dos estigmatizados distritos centrais. Do lado de dentro desse arco, os empreendimentos são poucos e esparsos até a chegada dos anos 2000, quando o interesse imobiliário desce para a região do Baixo Augusta e adentra o distrito República. No distrito Santa Cecília, é mais significativo no quadrante sudeste, onde está os Campos Elísios, que, como a região da República, permaneceu estagnado nas décadas de 1980 e 1990. Também o Bom Retiro tem, a partir desse período, seus primeiros empreendimentos em muitos anos. Dos anos 2010 em diante esse quadro muda, com a rápida multiplicação de lançamentos que acompanham a linha traçada pelo Minhocão e pela Avenida São João, e se concentram sobretudo próximos ao Largo do Arouche e à Praça da República, onde a linha amarela do metrô foi inaugurada em 2011.

A partir dos dados da Embraesp extraímos o valor médio do metro quadrado da área útil das unidades lançadas ao longo das últimas décadas, na República, no Centro e em São Paulo, conforme o Gráfico 12. O gráfico é ilustrativo do abrupto processo de desvalorização imobiliária na região central a partir dos anos 80, tanto mais sentida quanto mais próxima do centro histórico (como é o caso da República), e que apenas começa a ser revertido na segunda metade dos anos 2000 para dar lugar a um também abrupto processo de valorização imobiliária a partir de 2010.

Cabe observar ainda que os pontos no distrito República com valores acima de R\$ 10 mil o metro quadrado ainda nos anos 1980 referem-se ao lançamento de *flats* e unidades hoteleiras, produtos imobiliários que têm habitualmente um valor do metro quadrado mais elevado do que o da habitação padrão. Na primeira metade dos anos 2000 o evento se repete com o lançamento de dois empreendimentos hoteleiros de bandeiras internacionais: o *Downtown SP Mercure Hotel*, na Rua Araújo, com valor superior a R\$ 12 mil o metro quadrado e lançado em 2000; e o *Formule 1 São Paulo Downtown*, lançado três anos mais tarde na avenida São João, com valor do metro quadrado superior a R\$ 9 mil. Isso em um momento em que os poucos empreendimentos residenciais no entorno tinham valores entre R\$ 1.200 e R\$ 5.300 o metro quadrado.

Para além dos pontos fora da curva, observa-se os imóveis novos no centro e em especial na República, que estavam razoavelmente acima da média de São Paulo no final dos anos

Mapa 1. Lançamentos residenciais verticais por década na região central de São Paulo, 1985-2013



Fonte: Elaboração própria com base em Embraesp/CEM.

80, decaírem até abaixo dela. No período imediatamente anterior ao recomeço do ciclo de valorização, entre 2000 e 2008, os valores imobiliários na República se equiparam aos de lançamentos em distritos periféricos e de baixa renda como Campo Limpo, São Miguel e Cidade Líder<sup>4</sup>. Isso porque o gráfico abrange apenas novos lançamentos no período e não considera os valores no parque imobiliário existente, que no contexto de desvalorização e obsolescência possivelmente seriam ainda menores.

A abertura de capital na bolsa de valores por várias das incorporadoras e construtoras brasileiras e a expansão do crédito para aquisição de imóveis no Brasil, mencionados anteriormente, não apenas fizeram crescer a produção imobiliária, mas também começam a pressionar os valores imobiliários, que sobem rapidamente no país. Rolnik (2015) explica ainda que, para estabelecer um plano de investimentos a longo prazo, uma parte significativa desse capital injetado nas incorporadoras foi investida em reservas fundiárias, o que culminou com um aumento importante no preço da terra nas principais cidades e de certo contribuiu com a alta geral dos valores imobiliários. Essa valorização é sentida na cidade como um todo, como ilustrado pelo Gráfico 12, mas é mais abrupta na República entre 2010 e 2012, quando o valor do metro quadrado ultrapassa a média do centro e da cidade como um todo, encostando nos bairros mais caros e elitizados de São Paulo. A título de exemplo, enquanto o valor médio do metro quadrado é de R\$ 15.296 no Jardim Paulistano ou R\$ 17.549 na Vila Nova Conceição<sup>5</sup>, no empreendimento *Setin Downtown* São Luís, lançado em 2015 e que tem unidades sendo comercializadas ainda hoje, o valor do metro quadrado chega a R\$ 15 mil.

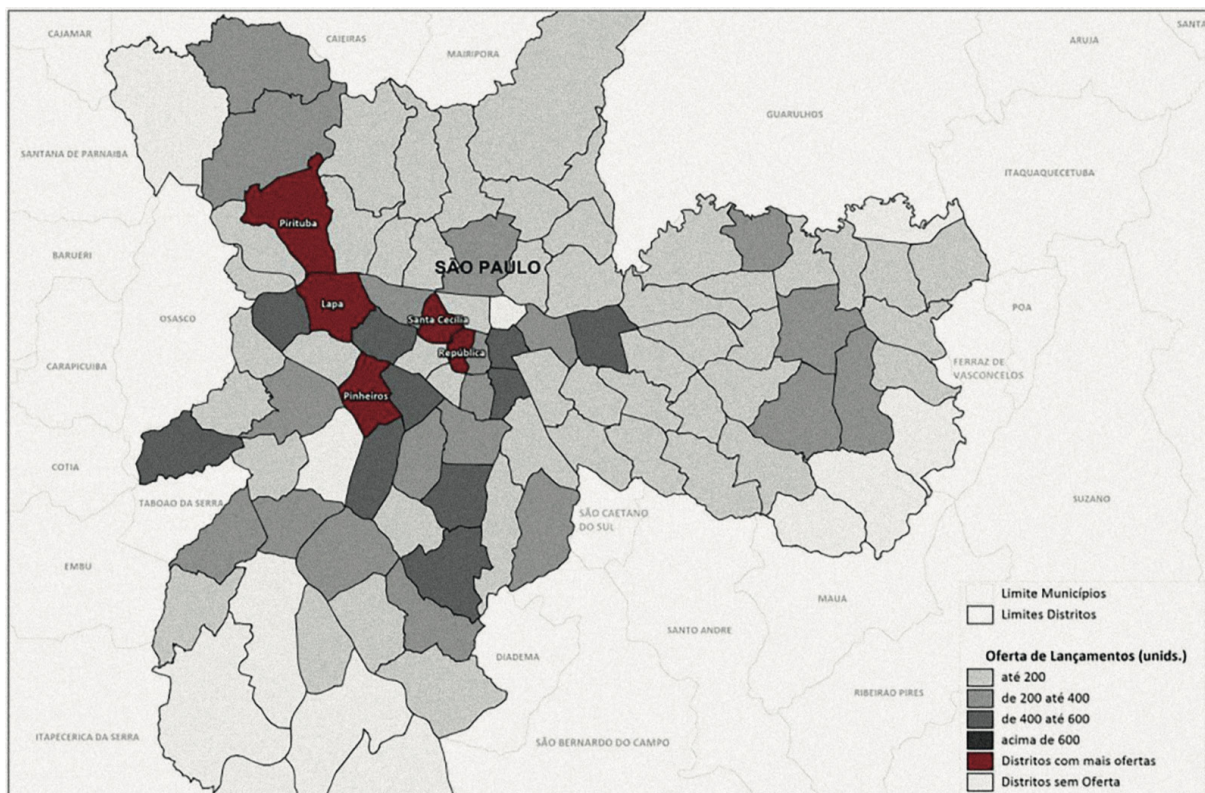
Aos sinais de valorização imobiliária, segue-se a multiplicação de empreendimentos imobiliários no centro. Entre 2010 e 2013 foram construídas 1,744 unidades habitacionais no distrito República, quase equivalente ao que havia sido construído ali durante 20 anos, 1,822 unidades. Dados compilados pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais e Residenciais de São Paulo (Secovi-SP) de novembro de 2017 mostram que a República se tornara o distrito com maior estoque disponível de unidades habitacionais à venda em toda a cidade (Mapa 2) com 1.160 unidades, considerando apenas imóveis lançados nos últimos 3 anos. Em segundo lugar está a Santa Cecília, com 908 unidades, e em seguida a Sé, com 810 unidades.

---

4 Sem pretensões estatísticas mas a título comparativo apresentamos alguns exemplos da base de dados da Embraesp. Em 2006, o único empreendimento lançado na República, o edifício Graziela de Cassia, oferecia unidades de 47m<sup>2</sup> a R\$ 1.951,00/m<sup>2</sup>. No Campo Limpo, o único empreendimento lançado nesse ano, o Conjunto Residencial Parque das Orquídeas oferecia unidades de 52 m<sup>2</sup> a R\$ 2.840,00 /m<sup>2</sup>. Em São Miguel, a unidade de 60m<sup>2</sup> foi vendida a 2.120,00/m<sup>2</sup>.

5 Segundo PMI Secovi, novembro 2017.

Mapa 2. Distritos com maior número de imóveis à venda, São Paulo, 2018.



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI), GeoSecovi, novembro 2018.

Se no período entre 2000 e 2010 as incorporadoras e construtoras familiares e voltadas ao segmento médio e baixo foram responsáveis pela maior parte dos poucos lançamentos residenciais na região central, como mostra Kara José (2010) na sua tese de doutorado, no contexto recente de ampliação dessa oferta, grandes incorporadoras voltadas para o mercado de médio e alto padrão e sem histórico de atuação no centro se voltam para a região, algumas delas lançando vários empreendimentos em um período curto.

É o caso da Cyrela, que em 2010 entrou na região com o Edifício *Mood*, empreendimento que teve suas 399 unidades vendidas no mesmo mês do lançamento. Tradicionalmente uma incorporadora voltada para o alto padrão, com a abertura de capitais na bolsa passa a expandir suas atividades, e por meio de parcerias e *joint-ventures* tem hoje outros quatro empreendimentos na região<sup>6</sup>.

A Setin, que já havia feito o Hotel Mercure na rua Araújo em 2000, fez sua primeira incorporação residencial na região central em 2011 com dois empreendimentos, um na avenida São João e outro na avenida Brigadeiro Luis Antônio, os primeiros da linha *Setin Downtown* que hoje inclui outros cinco: São Luís, República, Luz, Praça da Sé e Geneva. A iniciativa, conta o dono da incorporadora em entrevista à Denize Bacoccina (2017), no blog *A Vida no Centro*, foi motivada menos pelas ações do poder público para dinamizar a região do que por falta de opção: a escassez de potencial construtivo para outorga disponível nos bairros mais interessantes para o mercado imobiliário, que levou várias construtoras a se voltarem para o centro<sup>7</sup>. Surpreendido pelo sucesso dos dois primeiros empreendimentos, inteiramente vendidos em 30 dias, a empresa deu início aos outros cinco. Esses, por sua vez, não tiveram a mesma velocidade: cerca de 50% ou 60% foram vendidos nos meses de lançamento, e o estoque restante vem sendo comercializado aos poucos, “um a um, com muito esforço”. O empresário também afirma, sem grandes detalhamentos, que o perfil do comprador é majoritariamente de investidores de pequeno porte, e não de morador final.

---

6 Destes, três estão registrados no nome da incorporadora, e um, apesar de constar na lista de lançamentos da Cyrela, está registrado em nome da MAC Construtora e Incorporadora, que figura no quadro de *Joint-Ventures* da empresa (Carmagnani, 2019).

7 Na realidade, essa escassez é promovida pelo próprio poder público, que controla o estoque de potencial construtivo em determinadas regiões já muito verticalizadas para conduzir o mercado para outros bairros, incluindo aí o centro.

## ii. Os novos empreendimentos

Aprofundar a leitura sobre os recentes lançamentos residenciais no centro e desvendar suas particularidades requerem um olhar mais de perto. Faço isso nesse item, a partir de um levantamento realizado em campo, em que foram mapeados 50 empreendimentos lançados após 2013. Diferentemente dos levantamentos oficiais, esse mapeamento não percorreu todos os distritos centrais que compõem a Prefeitura Regional da Sé. Sem pretender qualquer finalidade estatística, me permiti uma delimitação menos institucional do centro, a partir do que pareceu na pesquisa empírica serem os novos eixos de expansão do mercado imobiliário na região. Isso inclui os distritos Sé e República, mas também transborda para partes da Bela Vista, de modo a acompanhar o movimento do mercado em direção ao Baixo Augusta e Bixiga (mas não até a região da Avenida Paulista), e dos distritos Consolação e Santa Cecília, de modo a acompanhar os lançamentos nas proximidades do Minhocão (mas sem chegar à Higienópolis). Alguns destes empreendimentos estavam em fase de lançamento à época do mapeamento, apenas cercados por tapumes metálicos e com placas indicando o futuro do local. Outros já estavam entregues e habitados. O Mapa 3 inclui ainda quatro casos de *retrofit* em edifícios existentes, que também serão discutidos brevemente nesse capítulo. Os dados sobre todos estes 50 empreendimentos foram compilados por meio de informações disponíveis nos folhetos publicitários e sites das construtoras, em visitas aos estandes de venda e empreendimentos e conversas presenciais ou por telefone com corretores imobiliários. Usualmente, o valor do metro quadrado de um lançamento imobiliário varia consideravelmente mês a mês, tanto em decorrência da oscilação de fatores da ordem macropolítica e macroeconômica, quanto em função do ritmo de vendas em cada empreendimento. Assim, para uma leitura mais rigorosa do fenômeno imobiliário no centro, é importante ter em conta que estes dados devem ser considerados apenas como referências pontuais e portanto podendo sofrer oscilações importantes. Além disso, o valor do metro quadrado também varia dentro de um mesmo empreendimento, em função do tamanho total da unidade, vista, altura etc. Na impossibilidade de registrar toda essa variação, a Tabela 1 guarda o menor valor oferecido no lançamento.

## a) Tipologia e implantação

A primeira coisa que chama atenção na análise dos novos empreendimentos no centro é a primazia da tipologia *studio* – apartamento sem divisão interna entre quarto, sala e cozinha – acompanhada de notável redução no tamanho das unidades. Excluindo dos 50 empreendimentos mapeados os dois hotéis e as duas moradias estudantis<sup>8</sup>, contata-se que as tipologias variam entre *studio*, 1, 2 e 3 dormitórios, sendo que 14 edifícios (30,4%) são exclusivamente de *studios* e a tipologia não aparece em apenas oito deles (17,3%). Já a opção por dois dormitórios é oferecida em 16 (34,7%) destes empreendimentos, e a opção de três dormitórios, em apenas quatro (8,7%) deles. Em linhas gerais, é possível constatar que os empreendimentos tipo *studio* e 1 dorm estão concentrados dentro do anel central, isto é, nos distritos Sé e República, o Centro propriamente dito. Lançamentos com mais de um dormitório ocorrem principalmente nos bairros no entorno, também denominados pela literatura de bairros centrais.

O tamanho dos apartamentos vai de 10 a 130 m<sup>2</sup> – esse último uma exceção, que aparece apenas no último lançamento de Setin na Praça da República, ainda no início das vendas. Descontando este ponto fora da curva, as maiores unidades mapeadas chegam a 76 m<sup>2</sup> e dentre todos os empreendimentos, apenas dois não oferecem os chamados “supercompactos”, com até 40 m<sup>2</sup>. A média do tamanho das unidades nos distritos centrais fica em torno de 41 m<sup>2</sup>, segundo levantamento da SMUL (2018)<sup>9</sup>. Nos distritos Sé e República, ficam respectivamente em 32,4 e 38,8 m<sup>2</sup>. Quando lançado em 2014, o *Setin Downtown* São Luís foi divulgado nos materiais publicitários como “os menores apartamentos de São Paulo”, com 18 m<sup>2</sup>. A tendência parece se acirrar com outros empreendimentos lançando tipologias ainda menores, e a “miniaturização do espaço doméstico” (Silva, J., 2013, p. 144) chega ao paroxismo com o lançamento em 2017 do *VC Nova Higienópolis*, com *studios* de até 10 m<sup>2</sup>, celebrados nos materiais publicitários como “os menores da América Latina”.

8 Apesar de serem contabilizados entre os lançamentos residenciais em bases de dado como a da Embraesp, optei por excluir eles dessa leitura mais fina a partir do mapeamento para evitar distorções, já que são produtos imobiliários muito específicos.

9 Utilizo a média calculada pela SMUL (2018) com base na Embraesp na impossibilidade de calcular o tamanho médio das unidades com os dados que disponho a partir do mapeamento manual, já que praticamente todos os empreendimentos tem apartamentos de vários tamanhos diferentes, e o levantamento que realizei não distingue o número de unidades por tipologia. Essa média, no entanto, é calculada a partir de todos os lançamentos na subprefeitura da Sé, entre 2007 e 2017, ou seja, ultrapassa nosso levantamento no tempo e no espaço. Mas se consideramos, a partir dos dados desse mesmo levantamento, que o tamanho das unidades lançadas está caindo com o passar do tempo, a hipótese é de que a média atual nos empreendimentos mapeados é um pouco menor.



Tabela 1 – Lançamentos residenciais verticais na República e entorno, 2013-2019

	Incorporadora	Nome empreendimentos	UH	Pavimentos	Área terreno (m2)	Tipologia	Tamanho UH (m2)	menor valor m2	Térreo comercial	Piscina	Vaga garagem	Antes
1	Alca	To Be Free	124	21	622 m2	Studios 1 e 2 dorm	24 a 60 m2	R\$7.875,00	n	n	1 ou 2 vagas/apto	Estacionamento
2	BK0	BK30 Arouche	239	22	1256,83 m2	Studio	28-34 m2	R\$13.100,00	s	s	"pay-per-use"	Estacionamento
3	BK0	Santo Antonio	247	18	1302 m2	Studio e 1 dorm	19 a 66 m2	R\$9.000,00	n	n	algumas	Estacionamento
4	BK0	BK0 Citizen	76	12	616 m2	studio, 1 dorm	30 a 67 m2	R\$15.000,00	n	n	algumas	Residencia (cortiço?)
5	Casa 8	Aquarela Bela Vista	240	18	1.741,0 m²	studio, 1 e 2 dorm	26 m2	R\$5.971,00	s	s	35 vagas	Estacionamento
6	Cyrela	Cyrela InSPired	132	16	904 m2	Studio e 1 dorm	42 e 47 m2	R\$6.904,00	n	s	1 vaga/apto	Estacionamento
7	Cyrela	Vibe República	246	18	246 m2	Studio	29 a 48 m2	R\$6.620,00	n	s	algumas	Estacionamento
8	Cyrela	Living for	s.i.	20	1553 m2	Studio e 1 dorm	28 m2	R\$8.570,00	n	n	nenhuma	Estacionamento
9	Gafisa	Smart Santa Cecilia	259	14	s.i	Studios, 1 e 2 dor	26 a 52 m2	R\$8.076,00	n	s	algumas	Prédio da CDHU
10	Helbor	Style Urban Resort	330	22	2.716,22 m2	1 e 2 dorm	40 m2 a 65 m2	R\$10.750,00	n	s	1 vaga/apto	Estacionamento
11	Helbor	Helbor Trend Higienópolis	226	27	1.599,63 m2	1 e 2 dorm	40 m2 e 52 m2	R\$9.250,00	n	s	algumas	Estacionamento
12	Lavvi	Movva	258	20	1.149,69m2	Studio e 1 dorm	25 e 26 m2	R\$7.400,00	n	s	nenhuma	Estacionamento e Mercearia
13	MAC	MAC Cosmopolitan Sta Cecilia	329	25	3.874 m²	1 dorm	35 a 50 m2	R\$9.970,00	s	s	1 vaga/apto	Estacionamento
14	MAC	MAC Cosmopolitan Higienópolis	329	23	3.874 m²	Studio e 1 dorm	33 m2	R\$10.575,00	n	s	1 vaga/apto	Lojas
15	Magik	Bem Viver Vila Buarque	84	9	590	Studio, 1 e 2 dorm	24 a 32 m2	R\$8.958,00	s	n	nenhuma	Estacionamento
16	Magik	Bem Viver Frei Caneca	85	9	845 m2	1 e 2 dorm	28 m2	R\$7.500,00	n	n	nenhuma	Residência
17	Magik	Bem Viver Consolação	95	12	588	Studio e 1 dorm	25 m2	R\$8.400,00	n	n	nenhuma	Estacionamento
18	Magik	Bem Viver 9 de Julho	198	16	972,3	1 e 2 dorm	35 m2	R\$5.285,00	n	n	nenhuma	Estacionamento
19	Magik	Bem Viver General Jardim	140	15	770m2	Studio	25 m2	R\$8.760,00	s	n	nenhuma	Estacionamento
20	Magik	Bem Viver Marques de Itu	123	16	690	Studio e 1 dorm	24 a 34	\$8.541,67	s	n	nenhuma	loja de moldura e mecânica
21	Magik	Bem Viver Bela Vista	161	s.i	1042 m2	1 e 2 dorm	25 a 38 m2	R\$6.960,00	n	n	nenhuma	casas e predinho art nouveau
22	Mitre Realty	Share Student Living	s.i	s.i.	s.i	Studio	s.i	n.a.	n	s	nenhuma	Estacionamento
23	MMC investimentos	Uliving 433	s.i	11	s.i	Studios	s.i	n.a.	s	n	nenhuma	Hotel Jaguar
24	MMC investimentos	Edifício Marajó	21	10	s.i	1, 2 e 3 dorm	79 a 100m2	s.i.	s	n	nenhuma	edifício residencial semicupado
25	Plano & Plano	Hum Liberdade	292	17	1.654,16m2	Studio	26 a 31m2	R\$7.692,00	n	s	nenhuma	Estacionamento
26	RO Empreendimentos	ADG83	202	12+5	s.i	Studio e 1 dorm	36 a 54 m2	\$6.250,00	s	n	"pay-per-use"	Edifício (retrofit)
27	Selina	Selina	128	11	s.i	unidade hoteleira	s.i	n.a.	s	n	nenhuma	Hotel Bourbon
28	Setin	Setin Downtown Genebra	180	17	s.i	Studio e 1 dorm	30 a 55 m2	R\$10.833,00	n	s	algumas	Estacionamento
29	Setin	Setin Downtown Luz	247	20	s.i	Studio	22m2	R\$9.909,00	n	s	s.i	Estacionamento e Revistaria
30	Setin	Setin Downtown Praça da Sé	259	26	978 m2	Studio	22m2	R\$9.045,00	n	s	s.i	Estacionamento
31	Setin	Setin Downtown Nova República	342	25	2139	Studios, 1, 2 e 3 d	16 a 130m2	s.i	n	s	algumas	Estacionamento
32	Setin	Setin Downtown São Luis	218	13	s.i	Studio	18 a 24m2	R\$15.000,00	n	s	nenhuma	Estacionamento
33	Setin	Setin Downtown República	310	24	s.i	Studio	27 a 49 m2	R\$11.666,00	n	s	algumas	Estacionamento
34	STX	Ibis Style	198	11	770,58	unidade hoteleira	s.i	n.a.	s	n	nenhuma	Estacionamento
35	Tegra	Edifício Olhar	250	31	2428,88m2	2 e 3 dorm	67 e 76 m2	R\$11.104,00	n	s	1 vaga/apto	Posto de Gasolina
36	Tegra	New Way	399	25	3541m2	1, 2 e 3 dorm	37 a 55m2	R\$6.888,00	n	s	s.i	prédio baixo indefinido
37	Tenerife	Aurora Paulistana	149	18	904 m2	Studios e 1 dorm	25 a 50 m2	R\$9.000,00	n	s	nenhuma	Estacionamento
38	Think	Think Home República	352	27	1109,87 m2	Studio	21 a 26 m2	s.i.	s	s	nenhuma	Estacionamento
39	TPA Empreendimentos	Am Pm Paulicéia	183	22	1347 m2	Studio, 1 e 2 dorm	32 a 63m2	s.i	s	s	algumas	Edifício comercial 2 andares
40	TPA Empreendimentos	Sky Pauliceia	192	18	1041,16 m2	Studio	30 a 83m2	\$6.900,00	s	s	algumas	Imóvel vago/Estacionamento
41	TPA Empreendimentos	Griffe 360° Pauliceia	136	24	1018,12 m2	Studio, 1 e 2 dorm	39,34 a 78,68 m2	s.i	n	s	1 a 2 vagas/apto	Comércios térreos
42	TPA Empreendimentos	Home Bikers Pauliceia	104	14	511,89 m2	Studio	28 m2	s.i.	n	s	algumas	Estacionamento
43	TPA Empreendimentos	Esquina Pauliceia	198	21	705,87 m2	Studio	16 a 39,38 m2	\$7.820,00	s	s	algumas	Pequenos comércios térreos
44	TPA Empreendimentos	Bandeira Pauliceia	160	16	921,53 m2	Studio, 1 e 2 dorm	23 a 65 m2	s.i.	n	s	s	Estacionamento
45	TPA Empreendimentos	Residence Jacques Pilon	161	6	s.i.	Studios	19 a 41	\$11.250,00	s	n	nenhuma	Edifício Irradiação (comercial)
46	Vitacon	VN Novo Higienópolis	111	8	3323m2	Studio	10 a 77m2	R\$9.900,00	s	n	algumas	Casa antiga/comércio
47	Vitacon	VN Consolação	s.i	16	s.i	Studio e co-living	20 a 60 m2	R\$11.000,00	n	n	nenhuma	Estacionamento
48	You, inc	You, newtown	76	14	1126m2	Studios e 1 dorm	36 a 41 m2	R\$7.222,00	n	s	1 vaga/apto	Garagem/ Estacionamento
49	You, inc	You, now Santa Cecilia	108	18	1359m2	Studios e 1 dorm	37 a 40 m2	R\$8.700,00	n	s	1 vaga/apto	Estacionamento
50	You, inc	You, central park	387	27	1.611,73m²	Studios, 1 e 2 dorm	23, 35 e 57 m2	R\$11.390,00	n	s	s.i	Estacionamento

\* s.i. : sem informação disponível | n.a. : não se aplica

Com unidades residenciais de dimensões tão módicas, a relação apartamento por andar e o número total de apartamentos em cada lançamento apontam para uma densidade considerável: apenas seis empreendimentos (13%) tem menos de 100 unidades, 18 (39,1%) tem entre 100 e 200, 12 (26%) entre 200 e 300, e oito (17,4%) mais de 300 unidades habitacionais em um único edifício (não há informação disponível para dois empreendimentos). O edifício com o maior número de unidades é o *Tegra New Way*, localizado na rua do Glicério, com 399 apartamentos. A densidade construtiva é grande em todos os casos, com alto coeficiente de aproveitamento real e, no geral, edifícios de grande porte, que alteram significativamente a paisagem.

A implantação difere, via de regra, do que se tornou o modelo predominante na verticalização residencial na cidade de São Paulo a partir dos anos 70, e que ainda tem primazia fora do centro: amplas glebas, espigão isolado no centro do lote, áreas de lazer no térreo e ao menos uma vaga de garagem por apartamento. No seu lugar, os novos prédios tendem a acompanhar o alinhamento existente e ocupar todo o lote, minimizando ou mesmo eliminando, em alguns casos, recuos frontais e laterais. A variação da área de terreno é significativa, mas fica entre 246 m<sup>2</sup> (*Vibe República*) e 3.874 m<sup>2</sup> (*MAC Cosmopolitan Higienópolis*), o que evidencia dois modelos distintos de implantação – um em que as incorporadoras se adaptam à indisponibilidade de grandes glebas no centro, ao criar produtos para pequenos terrenos integrados em termos de projeto com a cidade; e o outro em que propõem no centro uma adaptação do condomínio-clubes dos bairros, um pouco mais compacto, mas com a mesma estrutura, inteiramente alheia ao entorno. Esse último é o caso, por exemplo, do *Style Urban Resort*, empreendimento com duas torres no miolo da quadra em plena avenida São João com a rua Aurora, que como o próprio nome já aponta, traz todos os atrativos próprios dos condomínio-clubes.

As áreas de lazer concentram-se, em quase todos eles, na cobertura ou em andar intermediário, e mais da metade dos empreendimentos possuem piscina. Por fim, há duas características na implantação desses empreendimentos que refletem diretamente propostas e alterações do Plano Diretor de 2014: a função comercial no térreo, presente em 17 (37%) lançamentos – que o PDE tornou não computável, como incentivo a usos mais dinâmicos dos passeios públicos; e a redução, ou mesmo a eliminação, das vagas na garagem, obrigatórias até 2014, e que passam a ser desobrigadas e, para mais de uma vaga por apartamento, oneradas pelo novo PDE. Essa nova regulação “pega” nos lançamentos

no centro: apenas seis destes empreendimentos (13%) incluem uma vaga por unidade habitacional. O mais comum, entre eles, é que as garagens tenham poucas vagas, apenas para algumas unidades ou até mesmo para operação de estacionamento rotativo por uma empresa do ramo, como é o caso do BK30 Arouche. Mas é digno de nota, em uma cidade como São Paulo e em uma região que ao longo de várias décadas foi desfigurada por obras viárias, que pelo menos 11 (23,9%) dos edifícios lançados desde 2013 não possuam qualquer garagem, no máximo uma única vaga para carga e descarga.

Com ajuda da ferramenta *google street view*, foi possível investigar quais os usos desses terrenos antes da incorporação, e é interessante observar que dos 46 novos edifícios construídos<sup>10</sup>, ao menos 29 (63%) foram erguidos em terreno onde antes operava um estacionamento. A esse respeito, é interessante relacionar os dados levantados por Akaishi e Silveira (2019), que identificaram o perfil dos proprietários de imóveis utilizados como estacionamento rotativo notificados para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)<sup>11</sup> entre 2014 e 2016, na região central. As autoras descobriram que dos 204 imóveis notificados na Operação Urbana Centro nesse período, 89 eram estacionamentos e, dentre eles, 19 pertenciam a empresas ligadas à atividade imobiliária, reforçando sua hipótese de que os estacionamentos no centro são estabelecimentos temporários, que tem como função aferir alguma rentabilidade a um terreno que aguarda o melhor momento para a incorporação, isto é, uma reserva fundiária em pleno processo de especulação imobiliária. A partir dessa constatação, procurei identificar se entre os 50 lançamentos mapeados haveria aqueles que foram notificados para PEUC, e cheguei ao total de sete (14%) dos 50 empreendimentos.

Abramo (2007, p. 47) chama de inovação espacial “a articulação de um novo produto imobiliário em uma nova espacialidade urbana”, que procura criar um nicho específico de demanda. Todas essas características dos novos empreendimentos, que a primeira vista parecem inovadores, na realidade repetem a tipologia presente nos edifícios de

---

10 Até estão, os percentuais calculados se baseavam em 46 empreendimentos, excluindo do total de 50 dois hotéis e duas residências estudantis. Aqui, os 46 empreendimentos excluem quatro retrofits.s

11 PEUC é um instrumento da política urbana introduzido pelo Estatuto da Cidade com o objetivo de combater a ociosidade de imóveis bem localizados e garantir o cumprimento da função social da propriedade, comumente utilizado em tríade com o IPTU Progressivo e a desapropriação com títulos da dívida pública. Podem ser notificados para PEUC imóveis não-edificados, subutilizados ou não utilizados. Presente na legislação urbanística de São Paulo desde o PDE 2002 e retomado no PDE de 2014, é aplicável, entre outros, dentro do perímetro da Operação Urbana Centro. A prefeitura municipal de São Paulo deu início a uma rodada de notificações de imóveis em 2014, que incorreu em mais de 1200 imóveis notificados (Costa, 2017). A partir de então, os proprietário tem um prazo para destinar o imóvel à sua função social, após o qual o IPTU começa a progredir progressivamente. Passados cinco anos de progressão, o município pode desapropriar o imóvel com títulos da dívida pública para destiná-lo ao cumprimento da sua função social. Trata-se de um instrumento anti-especulação imobiliária, que está começando a engatinhar.

**Obras aceleradas**  
O melhor produto do centro - Lagoa da Arcoverde

**BK30**  
Linha do futuro  
veloz e ágil de massa

**Pay per use**

- Atendimento dentro das unidades
- Serviço de manutenção
- Lavanderia delivery
- 24h watch
- Parkap

**Sustentabilidade**

- Acústico e térmico
- Soluções inovadoras para o condomínio
- Gestão programada e atenta de lixo

**Tecnologia**

- Curvo inteligente que abre, via APP, quando chega o correspondente para você
- Wi-Fi nas áreas comuns

**Customização**

- Personalização das portas dos apartamentos com cores da fachada
- Possíveis TV EMBED, possibilidade de receber o seu maquinário pronto e decorado

**la Casa**  
1913

Com sustentabilidade no Metro, você já chegou. Não é La Casa?

Studios de **28 m² a 34 m²** | 2 Suítes - Junção **56 m²**

Apartamentos com 2 suítes de 56 m² e 77 m²



Figura 35. Mosaico de renders de divulgação de novos empreendimentos na região central

quitinetes construídos na região entre os anos 40 e 60. É válido notar que durante as décadas de desvalorização e desinvestimento no centro, o destino de vários destes edifícios foi a conversão para uso comercial ou, em alguns casos, um processo de deterioração, estigmatização e, inclusive demolição. Os edifícios São Vito e Mercúrio são emblemáticos desse processo e se tornaram verdadeiros cortiços verticais. Ainda que abrigassem milhares de famílias de baixa renda, foram considerados problemas sociais e urbanísticos insolúveis pelo Estado e acabaram demolidos nos anos 2010, em meio aos esforços de revitalização do centro. Assim, é curioso que, nessa mesma década, a produção imobiliária nesse território retorne à mesma tipologia e padrão semelhante de implantação. Nesse sentido, é central o papel que tem a publicidade na criação de novos significados para a nova geração de quitinetes.

## **b) Embalagem conceitual**

Agora o clima cult da Liberdade pode ser o endereço do seu Tegra. O *New Way* foi criado para você, que é movido pelo novo e pela *vibe* cosmopolita. Se por um lado o seu Tegra está em um ambiente rodeado por verdadeiras galerias de *street art* a céu aberto e pelo encontro de culturas e pessoas dos perfis mais diversos, por dentro, além do dinamismo das ruas, ele também oferece a tranquilidade e o bem-estar que você espera encontrar no lar. (publicidade online, Tegra Incorporadora, 2017)<sup>12</sup>

*Downtown, Vibe, Trend, Style, Cosmopolitan, Smart, InSPired, You e New Way.* Estes são alguns dos nomes dos novos empreendimentos habitacionais no centro. Aos termos em inglês que remetem à autenticidade, ao estilo, ao cosmopolitismo, à moda, acompanham anúncios publicitários que elogiam e incitam uma cultura urbana específica, de inserção e interação na cidade, coroada por itens como o grafite e a bicicleta. Se nas últimas décadas os produtos habitacionais prometiam segurança, segregação e exclusividade (Caldeira, 1997), os discursos da geração atual de empreendimentos do centro se abrem para fora, com slogans publicitários como “repense sua cidade” (Movva) e “reinvente seu estilo urbano e reocupe a cidade” (Vitacon).


---

12 Disponível em: <<https://www.tegraincorporadora.com.br/sp/sao-paulo/apartamento-residencial-centro-new-way>> (acessado em 12/2017).

vitacon.com.br/?c=mov=googleadwords&strdir=vitacon&strmidia=Google-PSQ-Institucional-VitaconStoreExata&gclid=Cj0KQOIA2NKTBRDoARisAJRiv...

**VITACON**  
Imobiliária

COMPRA | ALUGUE | INVISTA | NOSSO PROPÓSITO | UPDATES | PORTAL DO CLIENTE | IMOBILIARIAS E CORRETORES | LOJAS | FALE COM A GENTE



setembro de 2017 | 118 ESTILOS

**Reinvente seu estilo urbano e recupe a cidade**

Quem conhece São Paulo sabe que com o passar do tempo foi se perdendo a circulação de pessoas. Um estilo de vida frenético, com muito trânsito, estresse e sem cuidado físico.

MULTI LANEAMENTO

**you, central park**

A 3 MIN.<sup>11</sup>  
DA FUTURA ESTAÇÃO  
HIGIENÓPOLIS-MACKENZIE

**MORE EM FRENTE  
AO FUTURO PARQUE AUGUSTA\***

**FAÇA TUDO  
A PÉ**



**STUDIOS**  
**1 E 2 DORMS.**  
**(1 SUITE)**

LAZER COMPLETO  
SERVIÇOS PAY-PER-USE\*\*

IMAGEM ILUSTRATIVA

Figura 36. Publicidade de empreendimentos: Vitacon e You, central park.

As tipologias habitacionais diminutas são apresentadas nos materiais promocionais como uma tendência internacional, presente nas grandes cidades do mundo, e justificadas não apenas a partir das vantagens locais desses empreendimentos – centralidade, acesso à infraestrutura e a vários equipamentos e serviços – mas sobretudo por sintetizarem um estilo de vida urbano, jovem, ativo, consciente ambientalmente, consumidor de cultura e boêmio. A própria introdução dessa nova denominação, *studio*, no lugar das antigas quitinetes, participa da conformação de toda uma “embalagem conceitual” (Alves, 2009), que não se manifesta apenas nos nomes dos edifícios e na retórica publicitária, mas também no tipo de facilidades que oferecem, nas escolhas arquitetônicas e na própria decoração de cada projeto.

Para além da piscina, academia e salão de festas – itens básicos de qualquer lançamento imobiliário para o segmento médio e alto e que a maior parte desses empreendimentos também oferece – surgem agora itens como lavanderia compartilhada, área de *co-working*, *bike lab*, *pet place*, espaço *gourmet*, cozinha coletiva, ateliê compartilhado e até *rooftop zen*. No material de divulgação de um dos empreendimentos mapeados (Bem Viver Vila Buarque), dentre as estruturas de lazer e áreas comuns do condomínio aparece uma “horta comunitária do amor”.

O mote *compartilhar* é particularmente empregado, e parece justificar a unidade habitacional pequena – o mínimo espaço individual possível – acompanhada de uma série de facilidades de uso coletivo, ao mesmo tempo em que surfa na onda da economia de compartilhamento. Aquelas que no jargão do mercado imobiliário sempre foram chamadas de áreas comuns são agora convertidas em *espaços compartilhados*. Aparecem extremos como o empreendimento *Smart Santa Cecília*, apresentado como “o primeiro *Home & Share* do Brasil” ou “o primeiro empreendimento imobiliário colaborativo da cidade”, um edifício onde é possível “viver a cultura *sharing*, uma tendência irreversível, presente no mundo todo”. Além das áreas de uso comum, a publicidade do edifício oferece carros, bicicletas e até uma unidade habitacional extra no condomínio, para serem compartilhados entre os moradores através de um aplicativo para o aparelho celular – mas sem revelar se esse compartilhamento acarreta em algum custo para o usuário. O sentido do compartilhamento, segundo o anúncio da incorporadora, é “ter mais por menos”<sup>13</sup>.

---

13

Disponível em: <<https://www.gafisa.com.br/smartsantacecilia>> (acessado em 03/2018).



Figura 37 . Anúncio de jornal do empreendimento VN Vergueiro, 2018



Figura 38. Folheto de divulgação de empreendimento HUM Liberdade, 2017

Essa embalagem conceitual também se traduz em escolhas estéticas, relativas aos itens de decoração das áreas comuns e dos apartamentos decorados para visitação durante o período de vendas do empreendimento. Itens como jardins verticais e grafites passam a integrar o repertório est tico das áreas comuns dos edifícios. Nos apartamentos decorados, especialmente nos supercompactos, o trabalho do arquiteto não é apenas tornar habitáveis espaços tão pequenos quanto vagas de automóvel – valendo-se de espelhos, móveis de pequenas dimensões, encaixáveis e multifuncionais –, mas associar esse estilo de moradia é um gosto, um nicho ou mesmo a uma nova cultura urbana. Assim, bicicleta, arte urbana e até ícones do punk rock são convertidos em itens de decora o dos *studios*, estampando almofadas, canecas e pôsteres nas paredes.

A socióloga Sharon Zukin (2010) discute longamente o papel da ideia de autenticidade em processos de gentrifica o e de destrui o criativa. Ela observa o papel da m dia e também de blogs especializados em estimular um apetite por consumir o local, o histórico, o diferente, o “descolado”. E como esses gostos culturais tomam uma forma especial na cidade, geram demanda para tipos específicos de comércio e moradia e aumentam a procura por determinadas localiza es, transformando-as. Kara José (2010) mostra como os poucos empreendimentos imobiliários lançados na região central entre 2000 e 2010 divulgavam o “redescobrimento” de um “Centro novo”, “revitalizado”, nascido para “um novo tempo” (Kara-José, 2010, p.197-198), argumentos que se somavam   proximidade aos equipamentos e eixos de transporte público na região para tornar atraente localiza es ainda marginalizadas pelas classes m dias. A divulga o do centro de São Paulo como um espaço autêntico, no entanto, é bem mais recente. Ela aparece nos materiais publicitários que várias das construtoras tem produzido, e que, antes de vender um empreendimento imobiliário, buscam vender o próprio centro, animado por uma cultura urbana específica. Uma seq ncia de vídeos produzidos pela incorporadora Gafisa em 2016 mostra a ocupa o de espaços públicos por meio de festas, arte pública e atividades lúdicas, com depoimentos de arquitetos da moda, empreendedores da região e até um especialista em “*place branding*” celebrando o centro de São Paulo como um espaço de diversidade, vibrante e único<sup>14</sup>. Outros vídeos da mesma série falam sobre a “*cultura maker*” ou apresentam a tendência do “*co-housing*”, reflexos de uma “gera o disruptiva” dos “*millenials*”, que busca outros modos de vida. Disfar adas de mini-do-

---

14 A seq ncia de vídeos “Cidade-se” está disponível no Canal Gafisa no YouTube: <<https://www.youtube.com/playlist?list=PLbmRrbONCXCw6PoWSLu7k76ygEaFK939F>> (acessado em 03/2018).

cumentários, as peças publicitárias trabalham na sedução do centro enquanto localização (*única, inimitável*) e buscam criar demanda para seus produtos habitacionais na região. Em outro exemplo, o blog A Vida no Centro surgiu recentemente como um “hub de inovação e cultura” focado no centro, que entrevista empreendedores e moradores da região, divulga as atividades culturais, novidades gastronômicas e opções de lazer e celebra a retomada do centro. Divulgando a missão aparentemente desinteressada de “contribuir para tornar São Paulo uma cidade mais aberta, sustentável e inovadora”<sup>15</sup>, a plataforma oferece consultoria para empresas interessadas em investir na região.

Por fim, folhetos publicitários de alguns destes empreendimentos mencionam como diferencial a proximidade com o Parque Augusta ou o Parque Minhocão. Estes espaços comuns, o primeiro resultante de uma luta acirrada de personagens minoritários contra o próprio capital imobiliário, o segundo resultante da livre apropriação da estrutura viária símbolo do autoritarismo e da hegemonia do automóvel, antes mesmo de terem sido implementados como espaços públicos de fato, ou seja, mesmo enquanto não passavam da imaginação criadora dos ativistas e praticantes implicados com a sua existência, já criavam um valor capturável como vantagem locacional. Isso traduz, em grande medida, o argumento de Hardt e Negri (2009), para quem a passagem ao modo de produção biopolítico permitiu que o comando da produção capitalista penetrasse a vida na sua totalidade, estruturando a exploração também em torno do trabalho cognitivo e da capacidade de cooperação. Nesse contexto, as redes e formas de vida – o próprio comum – são capturadas pelo capital na forma de renda, o que é muito explícito nas cidades nos processos de valorização imobiliária. Segundo essa reflexão, o que define o valor de uma localização é a proximidade e as condições de acesso ao comum, não apenas no que diz respeito aos serviços públicos e à infraestrutura urbana, mas também à qualidade das relações e às dinâmicas culturais existentes. Esse comum, os autores afirmam, o capital não consegue nunca produzir, apenas capturar e expropriar. Lançado em 2017, o edifício “*You, Central Park*” é o mais emblemático desse movimento: o próprio nome do empreendimento, com o pronome pessoal singular em inglês, corrompe os sentidos da luta pelo Parque Augusta, ignora seu significado enquanto criação coletiva e transforma o parque em privilégio locacional individual, à venda. Para o capital imobiliário que agora se volta ao centro, a cidade anunciada como um palco animado para expressão e contestação se torna renda de monopólio, o *terroir* que justifica a valorização.

---

15

Disponível em : <http://avidanocentro.com.br/> (acessado em 10 dez. 2018).

## **Paroxismo: *Bem Viver***

O mundo precisa de mudanças radicais. Necessitamos outras formas de organização social e práticas políticas. O Bem Viver é parte de uma longa busca de alternativas forjadas no calor das lutas indígenas e populares. São propostas invisibilizadas por muito tempo, que agora convidam a romper radicalmente com conceitos assumidos como indiscutíveis. São ideias surgidas de grupos marginalizados, excluídos, explorados e até mesmo dizimados. (...) Mais do que nunca é imprescindível construir modos de vida baseados nos Direitos Humanos e nos Direitos da Natureza, e que não sejam pautados pela acumulação do capital. (Acosta, 2016)

Assim, a contracapa da obra do equatoriano Alberto Acosta introduz o conceito plural e em construção do Bem Viver, tema do livro homônimo. Derivado do pensamento de povos indígenas andinos e amazônicos, o projeto coletivo do Bem Viver se tornou caro à geração atual de lutas sociais ao questionar a noção eurocêntrica de bem-estar e se lançar como horizonte utópico e matriz para uma nova sociedade: anticolonialista, antidesenvolvimentista e anticapitalista, afinada com os direitos da natureza e difundida no norte e no sul como “uma oportunidade para se pensar outros mundos” (Acosta, 2016).

No centro de São Paulo, Bem Viver é também o nome de uma série de empreendimentos habitacionais da construtora Magik JC, lançados a partir de 2017 e que hoje já contam sete lançamentos. O “Bem Viver” que o empreendimento oferece aos compradores, conforme aparece no site, é “a praticidade de morar no centro da cidade”, com mobilidade, acesso a opções de emprego, serviços de educação, saúde e cultura. As características gerais dos empreendimentos e das unidades variam pouco daquilo que já observei como o padrão na região, com um diferencial importante: os empreendimentos são financiadas pelo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)<sup>16</sup>. O sócio da incorporadora e idealizador da linha Bem Viver, André Czitrom, conta que foi uma inquietação pessoal quanto

---

16 Após passar por várias alterações desde que foi criado em 2009, o programa MCMV atende em sua fase atual (outubro/2019) quatro faixas de renda, com tipo de subsídio e valor máximo do imóvel variável em relação à renda atendida. A Faixa 1 atende famílias de até R\$ 1.800,00 de renda, com subsídios diretos de até 90% do valor do imóvel, e financiamento dos 10% restantes sem juros, apenas para imóveis de até R\$ 96 mil. A Faixa 1,5 atende famílias com renda bruta de até R\$ 4 mil, subsídios diretos de até R\$ 47,5 mil, financiamento com juros subsidiados de 5% a.a., e valor máximo do imóvel a R\$ 144 mil. A Faixa 2 atende famílias com renda bruta de até R\$ 4 mil, subsídios diretos de até R\$ 29 mil, e financiamento a juros subsidiados de 6% a 7% a.a., para imóveis de até R\$ 240 mil. Por fim, a Faixa 3 atende famílias com renda de até R\$ 9 mil, sem subsídio mas com juros abaixo dos valores de mercado a 9,16% a.a., e valor máximo do imóvel a R\$ 300 mil. Observando os valores de imóveis, contata-se que os empreendimentos da linha Bem Viver Centro atendem as Faixas 2 e 3 do programa.

ao modo de produção da cidade que o levou a querer desenvolver um modelo de negócios que permitisse a produção de habitação popular no centro. Mas corroborou com a decisão o inabalável dinamismo das vendas pelo MCMV, em um momento em que o restante do mercado estava parado<sup>17</sup>. Habitação popular, segundo o programa, é aquela que atende famílias com renda de até seis salários mínimos – o que em valores de 2019 correspondia a quase 6 mil reais.

Em entrevista a um jornal, Czitron revelou a receita para viabilizar a produção de MCMV no centro de São Paulo: disposição e expertise da incorporadora em trabalhar com terrenos pequenos, diminuição da metragem das unidades, valor final próximo ao teto do programa (R\$ 240 mil), ausência de garagem ou subsolo e obra rápida, completada entre 14 e 15 meses. Entre as vantagens, há a segurança que o programa traz às construtoras e o desconto no pagamento de outorga da operação no centro. Já os subsídios no financiamento têm contribuído para que as vendas sejam bastante rápidas em comparação a empreendimentos com tipologia e valor do metro quadrado semelhantes na região.

No período que antecedeu o lançamento oficial do primeiro projeto da linha, o Bem Viver Vila Buarque, o lote foi convertido em uma espécie de parque privado que funcionava em horário comercial. Com painéis em defesa do Parque Minhocão, grafites, móveis de pallets, ponto de coleta reciclável e *wifi* gratuita, o espaço poderia ser confundido com um jardim comunitário, com a “estética da gambiarra” própria das intervenções realizadas por coletivos de urbanismo tático atuando à época em São Paulo. Apenas uma placa minúscula na parede trazia o nome da incorporadora e apontava para o futuro empreendimento imobiliário. Para o início das vendas, um estande foi montado e o “parque” deu lugar ao estacionamento para possíveis compradores, mas uma pracinha frontal foi mantida até o início das obras, com dois bancos, um retalho de gramado, um jardinzinho sobre uma estrutura de pallets e uma pequena placa convidando os passantes a cuidarem dos bens coletivos.

Essa estratégia foi replicada em alguns dos lançamentos seguintes e chegou ao paroxismo no projeto mais recente da incorporadora, um edifício de frente para o Minhocão assinado pelo renomado arquiteto Isay Weinfield, o Bem Viver Marques de Itu. Enquanto o lançamento não se oficializa e o estande de vendas não é montado, a empena cega do

---

17 Comunicação oral em fala pública durante evento no estande de vendas do empreendimento Bem Viver Vila Buarque, em abril de 2018.

edifício vizinho é preparada para receber um grafite, e alguns poucos bancos de cimento, floreiras de blocos de concreto e vasos de plantas foram instalados, tudo em cinza – espécie de releitura brutalista e mais austera da mesma estética da gambiarra copiada no primeiro empreendimento. No espaço vazio, uma grande placa anuncia o futuro empreendimento e explica a arquitetura temporária: “Nos próximos meses, serão oferecidas aqui atividades recreativas e diversas a envolver a vizinhança e a promover a ideia de uma cidade mais humana e democrática”. Pequenas placas voltadas para a calçada avisam “Esta praça é pra você!” e convidam todos a manter o espaço limpo e organizado “para que toda a comunidade possa usufruir”. Na guarita no canto do lote, há segurança em tempo integral, garantindo que a “praça” não seja usufruída pela vizinhança indesejável do outro lado da rua, os numerosos sem teto instalados nos baixos do Minhocão.

### **c. Preço e demanda**

Os empreendimentos aqui listados foram lançados em um momento de alta geral nos valores imobiliários, e em que os valores para o centro começavam a despontar acima da média da cidade, aproximando-se dos bairros mais valorizados de São Paulo – como visto no Gráfico x no início do capítulo. O piso do valor de metro quadrado nos empreendimentos mapeados foi de R\$ 5.285, em um dos lançamentos pelo MCMV (Bem Viver 9 de Julho). Já o valor mais elevado, foi R\$ 19 mil/ m<sup>2</sup>, no *Setin Downtown República*, apenas para as unidades mais altas, voltadas para a praça. As unidades mais baratas encontradas foram aquelas de 10 m<sup>2</sup> do VN Nova Higienópolis, vendidas à época do lançamento por R\$ 99 mil – no entanto, dado o tamanho das unidades, o valor do metro quadrado está entre os mais elevados. Os apartamentos mais caros estão no novo empreendimento *Setin Nova República*, com apartamentos de 117 m<sup>2</sup> ao custo aproximado de R\$ 12.500,00/ m<sup>2</sup>, que deverão chegar ao valor final de quase um milhão e meio de reais. Estes números foram coletados entre dezembro de 2017 e fevereiro de 2020 mas, como dito antes, os valores das unidades ou do metro quadrado são elementos voláteis na caracterização de um empreendimento, que variam enormemente entre o lançamento e a entrega, mas também em função do cenário macropolítico e macroeconômico, ou reagindo à oferta e à demanda em um mesmo território – variações estas às vezes semanais. É o tamanho diminuto das unidades que garante uma relativa liquidez em um

cenário de preços altos e crescente oferta, embora, como explica Fix (2011), é próprio do capital fictício criar um descolamento entre o valor do imóvel e sua base real.

Conversando sobre o *Smart Santa Cecília*, um corretor me explicou que o valor inicial do metro quadrado no lançamento foi de cerca de R\$ 11 mil, mas que foi preciso reduzi-lo frente à concorrência excessiva dos demais empreendimentos semelhantes lançados na região na mesma época, que gerou enorme dificuldade nas vendas. Após reajuste, o valor do metro quadrado para algumas unidades chegou a baixar para R\$ 7 mil.

O êxito de uma inovação espacial, explica Abramo (2007), induz ao mimetismo. Fix (2007) chega à conclusão semelhante, ao observar a elevada taxa de vacância nos novos edifícios de escritório na região da Marginal Pinheiros e constatar, a partir de dezenas de entrevistas com promotores imobiliários, que a lógica que orienta a tomada de decisão nesse setor baseia-se mais na observação do movimento do conjunto dos agentes do que em cálculos sobre a demanda futura. É a lógica do rebanho, com a tendência à sobreoferta, própria dos processos especulativos.

A sinceridade da explicação do corretor que me atendeu, por telefone, para falar sobre o *Smart Santa Cecilia* foi, no entanto, uma exceção. A maior parte dos corretores com quem falei ao longo de dois anos de levantamento afirmavam sempre a mesma coisa, que entre 60 e 80% do empreendimento já estava vendido, e os preços estavam subindo. Houve um caso (BK30 Arouche) em que voltei ao estande de vendas quase um ano depois, com o edifício prestes a ser inaugurado, e um novo corretor me informou o mesmo percentual de unidades vendidas. Um ano após sua inauguração, celebrada com uma queima de fogos de artifício a partir da sua cobertura, um cavalete na calçada ainda convidava os passantes a visitar junto aos corretores de plantão o apartamento decorado, e uma unidade no prédio funcionava como QG de vendas. A morosidade nas vendas coloca uma questão fundamental sobre esse tipo de produção imobiliária, que os discursos extasiados sobre a renascença do centro parecem não pretender fazer: existe demanda para essa tipologia habitacional, dentro dessa faixa de preço e para essa localização? Essa demanda é compatível com o volume de novas unidades que está sendo lançado no mercado? Quem está comprando estes apartamentos? E com que finalidade?

Os corretores dos diferentes empreendimentos visitados foram unânimes em responder de forma vaga que há uma diversidade de compradores, que inclui jovens casais, gays,

pais que adquirem um apartamento para o filho estudante, profissionais que residem fora de São Paulo mas trabalham na cidade parte da semana, e também, evidentemente, investidores, especialmente pequenos investidores, muitos de fora da cidade, do estado e até do país. Apesar dos valores elevados por metro quadrado, o tamanho reduzido das unidades que vem sendo produzidas gera produtos de investimento relativamente acessíveis para atores mais capitalizados. Para investidores com dólar, euro ou libra esterlina, são preços bastante atrativos. No site do empreendimento BK30 Arouche, houve por um tempo a possibilidade de comprar uma unidade online, de qualquer lugar do mundo, no cartão de crédito ou via PayPal, por meio de um sistema de vendas que se parecia bastante com aquele utilizado para a compra online de ingressos para o cinema: você vê o conjunto de unidades, sendo as verdes disponíveis e as vermelhas indisponíveis; clica na que preferir e insere os dados do cartão para pagamento.

A compra de fato, evidentemente, não se realiza. Uma taxa de 3 mil reais é cobrada do cartão para reserva da unidade, a ser descontada do valor final do imóvel. O adquirente então recebe por e-mail a lista de documentos necessários para dar início ao processo de compra e um prazo para entrar em contato com a incorporadora. O recurso, embora não se realize concretamente, dá indicativos dos intuítos do capital imobiliário-financeiro, um capital supermóvel, cada vez mais permeável, capilarizado e abstrato, mas que se realiza ao se fixar no solo, colonizando territórios.

Ainda tentando responder as perguntas acima e buscando identificar a atuação de grandes investidores na compra de unidades, procurei identificar pelo registro do IPTU os proprietários dos apartamentos em dois edifícios, BK30 Arouche e o *Setin Downtown* República, justamente aqueles onde os corretores me informaram que compradores haviam adquirido andares inteiros. Os dados são inconclusivos, já que na equação financeira de um financiamento habitacional que pode durar até 30 anos, o registro do IPTU não está necessariamente no nome do adquirente final. Mesmo assim, a descoberta foi surpreendente: no Setin, 248 apartamentos ainda estavam em nome da Sociedade de Propósito Específico (SPE) criada pela incorporadora para a venda; cinco apartamentos em nome da Cavn Empreendimentos e Participações Ltda, uma sociedade para o aluguel de imóveis; três apartamentos estavam em nome de uma pessoa física e, no restante, eram registros de uma ou duas unidades, em nome sobretudo de pessoas físicas. No BK30, 100 apartamentos ainda estavam em nome da SPE da incorporadora; 78 aparta-

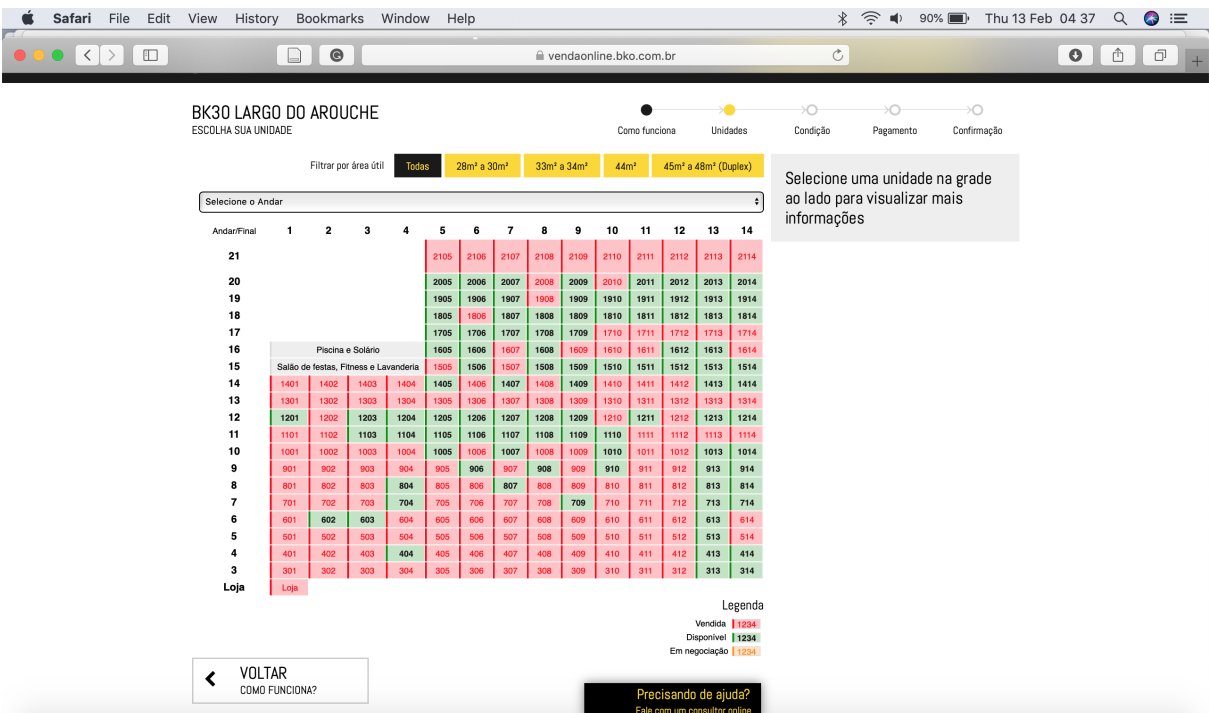
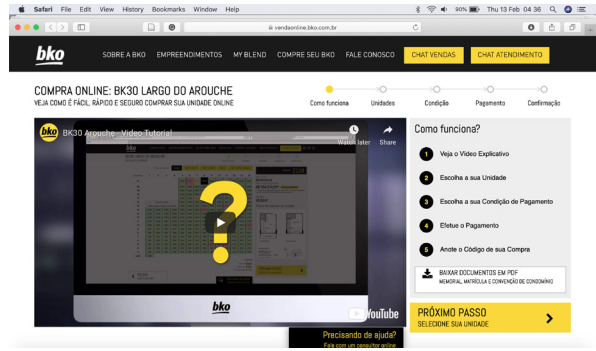
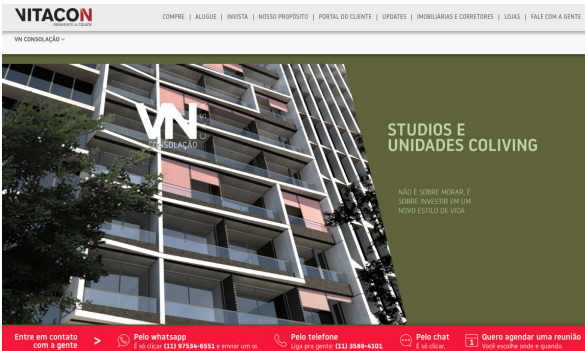
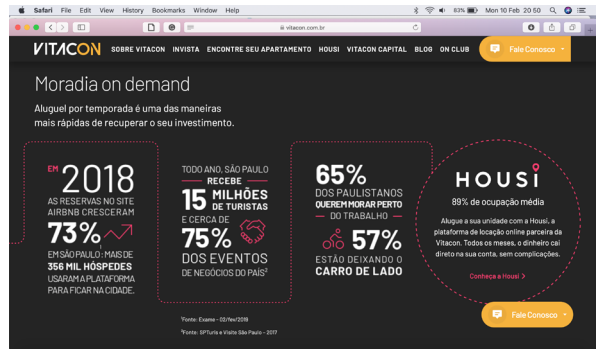


Figura 39. Prints de site do empreendimento VN Consolação, da Vitacon, 2018  
 Figura 40. Prints do site do empreendimento BK30 Arouche, 2018

mentos aparecem como propriedade da ISEC Securitizadora S.A.; 23 apartamentos estão em nome da *North Carolina Patrimonial Ltds*, uma empresa familiar de corretagem imobiliária; oito unidades registradas em nome do Itaú Unibanco S.A.; cinco em nome do Banco Santander; três em nome da Caixa Econômica Federal e, no restante, eram registros de uma ou duas unidades, em nome de outros bancos, pessoas físicas e jurídicas. Para o escopo desta tese, não foi possível detalhar os sentidos destes dados, e interpretá-los é uma agenda de pesquisa futura, que demandará um rodada de entrevistas com os agentes financeiros-imobiliários e as próprias SPEs das incorporadoras. Me limito então a observar que a participação de grandes investidores na aquisição de unidades parece menos importante do que comunicaram os corretores, e a predominância de registros de apenas uma ou duas unidades por CPF atestam o argumento de que o público-alvo dos edifícios era de pequenos investidores particulares.

Nesse sentido, observando esse pequeno universo de 50 empreendimentos imobiliários lançados desde 2013, é possível notar também uma sutil transformação no *marketing* dos lançamentos mais recentes, cada vez menos sobre repensar a cidade e ocupar o centro – como se esses discursos já tivessem cumprido o papel necessário para criar a atratividade pela localização e se tornado pressupostos – e cada vez mais sobre o centro como uma oportunidade de investimento. “O melhor investimento imobiliário, 1º retroart de São Paulo”, é a linha publicitária do *Jacques Pilon Residence*. “Não é sobre morar. É sobre investir em um novo estilo de vida”, anuncia de forma bastante explícita o site do VN Consolação – que também oferece unidades de *co-living*, apartamentos construídos para serem compartilhados entre diferentes moradores, mostrando o entrelaçamento entre os discursos publicitários que apregoam um novo modo de vida e os que assumem a natureza de produto de investimento.

De volta ao edifício BK30 Arouche, quando um ano após a inauguração cheguei ao QG de vendas, fui logo interpelada pelo corretor Mauro: “É para morar ou para investir?”. Tomada de surpresa e sem querer revelar ainda o interesse da pesquisa, perguntei qual era a diferença. “A diferença é que os apartamentos baixos e laterais que dão para o prédio do lado, como esse daqui, sem vista, sem muita luz, não são bons pra morar, você não vai querer morar num lugar assim. Mas são excelentes para fazer Airbnb”.

### iii. Airbnb: da solução ao problema

Foi no início deste mapeamento, no final de 2017, que um corretor do BK30 Arouche me sugeriu pela primeira vez (e com um ar um pouco discreto) que a locação por temporada em plataformas como o Airbnb poderia ser uma estratégia interessante para viabilizar a aquisição de um apartamento. Na lateral de um planilha de simulação de financiamento habitacional ao longo de 30 anos, ele calculou comigo um valor médio de diária e uma taxa de ocupação conservadora, que teriam uma contribuição significativa na redução das parcelas do financiamento (mas também implicavam que eu não viveria ali). Me explicou ainda que esta *solução* vinha atraindo potenciais compradores, e que o edifício teria alguns diferenciais que facilitariam esse tipo de operação. Fechadura eletrônica por código e serviços de arrumação e lavanderia *pay-per-use*, por exemplo, são facilidades que permitiriam que proprietários gerenciassem remotamente o fluxo de hóspedes por temporada. Nas visitas a outros empreendimentos nas semanas seguintes, pude confirmar que estes diferenciais eram recorrentes nos novos lançamentos, o que apontava para um possível direcionamento do mercado para esse tipo de produto – ainda, naquele momento, uma hipótese. Pouco tempo depois, um amigo me enviou a foto de um anúncio de página inteira no jornal Folha de S. Paulo para um empreendimento imobiliário da Vitacon. Minimalista tanto no design quanto nas informações veiculadas, a peça publicitária suprimia o excesso de imagens, plantas, descrições e listas de atrativos que costumam estampar anúncios desse tipo e, no seu lugar, explicitava as únicas informações *realmente importantes* sobre o empreendimento: localização central e o diferencial “prédio preparado para Airbnb”.

Airbnb é uma plataforma online de aluguel de acomodações, representante do que se convencionou chamar “economia do compartilhamento”, que surge com o intuito de possibilitar que pessoas comuns disponibilizem seus espaços vazios ou subutilizados para receber visitantes, seja um quarto em sua própria casa ou um apartamento inteiro. Emerge como uma solução mágica que alia uma alternativa econômica e mais pessoal à indústria hoteleira para quem viaja, e a possibilidade de obter um incremento de renda para quem hospeda e, em um contexto em que empregos estáveis e bem remunerados são difíceis de encontrar, se torna uma fonte poderosa de renda complementar

(Morozov e Bria, 2019). A *startup*<sup>18</sup> se autodescreve como um “mercado comunitário confiável”<sup>19</sup>, que conecta “anfitriões parceiros” a “hóspedes”; ao intermediar essa relação, preenche uma lacuna existente na maior parte dos sistemas jurídicos, que não reconhecem esse tipo de transação (Tavolari, 2017), e cria para os envolvidos um ambiente de confiança. Tudo isso envolvido por ideias nobres como a formação de uma comunidade global, a possibilidade de fazer vínculos e se sentir em casa em qualquer lugar do mundo, a experiência autêntica e, claro, o compartilhamento. Já os ganhos da plataforma provem de taxas cobradas tanto dos hóspedes quanto dos anfitriões, um mercado rentável nas duas pontas e que não para de crescer, com uma expansão impulsionada pela captação bilionária de investimentos entre fundos de capital de risco, empresas globais de serviços financeiros, bancos, empresas de *private equity* e até pessoas físicas, como milionários da indústria da tecnologia e do entretenimento (Rolnik, 2019).

Com crescimento vertiginoso do número de espaços cadastrados desde o começo dos anos 2010, o Airbnb é hoje uma empresa bilionária presente em mais de 190 países, e sua escala de atuação continua a se expandir. Nessa expansão, o que era imaginado como solução se mostra cada vez mais um enorme criador de problemas urbanos: evasão de tributos, surgimento de hotéis clandestinos e desrespeito às leis de zoneamento vigentes foram alguns dos primeiros conflitos associados ao Airbnb, gerando impasses regulatórios que tem chegado ao judiciário e motivado debates no legislativo em vários países (Tavolari, 2017). O impacto mais nefasto da sua popularização, no entanto, ocorre sobre o mercado residencial de aluguel de longo prazo. Mais rentável e flexível do que a locação convencional – já que tem como referência valores de diárias de hotéis e uma regulação própria, alheia às leis de inquilinato locais – o aluguel por Airbnb tem tomado parte do estoque de habitação para locação de longo prazo. Isso acontece tanto porque senhorios começam a preferir esse tipo de transação, deixando de renovar contratos antigos e retomando imóveis de locatários de longa data, quanto porque tem motivado o aluguel e a compra de novas unidades e até de edifícios inteiros por atores capitalizados interessados em rentabilizar com esse crescente mercado. Um duplo movimento que não apenas subtrai moradias daqueles que vivem na cidade e precisam poder alugar um lugar para viver, mas que também pressiona os valores imobiliários, descolando-os da base real de uma determinada localização.

---

18 Startup é como se convencionou chamar empresas emergentes, com um modelo de negócios repetível e escalável, aliado ao uso de tecnologia e comumente associada a modelos de negócios disruptivos, isto é, que criam inovações que concorrem ou tornam obsoletos modelos tradicionais.

19 Disponível em: <<https://www.Airbnb.com/about/about-us>> (acessado em jan. 2016).

Cidades com grande fluxo de visitantes como Paris, Barcelona e Nova York viram bairros tradicionais serem convertidos em zonas quase exclusivamente turísticas, onde a locação convencional se tornou proibitiva para os habitantes locais. Isso é especialmente problemático se consideramos que estes, via de regra, são bairros bem localizados, com bom acesso a transporte público, próximos aos postos de emprego e dotados de excelente infraestrutura urbana, e que, uma vez dominados pelo turismo, expulsam os munícipes para regiões com piores condições. Além disso, levantamentos em várias cidades do mundo mostraram que o Airbnb passou a ser usado comercialmente, com anfitriões que concentram um grande número de imóveis – o que torna-se possível, já que a empresa não diferencia entre pessoa física ou jurídica. No lugar do cenário em que uma família com dificuldades financeiras consegue bancar seu aluguel e se manter em um bairro consolidado graças ao incremento de renda proporcionado pela locação de um quarto extra via Airbnb – o tipo de história que a plataforma sempre buscou divulgar – o cenário é cada vez mais de alguns anfitriões comerciais concentrando um grande número de unidades na plataforma, imóveis que foram retirados do mercado de locação, deixando sem alternativa numerosas famílias locais.

Em Nova York, um relatório elaborado pelo procurador-geral da cidade Eric Schneiderman (2014) a partir de dados da plataforma coletados entre 2010 e 2014, mostrou que apenas 6% dos anfitriões existentes foram responsáveis por 36% das reservas e 37% da receita gerada pela plataforma nesse período. Doze usuários comerciais controlavam 801 unidades; um único usuário era responsável por 272 anúncios. No lugar de um turismo que promoveria distribuição de renda para a comunidade em detrimento da grande indústria hoteleira, Schneiderman observou uma operação multimilionária concentrada em poucas mãos, que não é adequadamente taxada, viola a legislação urbanística (já que a hotelaria é um uso comercial, e com o Airbnb avança sobre zonas e edifícios exclusivamente residenciais), faz disparar os valores de alugueis, amplia a crise habitacional e amplifica processos de gentrificação na cidade, excluindo a população local de bairros inteiros onde as operações de locação por temporada se concentram.

Uma reportagem do jornal Folha de S. Paulo em maio de 2019<sup>20</sup> revelou que também nas maiores cidades brasileiras é o aluguel profissional que domina o Airbnb. Todos os cinco maiores anunciantes no Rio de Janeiro e em São Paulo são empresas de apoio adminis-

---

20 Diegues et al. (2019), disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/maiores-anunciantes-no-airbnb-sao-empresas-com-ate-157-imoveis.shtml>> (acessado em 12/2019).

trativo, que assumem para diferentes proprietários as tarefas de divulgação, checkin, checkout, limpeza e manutenção em imóveis exclusivos para esse tipo de uso, a uma taxa de 15% a 25% do valor do aluguel. No Rio, o anfitrião com mais unidades oferecia, à época, 244 anúncios. Em São Paulo, 53 anúncios. Em dezembro de 2019 procurei atualizar esta contagem e descobri, buscando na plataforma, que os anunciantes listados pela Folha tinham, nos seis meses passados, ampliado o escopo de atuação, o que revela que a atividade está em ampla ascensão: “Lu & Will” passavam de 53 para 68 anúncios, “Autenticco Imobiliária”, de 40 para 79, “Matheus & Renato”, de 35 para 51 e “Fabi & Ale”, de 38 para 54. A própria reportagem da Folha mostrava os bairros onde o aluguel por Airbnb estão concentrados, densidade maior na região de Pinheiros, Faria Lima e no Centro. Investigando um pouco mais além, descobri que três destes maiores anunciantes oferecem imóveis na região central, em edifícios históricos como Copan, Esther, Germaine Buchard; em retrofits recentes, como ADG83 e Jacques Pilon Residence; e em vários dos novos edifícios mapeados neste capítulo, com um caso que chamou bastante atenção: um mesmo anfitrião com 31 anúncios para o edifício BK30 Arouche, o que nos leva de volta ao início desse item.

O que em um primeiro momento me pareceu uma estratégia de marketing inusitada, de diferenciação de alguns empreendimentos em um mercado que começava a parecer saturado, logo ficou evidente que se tornava uma estratégia das construtoras, um novo produto que entra na mira e passa a direcionar o tipo de produção imobiliária em um determinado território. Interessadas nesse nicho, algumas incorporadoras dão um passo a mais, como oferecer o serviço de gerenciamento dos imóveis por temporada para os adquirentes também como serviço *pay-per-use*. A Vitacon vai mais longe, não apenas inclui no material publicitário que seus empreendimentos vem preparados para Airbnb, mas ela própria oferece sua própria plataforma de aluguel temporário, a *Housi*. A modalidade, que até recentemente era oferecida apenas na Vila Olímpia e na Faria Lima, chega ao centro com os primeiros empreendimentos da incorporadora na região, o VN Nova Higienópolis e o VN Consolação, que não por acaso registram o menor tamanho de unidade habitacional dos lançamentos no centro. No Jacques Pilon Residence, retrofit do edifício Irradiação pela TPA Empreendimentos, as unidades já vem mobiliadas, decoradas, equipadas – “prontas para morar”, ou para serem associadas ao *Q Apartments*, uma firma internacional que trabalha desde os anos 90 como intermediária na locação de curta e longa duração no meio empresarial.

Como Tavolari (2017) mostra em seu artigo, uma das questões jurídicas colocadas pela popularização do Airbnb tem sido o conflito provocado pelo uso comercial (a locação por temporada) em zonas e edifícios exclusivamente residenciais – que tanto coloca um problema para os demais moradores que se incomodam com o fluxo de turistas dentro de casa, como coloca um problema para o planejamento da cidade, ao abrir brechas para a instalação de quase-hotéis em zonas residenciais. Os novos empreendimentos tentam resolver esse impasse na escala do edifício, já prevendo sua multifuncionalidade. No entanto, na escala da cidade a questão permanece, e enquanto o sistema hoteleiro é obrigado a fornecer dados que permitem identificar números, fluxos e áreas de concentração do turismo nas cidades, os dados do Airbnb permanecem privados. Não apenas não estão disponíveis, mas a empresa tem se recusado a compartilhá-los mesmo com prefeituras que requeriram acesso às informações como forma de mitigar os inúmeros problemas urbanos causados (Slee, 2018).

E se o Airbnb já era um problema urbano por sequestrar moradias do mercado de aluguel e entregá-las, ao dobro ou triplo do preço, ao mercado do turismo, a plataforma agora compete também pela produção imobiliária em determinados bairros e, como vimos, no centro, com potencial para bloquear ainda mais o acesso à moradia bem localizada e a custo acessível pela população local.

#### **iv. Outros produtos: *retrofit* e moradia estudantil**

Ainda de maneira tímida, uma tipologia habitacional que surge no centro nos últimos anos é a de moradia de locação exclusivamente estudantil, comumente divulgada pelo seu nome em idioma inglês, *student housing*. Caracterizam esse tipo de empreendimento as unidades menores, já mobiliadas, com contas e serviços de limpeza ou arrumação já inclusos no preço final, próximos a centros de educação ou a estações de metrô, com cozinha coletiva, e atrativos ligados à segurança, como câmeras e fechadura eletrônica. Dois empreendimentos com participação estrangeira foram inaugurados em 2018 na região central, o 433 ULIVING *Student Housing* e o *Share Student Living* Consolação – ambas misturando investimentos e/ou modelo de gestão estrangeiros com empresas locais com experiência no mercado imobiliário, que aportam no segmento estudantil

motivadas pela perenidade desse tipo de demanda mesmo em contextos de crise.

Os gigantescos números 433 pintados de cinza nas paredes externas do antigo Hotel Jaguar, construído na década de 1940, podem ser vistos a grandes distâncias. Com altura proporcional a quatro andares, a pintura tanto marca a numeração do edifício na Avenida Duque de Caxias quanto dá nome ao empreendimento habitacional da ULIVING no centro de São Paulo, inaugurado em julho de 2018. O 433 é uma moradia estudantil com 83 quartos e 125 leitos – existem quartos individuais e duplos – alugados já mobiliados e apenas para estudantes que comprovem seu status. Com banheiro privativo, cozinha compartilhada e outras áreas comuns como sala de estudos, sala de TV, lavanderia, “cobertura *rooftop*” e “lounge”, o custo do aluguel fica entre R\$ 950,00 (por pessoa em quarto duplo) a R\$ 1888,00 (quarto individual) – valores de outubro de 2019 – o que inclui contas como internet, gás e eletricidade, além de serviço de arrumação.

O empreendimento é idealizado e gerido pela Uliving Brasil, empresa exclusivamente do ramo de edifícios para hospedagem estudantil, criada em 2012 com um empreendimento em Sorocaba, e que hoje tem ainda dois edifícios na cidade de São Paulo, um em Ribeirão Preto e outro no Rio de Janeiro. Fundada com um investimento de 250 mil reais de dois sócios, sua expansão contou com o aporte de dois grupos financeiro-imobiliários internacionais, o *Grosvenor Group* e o *VBI Real Estate*<sup>21</sup> (Fonseca, 2019).

Alinhado com as novas demandas por serviços na região central, o retrofit do antigo Hotel Jaguar incluiu no térreo uma pizzaria e um bar/restaurante especializado em “drinks e milanesas”, ambos com cuidadosa decoração retrô e preços mais compatíveis com a renda dos aguardados futuros moradores dessa região do que com as possibilidades dos vizinhos realmente existentes – cortiços, ocupações e, a poucas quadras dali, o Complexo Júlio Prestes, com um conjunto de moradia popular da PPP da habitação. O projeto arquitetônico foi assinado pelo escritório francês *Tryptyque*, o mesmo que está atuando no projeto de reforma do Largo do Arouche, a poucos metros dali. E, mais importante, teve participação da MMC Investimentos, firma de consultoria de investimentos imobiliários fundada por franceses no Brasil, que atua com uma equipe internacional e está se especializando em três frentes distintas: empreendimentos do MCMV para faixas de

---

21 Segundo consta no site da empresa, “A VBI Real Estate é uma gestora de fundos de investimentos com foco exclusivo no mercado imobiliário brasileiro. Nossa missão é identificar as melhores oportunidades de retornos ajustados ao risco sobre o capital, investindo no mercado imobiliário e no desenvolvimento de projetos nos setores de shopping centers, escritórios, residenciais, industriais e residências estudantis, ao longo de toda a estrutura de capital. Fundada em 2006, é de propriedade e gerida por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário”.

renda 2 e 3; aquisições de imóveis em leilões; e retrofit de edifícios antigos e icônicos.

Olhando para outros casos semelhantes no centro na década anterior, Kara José (2010) observou que esse tipo de operação de retrofit, realizada por um investidor em imóvel já definido por uma empresa demandatária e destinado para locação, se assemelhava, com evidentes diferenças de escala e funcionamento, à lógica “*built to suit*”, ou “construído sob medida” – muito presente na incorporação imobiliária dos edifícios corporativos na região da Marginal Pinheiros, como bem documentado por Fix (2007). Esse sistema de incorporação se estabelece a partir dos anos 1990, com a entrada em cena dos fundos de pensão como financiadores, e das consultoras imobiliárias internacionais, como estruturadoras do negócio. A aliança garante que cada edifício seja construído sob medida para inquilinos corporativos já definidos, como parte da equação da incorporação. Estratégia que vai ao encontro da tendência mais recente das grandes empresas de substituírem a imobilização de capital com a aquisição de imóveis para sediar as suas atividades pela locação de edifícios construídos de acordo com as suas necessidades – estratégia que permite liberar esse capital para investimentos em seu próprio negócio ou no mercado financeiro, além de liberar as empresas do vínculo com um edifício, com uma região, ou mesmo uma cidade, ou país.

Em São Paulo, além do 433, a MMC também atuou no retrofit do Edifício Marajó, em frente ao Minhocão, na altura com a rua Conselheiro Brotero. Adquirido em um momento em que estava parcialmente vazio, o edifício foi inteiramente reformado preservando a arquitetura em Art Déco e incluindo a criação de uma cobertura de alto padrão que não constava no original. A informação de que todos os 21 apartamentos e as duas lojas do térreo foram revendidas poucos meses, e de que ainda, no caso do 433 Uliving Student Housing, a ocupação foi de cem por cento em quatro meses, ostentadas no site da consultoria, atestam para seus possíveis clientes nacionais e estrangeiros a confiabilidade do investimento em retrofit no centro de São Paulo<sup>22</sup>.

O segundo caso de moradia estudantil é a *Share Student Living Consolação*, localizada em um pequena rua próxima a Amaral Gurgel e a Consolação, quase vizinha ao Mackenzie. Inaugurada mais ou menos na mesma época, tem condições semelhantes à 433, com padrão ainda um pouco mais elevado, com facilidades como academia e piscina na cobertura. O valor do aluguel para quartos a partir de 24 m<sup>2</sup> é de R\$ 2.800 (valores

---

22 Estas informações e mais sobre a empresa estão disponíveis em: <<http://www.mmcinvestimentos.com.br>> (acessado em 10 out. 2019).

divulgados em outubro de 2019).

O empreendimento é uma *joint venture* entre a *Mitre Realty* – incorporadora paulista que existe há pouco mais de 50 anos, sem histórico de atuação na região central de São Paulo, que entra agora no segmento de renda pelo aluguel de propriedades – e a *Readstone Residential*, firma norte-americana que investe e gerencia moradias estudantis nos Estados Unidos. Parte do investimento foi captado em um fundo de investimentos e participação (FIP). A expectativa da *joint venture* também é de expansão: além da unidade na Consolação, a operação já tem previsão de novas unidades no Butantã e na Vila Mariana, e o projeto é chegar a 10 mil camas nos próximos anos (Quintão, 2017, 2019).

Para Pedro Abramo (2007), a imitação de uma inovação espacial promove uma tendência de homogeneização do estoque residencial construído em determinada localização. Mas essa mesma homogeneização obriga os capitais imobiliários a introduzirem produtos diferenciados. As moradias estudantis aparecem, portanto, como pequena variação de um tipo de investimento financeiro-imobiliário na região, que procura se beneficiar de um mercado ainda pouco consolidado no Brasil.

Outro retrofit mapeado é a do antigo edifício Irradiação, renomeado *Residence Jacques Pilon*, em homenagem ao seu arquiteto. No Jaques Pilon, os apartamentos já são decorados, e podem ser habitados ou colocados pra locação por meio de uma empresa parceira, a Q Apartments, uma espécie de Airbnb executivo ou firma de flats, que opera desde os anos 90. A história dos flats em São Paulo, aliás, poderia jogar alguma luz sobre o possível futuro dos apartamentos “prontos para Airbnb” no centro. A tipologia, que combina unidade residencial de pequenas dimensões mobiliada e equipada com serviços hoteleiros, surgiu no Brasil nos anos 70, destinada a um público de classe média alta, como moradia fixa (normalmente temporária) ou para aluguel por temporada. Se difundiu significativamente em São Paulo nos anos 80 e 90, justamente por ser um produto de investimento que prometia taxas de retorno mais vantajosas do que aquelas da locação residencial convencional, o que compensaria também o elevado custo de condomínio. Além disso, o fato de ser regulado por normas de hotelaria, e não pela lei do inquilinato, era vantajoso na produção, já que os hotéis contam com um coeficiente de aproveitamento mais alto do que o residencial, e também considerada uma vantagem para o proprietário, que teria mais flexibilidade na relação com locatários. Com a superoferta na cidade, a taxa de vacância chegou a 75% no começo dos anos 2000, e a

tipologia deixou de ser lançada nos anos seguintes (Corrêa, 2018). Ou pelo menos com esse nome. *Studios* com serviços *pay-per-use*, residenciais já decorados e com serviços, moradias estudantis completas, incorporação imobiliária que tem sua própria plataforma de aluguel por temporada, tudo isso que a primeira vista chamamos de inovações espaciais, parecem ser releituras dos flats, com algumas variações. A financeirização, a internacionalização e o uso de plataformas digitais para gestão são fatores que marcam diferenças importantes em relação ao modelo anterior e podem significar, por exemplo, uma escala maior e maior resiliência à vacância, uma vez que estes ativos financeiros podem estar sujeitos a ciclos e lógicas de valorização financeira mais globais. De qualquer forma, sua entrada e disseminação no centro coloca uma questão fundamental sobre o impacto deste mercado sobre o futuro de um território que nas décadas anteriores foi marcado pela presença popular.

## **v. Rumo à financeirização do aluguel?**

Embora uma análise mais detida das metamorfoses no mercado convencional de locação do estoque habitacional existente no centro fique de fora do escopo desse capítulo, que focaliza as transformações promovidas pela movimentação de grandes volumes de capital, é digno de nota o aparecimento de novos atores nesse circuito, promovendo algumas mudanças importantes e começam, também eles, a apontar um novo rumo para a produção imobiliária.

De saída, nota-se o surgimento, na última década, de consultorias imobiliárias como Apartamentos Vintage e Refúgios Urbanos, especializadas em imóveis antigos, assinados ou “especiais”, e com um foco importante de atuação no centro. A partir de premissas como urbanidade, qualidade arquitetônica e memória, suas operações têm contribuído para a criação de um valor exclusivo para um estoque imobiliário que, poucos anos antes, era considerado obsoleto. O diferencial de renda, majorado por uma recém-instituída renda de monopólio, faz disparar os valores dos aluguéis em alguns edifícios específicos mas, como constatado, não em todos – ao menos não ainda. Um exemplo que demonstra o tipo de diferenciação socioespacial existente aparece na comparação entre o edifício Copan e seu vizinho edifício Constância, do outro lado da avenida Ipi-

ranga. Ambos foram construídos na mesma época, são bastante adensados e tem interesse arquitetônico – o primeiro assinado por Oscar Niemeyer, e o segundo por Franz Heep. Durante o período de desinvestimento e popularização do centro, ambos foram habitados majoritariamente por uma população de baixa renda e, sem receberem grandes investimentos em manutenção, sofreram um processo de degradação física. Mas o movimento de retomada do centro reverteu inteiramente esse processo no Copan, que vem recebendo investimentos em reformas, é hoje objeto de desejo entre as classes médias e chamadas classes criativas e viu os valores de locação subirem acima da média do entorno – inclusive por influência do Airbnb; uma pesquisa rápida constata que o edifício tem pelo menos 300 unidades anunciadas na plataforma<sup>23</sup>. Do outro lado da rua, a situação não é tão diferente à de quinze anos atrás: popular e marginalizado, com grande densidade de quitinetes e locação informal, no estilo pensão, o edifício Cons-tância é uma fronteira ainda não atravessada nem pelas classes médias e criativas, nem pelo capital imobiliário – e que por isso mesmo ainda permite a presença da pobreza em uma localização tão central. O valor dos aluguéis decerto subiu também ali nos últimos anos, mas não na mesma medida estratosférica do Copan. Ao que parece, a valorização do estoque imobiliário existente no centro não é, ainda nesse momento, automática, mas depende da mediação de determinados agentes, atores capazes de avançar sobre determinada localização e atrair para ela os setores de mais alta renda.

A entrada em cena do QuintoAndar a partir de 2012 vem impulsionar esse avanço sobre novas fronteiras. Operando como um imobiliária online, a *startup* surge com a premissa de desburocratizar o processo de locação de um imóvel. Agendamento de visitas e troca de documentação online, eliminação de entraves que alongam o processo de locação formal, e assinatura de contrato digital diretamente com o proprietário são alguns dos diferenciais que oferecem um ganho de eficiência na locação. As operações imobiliárias não conseguem, evidentemente, se tornar inteiramente virtuais, via aplicativo: visitas e vistorias, por exemplo, ainda são presenciais; para isso, a empresa tem funcionários e também estabeleceu parcerias com diferentes imobiliárias locais – por exemplo, com a Refúgios Urbanos. Mas o grande diferencial e razão do sucesso e expansão da QuintoAndar vem da eliminação da figura do fiador, do seguro fiança ou do depósito caução, apontados pela empresa como figuras arcaicas do mercado de locação brasileiro, que operam contra a liquidez no setor. No seu lugar, a própria empresa oferece a garantia da

---

23

Em levantamento realizado em fevereiro de 2020.



Figura 41. 433 ULIVING Student Housing.



Figura 42. Residencial Marajó.

locação, o que só é possível por ser intensamente capitalizada. Dispõe, ela própria, de uma tecnologia para análise de crédito dos locatários, que utiliza “ferramentas avançadas de *big data*, regressão estatística e inteligência artificial”<sup>24</sup>. Na prática, é uma análise de crédito semelhante a das *fintechs*<sup>25</sup>, que exige registro em cadastro positivo e se apropria de dados sensíveis dos postulantes. Para trabalhadores autônomos, a comprovação da capacidade de pagamento se dá com demonstrativos bancários e de histórico de crédito. A *startup* permite, ainda, a junção de até quatro CPFs para um único contrato, o que facilita a pontuação para a análise de crédito. Tudo isso implica em um custo um pouco mais elevado nas transações pela imobiliária, mas ainda incomparáveis às taxas elevadíssimas de um seguro fiança e, ao que parece, preferíveis ao constrangimento de buscar um fiador.

Junto às inovações tecnológicas, um aporte milionário de fundos de capital de risco<sup>26</sup> tem permitido uma expansão agressiva das suas operações no território. Em São Paulo, investiu em uma campanha que oferece bônus a porteiros que indicam imóveis para plataforma – conseguiu a adesão de 30 mil porteiros e já distribuiu mais de R\$ 1 milhão<sup>27</sup>. Em Belo Horizonte (MG), a *startup* ofereceu, em 2019, seis meses de alugueis adiantados para proprietários dispostos a anunciar exclusivamente pela plataforma. A expansão mira também a diversificação da operação: em 2019, a empresa criou o *QuintoAndar Originals*, categoria de imóveis que eles próprios selecionam, reformam e disponibilizam para aluguel, definidos por meio de estudos realizados a partir da base de dados gerada pelo uso do aplicativo, um enorme volume de informação que permite traçar perfis quanto as preferências dos locatários e criar produtos alinhados ao desejo da demanda.

Mas o impacto da *startup* no mercado imobiliário vai além da simplificação e melhoria das transações imobiliárias. À revista *Forbes*<sup>28</sup>, o fundador da empresa revelou que tem interesse na produção imobiliária voltada à locação, ainda virtualmente inexistente no Brasil, e que tem conversado com incorporadoras e fundos imobiliários sobre

24 Disponível em: <<https://sobre.quintoandar.com.br/garantia/>> (acessado em 02/2020)

25 O termo *fintech* vem da junção de *financial* e *technology*, e designa os serviços prestados por novas empresas que utilizam a tecnologia como ferramenta de especialização, redução de custos e ganho de eficiência. No Brasil, a *fintech* mais conhecida, atualmente, é o Nubank.

26 Kaszek Ventures, General Atlantic, Dragoneer Investment Group, SoftBank, Qualcomm Ventures, QED Investors, entre outros. Lista completa disponível em: <<https://www.crunchbase.com/organization/quintoandar#section-investors>> (acessado em 16/02/2020)

27 Disponível em <<https://www.hojeemdia.com.br/primeiro-plano/imobiliaria-virtual-oferece-6-meses-de-aluguel-antecipado-para-donos-de-imoveis-em-bh-1.721732>> (acessado em 02/2020)

28 Mari (2019), disponível em: <<https://www.forbes.com/sites/angelicamarideoliveira/2019/01/10/quinto-andar-the-brazilian-startup-changing-the-rentals-market-plans-further-disruption>> (acessado em 15/02/2020)

as vantagens desse mercado. A base de dados da QuintoAndar poderá guiar as decisões dos agentes da produção imobiliária em aspectos como localização, valores praticáveis de aluguel, atributos valorizados e outros fatores quaisquer que influenciem a atratividade de uma propriedade imobiliária para locação. A promessa da *startup* aos agentes imobiliários é que um novo modelo poderá trazer níveis de liquidez mais elevados do que tem sido praticado no Brasil. Em realidade, seu interesse é replicar aqui um modelo de negócio que se disseminou em grandes cidades da América do Norte e da Europa nas últimas décadas, o “*build-to-rent*”, associado à financeirização do aluguel residencial e à emergência de grandes atores globais, os “*global corporate landlords*” (Aalbers, 2016; Beswick et al., 2016; Fields e Uffer, 2016; Nethercote, 2019; Rolnik, 2019), e que tem uma história recente não muito nobre.

De forma geral, a entrada de grandes investidores financeiros no mercado residencial de aluguel sucedeu o estouro da bolha imobiliária e a crise financeira hipotecária de 2008, justamente por aproveitar a oportunidade de comprar os chamados “ativos tóxicos” resultantes da crise a preços extremamente baixos. Conhecidos como “investidores abutres”, conglomerados financeiros globalizados compram ativos desvalorizados para convertê-los em uma nova fronteira a ser conquistada, penetrando territórios até então negligenciados pelo mercado e lançando neles um novo produto. Por meio da constituição de fundos de *private equity*, fundos de *hedge*, fundos imobiliários ou outros instrumentos, mobilizam rapidamente uma enorme massa de capital, através de acionistas ou de empréstimos, capaz de comprar “estoques” ou “pacotes” de imóveis disponíveis no mercado com valores depreciados. (Rolnik, 2019, p. 387)

Nesse contexto, em cidades como Atlanta, Dublin, Barcelona, Madri ou Lisboa, todas em países com tradição de casa própria, as “*homeownership societies*”, milhares de imóveis foram adquiridos diretamente de bancos que acumulavam hipotecas executadas ou prestações atrasadas, de empresas constituídas pós-crise para “limpar” o portfólio desses mesmos bancos, ou mesmo diretamente de pessoas físicas, proprietários endividados e desesperados. Controlando esse estoque, os fundos “passam a atuar de forma monopolista, pressionando por uma alta generalizada de preços de aluguel e indexando esses mercados” (Rolnik, 2019, p. 388). De forma perversa, é a própria crise que cria demanda para esse mercado de aluguel, que se torna a alternativa habitacional possível tanto para aqueles que foram expulsos das suas casas hipotecadas, quanto para os que, com o fim da facilidade de crédito, não conseguem mais acessar a casa própria.

Processos semelhantes também se deram em contextos distintos aos da bolha, em cidades historicamente de locatários como Berlim e Nova York, que endividadas e pressionadas por políticas de ajuste fiscal desde os anos 1990, venderam a fundos de *private equity* parte do estoque residencial público ou controlado, incluindo inúmeros conjuntos de habitação social destinados aos mais pobres e localizados nas periferias. Em Berlim, apesar da política de controle dos aluguéis, estes fundos encontraram brechas na lei que possibilitaram aumento da sua rentabilidade, via reformas de adequação climática que elevavam o teto cobrado permitido por unidade, ou mesmo por abandono e deterioração física dos lugares, pressionando a saída de moradores antigos (Fields e Uffer, 2016). Em Nova York, onde aproximadamente 100 mil unidades residenciais com aluguel controlado foram adquiridas por fundos de *private equity*, o rendimento inferior ao esperado por parte dos investidores levaram em muitos casos ao abandono e a degradação física dos edifícios, mais uma vez expulsando os moradores originais e abrindo as portas para reformas que destinaram conjuntos a um grupo de renda mais alto (Rolnik, 2019).

A expansão do mercado de aluguel pelo avanço da financeirização da moradia, assim como a expansão da financeirização sobre um mercado de aluguel já existente, reestruturaram ambos mercados residenciais inteiros, não segundo as necessidades de moradia existentes nas cidades, mas segundo a lógica financeira da operação e suas estratégias específicas para garantir o aumento do fluxo de remuneração sobre o capital investido. Processos de despossessão, despejos, deslocamento de grupos e comunidades dos territórios a que estão vinculados, crise generalizada de moradia e aumento da população de rua são algumas das consequências perversas associadas a este modelo (op. cit.). Uma outra, é a sua propensão a expansão, com a tendência a colonizar novos lugares.

É assim que, como Rolnik (2019) revela, começam a circular mais recentemente nos países da periferia do capitalismo relatórios “técnicos” produzidos por *think tanks* de agências multilaterais como o BID e o Banco Mundial, apresentados aos governos e setores empresariais em seminários especializados, que recomendam políticas públicas de fomento ao aluguel residencial<sup>29</sup>. Considerando que, apenas em São Paulo, o dispêndio da prefeitura com auxílio-aluguel chega a R\$ 118,4 milhões ao ano – com 27 mil famílias que recebem provisoriamente um valor mensal de R\$ 400 – não é de se espantar que

---

29 Os materiais citados pela autora são: “Procura-se casa para alugar: opções de política para a América Latina e Caribe”, elaborado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), 2014, e “Rental housing: lessons from international experience and policies for emerging market”, elaborado pelo Banco Mundial, 2013, ambos disponíveis online.

agentes financeiro-imobiliários procurem os meios de capturar este mercado.

Em São Paulo, o modelo do *build-to-rent* financeirizado, que o CEO do QuintoAndar pretende impulsionar, ao que parece já vem sendo experimentado por algumas empresas. É o caso da Vitacon, que se juntou a um *equity fund* e tem se dedicado à produção de edifícios exclusivos para a locação, e que recentemente lançou também a sua própria plataforma de aluguel, a Housi, conforme já mencionado. Estas operações, que até pouco tempo se restringiam à região da Faria Lima e Vila Olímpia, chegam agora ao centro, com o empreendimento VN Consolação. A produção (financeirizada) da moradia estudantil também é uma forma de *build-to-rent*, embora com um público-alvo específico. No limite, a própria produção de unidades habitacionais conspicuamente desenhadas para funcionar como Airbnb é uma produção *build-to-rent*, ainda que em uma modalidade diferente e com outra arquitetura financeira.

Nesse sentido, é interessante retornar às observações de Bonduki (1998) e Rossetto (2002) no início do capítulo, que apontavam como a produção residencial em escala começa em São Paulo com a produção para o aluguel, ligada a um modelo de acumulação de base agrário-exportadora, e transiciona para a produção para a venda, na passagem para o modelo de acumulação de base industrial. No período atual, parece ser possível observar o início de uma transição de retorno à produção para o aluguel, agora decorrente de um modelo de acumulação cada vez mais financeirizado. Em âmbito global, o modelo de produção imobiliária baseado na casa própria esteve ligado ao pacto fordista, enquanto o modelo atual de produção da moradia como produto financeiro é reflexo do regime de acumulação flexível próprio ao neoliberalismo, com os desdobramentos no âmbito da governança urbana vistos no Capítulo 1 e marcado por um movimento amplo de concentração de renda (Harvey, 1989, 2003, 2005). Observando países em estágio mais avançado da introdução do *build-to-rent* financeirizado, Nethercote (2019) nota ainda como esse realinhamento do mercado habitacional ocorre em conjunto com um realinhamento do regime de trabalho, ambos como reflexo de um tipo de flexibilização imposta pelo atual regime flexível e globalizado. O *marketing* destes empreendimentos recorrem a imagens de profissionais móveis, flexíveis, globalizados – muito em acordo com o que Luc Boltanski e Ève Chiapello (2009) chamaram de “o novo espírito do capitalismo”, que louva as virtudes da mobilidade e da adaptabilidade, da liberdade e da criatividade, fundamentando a desregulamentação dos mercados e a precarização do

trabalho. Em São Paulo, as áreas de *co-working* que alguns dos novos empreendimentos oferecem também preconizam esse modelo.

Se o modelo do *build-to-rent* financeirizado conseguir se expandir e ganhar escala em São Paulo e em outras grandes cidades brasileiras, o que podemos esperar? Quais as consequências de ter *Wall Street como senhorio*? Será que, como advoga o CEO da QuintoAndar, os dados dos usuários serão utilizados para a definição de produtos habitacionais que reflitam, a um só tempo, as possibilidades e os desejos da população? Nesse caso, de que população estaríamos falando? Quais faixas de renda poderão se beneficiar de um modelo de provisão habitacional que tem como finalidade última a garantia de um fluxo de remuneração para o capital financeiro? Ou será que, ao contrário, o *big data* será utilizado justamente para determinar *até onde as pessoas ainda podem pagar*, e pressionar ainda mais o aumento dos valores dos alugueis?

Uma contribuição para responder a estas questões aparece no pequeno e incisivo livro “A cidade inteligente: tecnologias urbanas e democracia”, de Morozov e Bria (2019). Olhando para os discursos e para as práticas que conectam tecnologia, uso de dados e capital financeiro ao redor do termo “*smart city*”, os autores descortinam o modo como, embora articuladas pela promessa de cidades mais eficientes e baratas, com melhores serviços de transporte, moradia etc., as transformações ocorridas têm contribuído para a submissão das populações urbanas à precarização do trabalho, à gentrificação e à exploração perversa.

## **vi. Gentrificação ou não: camadas de complexidade**

Diante do quadro pintado ao longo desse capítulo, o tema da gentrificação se torna incontornável e, ainda que meu objetivo não tenha sido testar os limites e as possibilidades dessa categoria de análise no debate sobre as transformações no centro de São Paulo, chega-se inevitavelmente ao encontro desse conceito que tem sido utilizado para descrever processos de elitização de bairros centrais tornados populares, uma “volta à cidade” pela burguesia urbana (Bidou-Zachariasen, 2006).

A variação dos valores imobiliários ao longo de três décadas ilustrada no Gráfico 12, no

início do capítulo, sinaliza uma dinâmica específica na mobilidade do capital imobiliário, análoga a que Neil Smith (1979, 1996) descreveu como responsável por processos de gentrificação em cidades norte-americanas e europeias. Segundo esse esquema, a urbanização do centro da cidade se dá por um ciclo inicial de investimento na criação de infraestrutura urbana e imobiliária, que fixam capital no espaço e assim produzem as feições construídas de determinada localização, ao mesmo tempo em que solucionam temporariamente o dilema do excedente de produção (Harvey, 2005). Mas os capitais imobiliários, sempre móveis, sempre em expansão e condicionados pela expectativa de retorno, dão continuidade a esse processo, buscando novas localizações para recomeçar o ciclo, novos eixos de urbanização, modernização e valorização. Na medida em que passa a oferecer menos retorno financeiro do que outras regiões, o centro deixa então de receber novos investimentos, entra aos poucos em declínio e, com isso, tem início um processo de desvalorização imobiliária – acompanhado de marginalização e precariedade para aqueles que permanecem. Esse processo de expansão dos capitais imobiliários continua indeterminadamente, até o momento em que a diferença entre a renda efetivamente obtida nas regiões em declínio e a renda potencial mediante alguns investimentos, o chamado diferencial de renda (*rent gap*), chega a um nível ótimo, a partir do qual se torna novamente interessante aos agentes imobiliários investir na região. Com o retorno do capital e os novos investimentos, os valores imobiliários passam a subir. O ciclo histórico-geográfico de investimento, desinvestimento e reinvestimento tende a forçar uma substituição de população: na medida em que o capital retorna ao centro, aumenta a expectativa da rentabilidade nesta área. Novos investimentos atraem as classes médias e altas, que também retornam, em um processo de enobrecimento que tende a não deixar lugar para os pobres. No Gráfico 12, a diferença entre os valores imobiliários de 2004 a 2013 dão a dimensão do diferencial de renda, que chega a um nível mais expressivo no ano 2006, quando se inicia a revalorização.

Outros autores interpretam a gentrificação como um fenômeno cultural, no qual a questão dos gostos e hábitos de consumo é central e evidenciaria a emergência de uma “nova classe média” (Ley, 1996), ou seja, uma perspectiva focada em *quem* gentrifica, nos chamados “gentrificadores” (Bidou-Zachariassen, 2006). Dentro dessa vertente, a gentrificação é resultado de uma mudança no estilo de vida das classes médias, com uma tendência para uma transição flexível para vida adulta, adiamento do casamento, alta taxa de divórcios, menos filhos e a queda da atração exercida pela vida nos subúrbios,

elemento fundamental para o abandono dos bairros centrais nas cidades norte-americanas nos anos 60 e que, no Brasil, tem como um correspondente possível a vida nos condomínios-clubes fechados entre muros, que também tiveram um papel particular na degradação das áreas centrais (Caldeira, 1997). Tudo isso aumentaria agora a atratividade do centro, somando-se ainda a uma busca por comunidades socialmente distintivas, de consumidores de cultura e “classes criativas”. Olhando para o centro de São Paulo, esse argumento aparece com força nos discursos das próprias incorporadoras, preocupadas em relacionar seus produtos habitacionais a um estilo de vida e mesmo a uma nova cultura urbana. Esse argumento é colocado em debate nos trabalhos de Maurício Alcântara (2018, 2019), que discutem a “hispterização” no centro de São Paulo e os limites da gentrificação como categoria analítica desse fenômeno.

É central o trabalho de Sharon Zukin (1987) para conciliar esse dissenso teórico, ao considerar a intrinsecidade dos fatores econômicos e culturais na compreensão da gentrificação, argumento enfim acatado por Neil Smith, que ao elaborar uma ampla teoria da gentrificação no seu livro seminal “*The new urban frontier*” (1996) não despreza o papel do consumo e os “argumentos locais”.

Outra perspectiva para o debate da gentrificação é introduzido por autores que consideram que a difusão desse processo é determinada politicamente (Wacquant, 2008) por meio da implementação de planos e projetos de renovação urbana que estabelecem, explícita ou implicitamente, uma agenda pró-gentrificação (Criekingen, 2011). A ideia da gentrificação como política pública aparece, por exemplo, nos debates em torno dos grandes projetos urbanos, em que o Estado mobiliza força política e recursos públicos a favor da expulsão de uma população vulnerável de certas localizações, em benefício dos interesses do capital imobiliário-financeiro (Hackworth, 2006; Arantes, 2012; Pereira, 2016). Essa perspectiva também é interessante para o debate sobre a transformação do centro de São Paulo pois, como visto no Capítulo 1, foram décadas de investimentos públicos voltados à atração do capital imobiliário.

Por fim, mais recentemente, Manuel Aalbers (2019) foi ainda mais adiante na interpretação destas transformações, reconhecendo em processos atuais de gentrificação uma continuação da ação patrocinada pelo Estado (que ainda tem como papel facilitar, incentivar e regular esses processos), mas agora complementado pelo crescente protagonismo do capital financeiro. A ideia de um *complexo imobiliário-financeiro* proposta também por

Aalbers (2017), definido pela relação triangular entre Estado, setor imobiliário e financeirização, e materializada na contínua geração de eixos de expansão do capital imobiliário, teria também a gentrificação como feição urbana, tipificada pelo aumento dos proprietários corporativos globais ou pela expansão do capitalismo de plataforma, como o Airbnb. Também se coaduna a essa leitura um outro argumento do mesmo autor, em trabalho publicado em conjunto com outros pesquisadores (Fernandez et al., 2016), que aponta como os investimentos em propriedade imobiliária pelas elites transnacionais estaria transformando cidades como Nova York e Londres em uma espécie de cofre (*safe deposit boxes*) para os super-ricos. A pesquisa mostra como a aquisição de imóveis nessas cidades se difundiu como uma operação de investimento segura, com grande liquidez e tendência à valorização, resultando em massivas aquisições por estrangeiros e um conjunto não desprezível de apartamentos que permanecem vazios a maior parte do ano, com grande impacto no mercado residencial e na própria possibilidade de acesso à moradia digna pelas populações locais nestas cidades. Guardadas as devidas proporções e diferenças, o tipo de produção imobiliária em ascensão na região central de São Paulo também funciona como cofre, não para os super-ricos, mas para as classes médias, que elegem estas unidades como produto de investimento e podem, com o advento do Airbnb, agir como uma classe rentista.

Assim, é notável que, embora essa nova produção imobiliária seja celebrada e mobilizada por discursos quanto a importância do adensamento populacional no centro de São Paulo – como motor de um processo de requalificação; como garantia de variedade de usos em diversos horários, que ampliaria as condições de segurança; como democratização do acesso à infraestrutura urbana existente; como fundamento racional no planejamento urbano da cidade etc. –, ficam dúvidas se os novos empreendimentos lançados vem resolver quaisquer destas questões. Como visto, os novos produtos imobiliários não são acessíveis aos mais pobres, que continuarão de fora do mercado formal do centro, e possivelmente cada vez mais de fora, com os valores em ascensão, dos alugueis e dos comércios. No lugar de um adensamento populacional que resolveria a dramática questão dos deslocamentos cotidianos para os milhares de paulistanos que vivem longe dos postos de trabalho nas periferias, a descoberta do Airbnb pelo pequeno investidor (e pelo incorporador, que passa a atuar também como locador, inovando nas formas de ampliação da rentabilidade nos seus investimentos), ou ainda a aquisição de unidades por visitantes ocasionais da cidade, ou ainda os apartamentos mantidos vazios, como

um cofre para as classes médias, apontam todos para um adensamento construtivo “oco”. Na sua tese de doutorado que investigou os elementos demográficos do adensamento urbano em São Paulo, Kazuo Nakano (2015) revela como a intensa verticalização nos bairros nobres e centrais não se refletiu em adensamento populacional. Com as altas taxas de vacância e a diminuição do tamanho das famílias, a verticalização não se traduz em adensamento: produz-se uma “cidade oca”, leitura que os processos observados no desenvolvimento recente no centro permitem avançar.

Se todas estas dimensões da gentrificação são identificáveis na transformação contemporânea do centro – e elas são – isso poderia nos levar a supor que o irrefreável processo em curso é de homogeneização total do território, a transformação do centro em uma definitiva Ul Qoma. Mas se abrimos mão, analiticamente, dos esforços de generalização, e voltarmos ao território, nos deparamos com muitas outras camadas de complexidade que constituem o centro, e que, como já foi dito em outros momentos dessa tese, também *fazem espaço*.

O aumento gritante da população de rua frente a estagnação econômica e as políticas de austeridade desde 2014, com sua concentração indelével na região central – como apontam os dados do censo específico apresentados no Capítulo 1 – é explícito para qualquer um que frequente a região. As ocupações dos movimentos de moradia de edifícios abandonados ainda em processo de especulação se multiplicam e continuam a pressionar o Estado pelo direito dos pobres a habitar áreas centrais, ao mesmo tempo em que já realizam modos de vida mais coletivos e solidários. Ademais, mesmo a produção formal da moradia no centro não está restrita a estes produtos elitizados mapeados pela pesquisa. A PPP da Habitação e outras soluções mais pontuais de moradia para a população de baixa renda via política pública, muitas associadas a movimentos populares e assessorias técnicas e resultado de muita luta, colaboram para a manutenção de uma população de baixa renda na região, ainda que na forma de alguns poucos bolsões. Além disso, uma pesquisa em curso do LabCidade, ainda sem resultados divulgados<sup>30</sup>, tem descoberto que não é apenas a produção formal e financeirizada da moradia que tem crescido vertiginosamente no centro. Em intensidade semelhante, se multiplicam soluções habitacionais populares e informais, como ocupações desvinculadas de movimentos sociais – muitas possivelmente ligadas ao PCC ou outros agentes delinquentes –, e modalidades

---

30 Artigos, dossiês e relatórios das pesquisas realizadas pelo laboratório são publicadas no seu site <<http://www.labcidade.fau.usp.br>>.

novas de pensões e cortiços bastante precários, inclusive nos subsolos de edifícios mais antigos. São também elas inovações espaciais, que mostram que o território do centro é disputado igualmente pela crescente pobreza urbana e que também há um mercado de moradia informal em plena expansão na região central. Cartografar e compreender as tipologias da moradia informal no centro foge ao escopo dessa tese, mas é uma agenda de pesquisa necessária. A luta pela moradia digna e bem localizada é, mais do que nunca, uma agenda de luta política fundamental. Enquanto a forma da cidade vai sendo moldada como produtos de investimento – esculpindo o que Rolnik (2019) chama de *paisagens para a renda* – e a mera possibilidade de continuar existindo em determinados territórios é restringida a tudo o que não for rentável ou capaz de produzir algum valor que possa ser capturado na forma da renda, contestar a produção imobiliária que destrói os territórios vividos é um verdadeiro acontecimento.





Figura 43. Vista aérea do Parque Augusta.

## CAPÍTULO 4 . ACONTECIMENTO PARQUE AUGUSTA

---

(...) *uma batata quente simbólica. Sem dono.*  
Ativista do OPA

*“Povo” só (r)existe no plural – povos*  
Eduardo Viveiros de Castro

“É próprio a qualquer acontecimento fazer com que o futuro que será seu herdeiro se comunique com um passado contado de modo diferente”. Assim, a filósofa da ciência Isabelle Stengers (2015, p. 31) se refere ao “acontecimento OGM”, um tipo de resistência que, para a autora, marcou um antes e um depois na Europa, e não simplesmente porque houve vitória. O acontecimento a que se refere Stenger resultou da disputa entre os interesses da indústria produtora de Organismos Geneticamente Modificados (OGM), apoiada pelo *establishment* científico, e a militância contrária à inserção dos cultivos transgênicos no território europeu. Disputa essa que, contrariando a correlação de forças entre os diferentes lados, resultou na proibição dos OGM na Europa. O que constituiu propriamente um *acontecimento*, segundo a filósofa, o que fez com que o movimento europeu de resistência aos OGM agisse, contornando a possibilidade de sofrer uma derrota, foi seu empenho na produção de saberes concretos e significativos, criando argumentos “que suscitaram não apenas respostas, mas sobretudo novas conexões, produtoras de uma verdadeira dinâmica de aprendizado, entre grupos até então distintos” (Stengers, 2015, p. 29). É a partir da sua intervenção no debate sobre esse nosso tempo de catástrofes que me proponho a falar do “acontecimento Parque Augusta”, um acontecimento que também marca um antes e um depois na história das lutas urbanas em São Paulo, e não simplesmente porque houve vitória.

O acontecimento Parque Augusta fala de um movimento que reivindicou um parque aberto em terreno de propriedade privada na região central de São Paulo. Uma luta materializada na disputa entre as construtoras proprietárias, poderosas representantes do capital imobiliário-financeiro, com sua aspiração de realização do *best and highest use* da terra urbana por meio de um luxuoso empreendimento imobiliário, afrontadas por um

grupo amplo e heterogêneo que demandou a manutenção do terreno de mata como parque. E que fez isso por meio de uma insistente ação coletiva que criou não só respostas e argumentos capazes de alterar o rumo do debate público e das decisões políticas, mas também foi criadora de relações sociais, conexões, comunidades, autonomia, alianças, *mundos*, com frentes de atuação contra o Estado, com o Estado e apesar do Estado, que ultrapassaram muito os limites daquele território.

Dessa afronta resultou um acontecimento inédito dentro do histórico patrimonialismo brasileiro, da primazia do privado sobre o público e do monopólio do binômio Estado-mercado na produção da cidade, todos marcados por um manifesto desprezo pela natureza: a conversão do terreno de propriedade privada em parque público, repito, por força de uma ação coletiva de reivindicação desse terreno como um bem comum. Oferece pistas para o entendimento desse acontecimento a aliança insólita entre mundos bastante distintos, e daí a produção de saberes que pavimentaram o caminho para a conquista do parque por forças contra-hegemônicas, em um processo que levou alguns ativistas-analistas envolvidos na luta a falarem do Parque Augusta como uma escola de ativismo (Entrevista PA2, 2019) ou mesmo uma comunidade epistêmica (Oliveira, 2019).

Voltando à trilha do pensamento de Stengers (2015, p. 31), se o caso dos OGM constitui um acontecimento, isso se deve ao fato de ter havido um aprendizado efetivo, e, mais ainda, por ter obrigado os políticos a refletirem, “como se um mundo de problemas que eles não se colocavam se tornasse perceptível para eles”. A resistência causou fricção naquilo que, em condições normais, deveria acontecer sem estardalhaço, uma etapa corriqueira da tomada de decisão, em benefício do capital, sem diálogo com a comunidade interessada e afetada, *business as usual*. E se não é possível falar simplesmente que houve vitória é porque, embora a resistência tenha permitido bloquear o ingresso destes organismos na Europa, eles invadiram as Américas e a Ásia, como bem sabemos.

Também no acontecimento Parque Augusta não é possível falar em uma vitória pura. Apesar dos esforços engendrados por parte dos ativistas para que o parque fosse viabilizado a custo zero, isto é, sem desapropriação pública com recursos do tesouro municipal, o acordo entre os diferentes braços do Estado e as incorporadoras proprietárias encontrou os meios de garantir que estas, ao abrirem mão do terreno, fossem premiadas com vultuosos créditos de potencial construtivo. Mas o balanço dos custos monetários será colocado em questão apenas mais adiante. Antes que isso sirva para desmobilizar o

reconhecimento do Parque Augusta como um acontecimento, é o argumento irretocável de Stengers que recobra os sentidos do capítulo:

Precisamos desesperadamente de *outras histórias*, não dos contos de fadas, em que tudo é possível para os corações puros, para as almas corajosas ou para as pessoas de boa vontade reunidas, mas das histórias que contam como situações podem ser transformadas quando aqueles que sofrem conseguem pensá-las juntos. Não histórias morais, mas histórias “técnicas” a propósito desse tipo de êxito, das ciladas de que cada um precisou escapar, das imposições cuja importância elas reconheceram. Em suma, histórias que recaem sobre o pensar juntos como “obra a ser feita”. E precisamos que essas histórias afirmem sua pluralidade, pois não se trata de construir um modelo, e sim uma experiência prática. Pois não se trata de nos convertermos, mas de repovoar o deserto devastado da nossa imaginação. (Stengers, 2015, p. 126-7 – grifos do original)

É essa *outra história* que o capítulo conta, uma história que, ademais, costura os temas abordados nos capítulos anteriores da tese: a colonialidade da produção da cidade, a feitura contra-hegemônica dos espaços e o furor irresponsável da expansão do complexo imobiliário-financeiro. Síntese complexa desses processos, é também um encaminhamento de esperança às questões levantadas na tese, e, por essas duas razões, seu fechamento.

Essa *outra história*, é verdade, têm múltiplas camadas, com versões que se complementam e contradizem, são muitas histórias, muitos pontos de vista que merecem esforços de registro e entendimento. Das redes aos gabinetes de negociação, às alianças e rupturas, ao território e às ruas, como um ativismo urbano ou sua dimensão de comum – alguns trabalhos vem sendo elaborados nos últimos anos<sup>1</sup>, polifonia necessária que esse capítulo engrossa, sem resolver. Pois não é possível e nem pretende-se aqui contar *a* história do Parque Augusta, estabilizar a luta como objeto de estudo, supô-la como ontologicamente estável, passível de escrutínio e análise. Também não pretendo aqui falar *pelo* movimento, que fala muito bem por si próprio, como está registrado nos vários materiais produzidos ao longo dos últimos anos em sites, redes sociais, revistas e publicações, em um esforço de registrar e lançar ao mundo os tantos aprendizados, frutos de uma atuação

---

1 Além das excelentes publicações do próprio Organismo Parque Augusta (2014a, 2014b) citados nesse capítulo, alguns trabalhos dentro da universidade tem aparecido nos últimos anos. A iniciação científica de Mariana Schiller (2017), conta a história do parque relacionada a uma literatura sobre os comuns urbanos. A dissertação de mestrado de Paula Hori (2018) sintetiza parte da história do Parque Augusta para uma discussão mais geral sobre o ativismo urbano na disputa por espaços públicos em São Paulo, que inclui ainda o caso do coletivo Ocupe e Abraça, que atua na Praça da Nascente, também em São Paulo. Maria de Lourdes Oliveira (2018) traça para sua dissertação de mestrado uma aproximação teórica entre a luta pelo Parque Augusta e a ideia de um comum urbano a partir de uma etnografia da atuação do Organismo Parque Augusta nas ruas e nas redes. Dois ensaios de Marília Jardim (2013, 2014) discutem ainda os discursos em torno da disputa pelo Parque Augusta dentro do campo da semiótica.

sempre inventiva. O que esse capítulo ensaia é contar *uma* história do Parque Augusta, refletindo sobre esse acontecimento dentro do contexto das transformações do centro e da cidade, e apontando para o futuro que será seu herdeiro<sup>2</sup>.

## **i. Prelúdio: anarquistas, graças à deus**

Na ensolarada manhã do dia 6 de abril de 2019, um sábado, a Guarda Civil Metropolitana (GCM) destrancou o portão de tapumes metálicos na rua Caio Prado, no bairro da Cerqueira César, região central de São Paulo. Era a primeira vez em quatro anos que aos passantes era permitida a entrada no terreno de quase 24 mil metros quadrados conhecido como Parque Augusta.

Passeadores de fim de semana, famílias com cachorros, curiosos, repórteres e cinegrafistas se juntavam aos vizinhos, moradores do entorno, defensores e antigos frequentadores da área, ativistas que participaram da luta pelo parque ou ainda em defesa de outras áreas verdes na cidade, grupos portando faixas e cartazes que adentravam o terreno. No centro do lote, duas tendas brancas sombreavam uma pequena área, abrigando um pequeno palanque com tripé e microfone ligado a duas caixas de som, e, ainda, umas poucas cadeiras de plástico espalhadas em volta. Ao redor da tenda havia não apenas os tapumes metálicos que isolavam o parque das ruas Caio Prado, Augusta e Marques do Paranaguá, mas também tapumes internos, impedindo o acesso ao bosque de mata atlântica do terreno. Enquanto não chegavam os principais convidados da cerimônia, um grupo praticava *tai chi chuan* sob uma árvore frondosa. Compunham ainda o fundo dessa paisagem, do lado de fora do muro, dois novos edifícios em construção, as obras já em estágio avançado.

Quando chegaram ao local os representantes do poder público – promotores, vereadores com seus assessores, secretários municipais e o prefeito Bruno Covas –, seguidos pelos

---

2 Como dito na introdução da tese, o capítulo tem como fonte principal a minha própria experiência de proximidade com a luta pelo Parque Augusta, encarnada em debates, reuniões, assembleias e conversas informais desde 2015, e acrescida pelos preciosos registros das publicações do Organismo Parque Augusta (OPA) e outros materiais divulgados pelo próprio movimento. Realizei ainda duas entrevistas abertas com figuras centrais que participaram do OPA, não tanto para tê-las como fontes principais, mas para tirar dúvidas pontuais sobre coisas que me escapavam e também pelo prazer de ouvi-las falando livremente sobre a luta política que transformou completamente suas vidas nos últimos seis anos. Embora sejam figuras públicas e não o tenham requisitado, optei por mantê-las anônimas, em parte para não comprometê-las com o que quer que seja, em parte por desejar não personificá-las como protagonistas de um acontecimento feito por uma multiplicidade de personagens – opção que, tenho certeza, elas acatarão.

representantes das construtoras então proprietárias da área – empresários e seus advogados –, os trabalhos do dia foram iniciados, conduzidos por um mestre de cerimônias profissional. Foram chamados ao estreito palanque numerosos representantes do poder público e da burocracia estatal, alguns representantes do poder privado e apenas duas representantes da sociedade civil, num total de quase vinte pessoas que se apinharam sobre o tablado, permanecendo em pé, ombro a ombro, durante todo o tempo que durou a formalidade. Fora do palanque, algumas dezenas de ativistas, entusiastas, vizinhos, frequentadores e curiosos, junto a uma presença maciça da imprensa, acompanharam o evento.

O primeiro convidado chamado ao microfone foi Antonio Setin, dono da construtora Setin, a mesma que tem realizado investimentos consideráveis no centro da cidade nos últimos anos, e uma das proprietárias do terreno. Recebido com um ruidoso misto de vaias e aplausos, o empresário fez uma fala em tom bem-humorado, discorrendo brevemente sobre o acordo, que caracterizou de “ganha-ganha”, ao mesmo tempo em que frisava a generosidade da empresa em aceitá-lo, o parque como um presente das construtoras para a cidade. Diante de alguma hostilidade do público e de crescentes interrupções, gritos e vaias, encerrou o discurso com um grande sorriso no rosto e retornou ao fundo do palanque.

Em seguida foi dada a palavra à advogada representante da Sociedade de Amigos, Moradores e Empreendedores do Bairro Cerqueira Cesarm, a Samorcc, Celia Marcondes, uma figura empenhada na transformação do terreno em parque e bastante presente durante as negociações, muito conhecida tanto por aqueles que estavam no palanque quanto pelos que não estavam. Candidata ao legislativo municipal e estadual pelo Partido Verde nas últimas eleições e à vontade entre os representantes do poder político e econômico, a advogada fez uma fala emocionada em defesa do meio ambiente, celebrou o evento daquela manhã e rememorou o processo que levava até aquele momento. A narrativa personalista e os repetidos agradecimentos a representantes do poder público incomodou parte do público, que começou a interrompê-la com perguntas como “e o movimento? e a comunidade?”. Um pouco constrangida, Celia afirmou que o parque era uma conquista do povo, fez referência nominal a alguns artistas mais conhecidos que estiveram envolvidos na luta e terminou com duas frases que soaram como *slogans* de uma campanha política: “Parque Augusta para sempre” e “aguarde Silvio Santos, Celia Marcondes vem aí” – essa última em referência à luta pelo Parque do Bixiga, da qual começava a se aproximar.

A próxima a ser chamada ao microfone foi Ana Dulce, uma senhora na casa dos oitenta e tantos anos, moradora do bairro e conhecida como dona Ana, a matriarca do Parque Augusta. Diferente dos demais oradores daquela manhã, que haviam sido convidados diretamente pelo promotor, Ana foi escolhida pelos movimentos para representá-los, por ser considerada unanimidade entre os vários grupos, uma das poucas pessoas que poderia falar por todos, e que uma vez no palanque leu um texto que havia sido escrito coletivamente por meio de um *pad*<sup>3</sup>.

“A partir de hoje, algumas pessoas e principalmente os políticos e seus partidos irão dizer que criaram o Parque Augusta”, proferiu, como se tivesse adivinhado as falas que abririam aquela manhã. “Mas como criar um parque que já existe, que sempre existiu e que até 2013 era aberto à população?”

O discurso fez referência às palavras da escritora Zélia Gattai sobre o terreno do parque em seu livro autobiográfico “Anarquistas, graças à deus”, menção interrompida por muitos aplausos de aprovação da pequena multidão que acompanhava sua fala. Atrás da escola das meninas ricas, a famosa Des Oiseux, onde estudaram figuras conhecidas da elite paulistana como Marta Suplicy e Ruth Cardoso, estava a escola onde Zélia estudava, a escola das meninas pobres, sem nome, cuja entrada não era a elegante porta principal da rua Caio Prado, mas um portão nos fundos do terreno, com entrada pela rua Augusta. Essa primeira referência literária localizaria o parque 89 anos atrás. O discurso prosseguiu caracterizando então o Parque Augusta “não como uma criança que nasce, mas como uma senhora que resiste”, à revelia “da ganância do mercado imobiliário e da negligência do poder público”, “e hoje sequestrado pela propriedade privada”.

Seguiu com o texto, sutilmente provocativo:

Agradecemos ao prefeito a assinatura da posse pública do terreno. Bruno Covas teve a sorte de estar hoje aqui assinando a posse desse que já é um dos parques mais famosos e simbólicos de São Paulo. Quando a vida nos dá um presente assim, sem termos feito nenhum esforço, normalmente a vida exige um retorno. O prefeito ainda tem 20 meses de gestão pela frente e muito trabalho pode ser feito nesse tempo (...). Portanto estão aqui algumas ações plenamente possíveis de serem executadas em prol da natureza urbana, nesses 20 meses que restam.

Seguiu-se daí uma extensa lista de ações envolvendo áreas verdes, áreas abertas e espaços públicos em toda à cidade, e cada item da lista era acompanhado de aplausos e gritos de

---

3

Pad é uma ferramenta online para produção e edição colaborativa de textos.

entusiasmo pelo ativistas que acompanhavam a cerimônia. Sua fala, afinal, não encerrava aquele acontecimento ao terreno do parque e à região central, nos atores e interesses em torno desse território restrito. Ao contrário, localizava o Parque Augusta dentro da teia de lutas urbanas, ambientais e indígenas a qual pertence – uma teia cosmopolítica, nos termos do próprio discurso. E em oposição às demais falas ali, era ainda irreverente, a palavra aqui no seu sentido original: sem reverenciar ninguém, nenhum dos representantes do poder político e econômico ali presentes. Era também a única fala, até aquele momento, que não tratava a assinatura da transferência de posse como o encerramento de uma questão, a definitiva solução para um problema antigo. Antes, apontava aquele momento como um início, como a abertura de uma série de processos que deveriam direcionar a implementação do Parque Augusta sonhado e conquistado coletivamente.

Sua participação foi seguida pela fala de dois vereadores, e então teve vez o promotor Silvio Marques, responsável pela ação civil pública que resultou no acordo que seria selado naquela ocasião: a transferência de posse do terreno do Parque, cedido pelas construtoras proprietárias, ao município de São Paulo, em troca de potencial construtivo utilizável em outros terrenos da cidade, uma transação mediada por um instrumento do Plano Diretor de 2014, a Transferência do Direito de Construir (TDC). Aclamado por uma faixa que dizia “Obrigado Ministério Público”, um oferecimento da Samorcc, Marques também rememorou sua trajetória até aquele momento, agradecendo prefeitura, empresas e sociedade civil.

Depois disso, os documentos de transferência de posse do terreno foram assinados e o empresário Antonio Setin entregou, simbolicamente, uma chave para o prefeito Bruno Covas. O momento de celebração que se seguiu foi eternizado em uma sequência de fotos oficiais, que apareceram em jornais, blogs e mídias interessadas no centro: Bruno Covas de braços erguidos ostenta, no alto, a chave. Do seu lado esquerdo Antonio Setin, com um sorriso discreto, olha para baixo. Ao seu lado direito a advogada Célia Marcondes dirige para cima seu olhar emocionado, mirando a chave e lançando os braços para o alto, em um gesto de quem agradece aos céus. Ao fundo, os secretários, o promotor Silvio Marques, os vereadores, os membros indistintos da burocracia pública e a matriarca da luta pelo Parque Augusta, Dona Ana Dulce, aplaudem a cena, todos fora de foco.

Após a assinatura do documento falou Bruno Covas, prefeito da cidade de São Paulo. Como Dona Ana Dulce, Covas também procurou localizar aquele acontecimento como

parte de algo maior. Mas em direção distinta. Sua fala integrou a realização do Parque Augusta com todo um grandioso programa de revitalização do centro da cidade, incluindo o *boulevard* da rua Gravataí, que integrará o parque à Praça Roosevelt, e ainda a implantação gradual do Parque Minhocão, a reforma do Vale do Anhangabaú, o Projeto de Intervenção Urbana (PIU) do Setor Central, reformas na área dos calçadões do triângulo histórico, entre outros. O Parque Augusta como uma peça no mosaico de ações para a transformação definitiva do centro de São Paulo – projeto que se tornou, possivelmente mais por acaso do que como resultado de uma ação intencional e coordenada, a marca pretendida para sua gestão, iniciada com a saída de João Doria para a disputa do governo do estado de São Paulo, em abril de 2018.

Encerrada a cerimônia, prefeito e promotor foram cercados por multidões de repórteres e entrevistados pelos principais veículos de comunicação do país. Mais tarde naquele mesmo dia, no noticiário SPTV, da Rede Globo, o âncora celebrou que a área não virou prédio, ecoando, talvez por coincidência, aquele que virou um dos gritos de guerra da luta pelo parque – “não vai ter prédio”, que afinal deu lugar ao “não teve prédio”. No depoimento de um ativista que estava lá, “depois dos discursos políticos ficou um vácuo esquisito”<sup>4</sup>, uma deixa para que um grupo começasse a batucar nos tapumes. Alguns ativistas ainda tiravam fotos dos participantes e das faixas e procuravam aproveitar um pouco do parque quando a Guarda Civil Metropolitana começou a solicitar que se retirassem. A guarda garantiu enfim que não houvesse mais ninguém dentro do terreno – agora de propriedade pública – do Parque Augusta e trancou novamente seus portões, que permaneceram trancados até a entrega deste texto, em março de 2020.

## ii. (Pré-)história do parque

É difícil precisar quando se inicia a disputa pelo destino daquele terreno, já que o parque, como declarado pela matriarca Dona Ana Dulce na cerimônia de assinatura da posse pública, não é uma demanda que surge em determinado momento, mas antes a defesa de algo que “sempre existiu”, e só muito recentemente foi “sequestrado pela propriedade privada”.

---

4 Depoimento na página do grupo do Parque Augusta no Facebook.

A área do que hoje é o Parque Augusta origina-se de dois lotes localizados entre as ruas Augusta, Marquês de Paranaguá e Caio Prado, no distrito Consolação, na região central de São Paulo. Residência da família Uchôa até 1906, foi vendido a um grupo de cômegas e funcionou como colégio religioso para meninas da elite paulista, o Colégio Des Oiseaux, a partir de 1907. Seus jardins com remanescentes da Mata Atlântica eram abertos à fruição pública e usados informalmente como parque e consta que, na escritura do terreno, uma cláusula determinava que o bosque tivesse sempre acesso público e que o proprietário do terreno mantivesse uma servidão de passagem entre as ruas Caio Prado e Marques de Paranaguá (Moussa, 2014).

O encerramento das atividades do Colégio Des Oiseaux na virada dos anos 60 para os 70 reflete em grande medida o processo vivido pelo centro de São Paulo no período, narrado no Capítulo 1. À medida em que as elites deslocavam-se do centro para novos bairros mais distantes, a rua Augusta se popularizava e verticalizava. Incomodadas com a “balburdia do imenso tráfego de veículos nas proximidades” e com os “enormes prédios de apartamentos (...) por todos os lados” (Batista, 2015), as cômegas responsáveis pelo Des Oiseaux resolveram transferir suas atividades para um desses bairros distantes onde começava a se instalar parte da elite paulistana, inaugurando o Colégio Nossa Senhora do Morumbi.

É nesse momento que é emitido o primeiro Decreto de Utilidade Pública (DUP) para a transformação do terreno em jardim público, medida que inaugura a tomada de posição do poder público no conflito de interesses envolvendo o parque. Este foi o primeiro passo daquele que se tornaria um processo longo e muitas vezes contraditório para o reconhecimento do interesse público e ambiental da área, até sua formalização enquanto parque e, finalmente, a assinatura da transferência de posse naquela manhã de abril de 2019. Com a saída do Des Oiseaux, ainda ocupou o prédio o cursinho pré-vestibular Equipe, até 1974, quando sua demolição abriu espaço para que um estacionamento operasse no local. A partir de então, o acesso aos jardins dava-se pelo estacionamento e, discreto, era conhecido principalmente pelos moradores da região, por muitos anos os únicos que frequentaram o terreno como parque.

É com a venda do terreno para a empresa Teijim do Brasil e um projeto de construção de um complexo hoteleiro no local que têm início os primeiros movimentos para garantir a permanência da mata e o uso do parque, com o registro de um abaixo-assinado contrá-

rio à construção (Hori, 2018). Mas projeto não avançou e ao longo das décadas seguintes o terreno foi mantido como estacionamento, chegou a receber um circo e funcionou como espaço para shows – sempre preservando a área do bosque discretamente aberta ao público – mas sem novos projetos de construção. Até que, em 1996, o terreno foi mais uma vez vendido, dessa vez ao ex-banqueiro Armando Conde.

A preocupação quanto à iminência de um novo projeto de incorporação imobiliária no local produziu uma primeira articulação local, que conseguiu a inclusão do Parque Augusta como parque público municipal no Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo de 2002, com previsão de implementação até 2014. Mas ainda que fosse um passo relevante para a institucionalização dessa demanda e a abertura definitiva de uma brecha institucional, a inserção foi apenas formal, não tendo sido seguida por outras ações para criação do parque.

Em 2004, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, o Conpresp, decretou o tombamento de toda a área do antigo colégio, o que incluía os remanescentes do edifício principal, uma edificação anexa – a casinha –, a portaria da rua Caio Prado e ainda o conjunto de espécies arbóreas do bosque e exemplares isolados, inclusive com um anexo listando cada uma das espécies e exemplares protegidos. A resolução de tombamento também limitou o gabarito das edificações no lote do bosque para até 36 metros de altura, e até 45 metros no lote adjacente.

Mesmo assim, em 2006, o proprietário anunciou o projeto para a construção de um hipermercado no terreno, que preservaria 10 mil m<sup>2</sup> de área verde mas envolveria o corte de um conjunto de árvores. É dessa ameaça que se organiza uma primeira aliança local pelo parque, com o surgimento de um grupo de moradores do entorno que se denominam Aliados do Parque Augusta, e o estabelecimento de uma parceria com a Samorcc, associação de moradores da região que começava a tomar frente em ações jurídicas pela preservação da área verde do terreno. Com um abaixo-assinado com mais de 15 mil assinaturas, os grupos conseguiram mobilizar a opinião pública para impedir a aprovação do projeto de supermercado e, pouco tempo depois, obtiveram apoio de alguns vereadores para enviar a Câmara Municipal um projeto de lei para a criação do Parque Augusta, o PL 345/2006. No mesmo ano o projeto do hipermercado foi substituído por um novo empreendimento, agora com três torres comerciais.

Diante do PL e das pressões para que o projeto não fosse levado a cabo, e ainda considerando irregularidades acumuladas pelo proprietário, como dívidas de IPTU e o não cumprimento de um Termo de Ajuste de Conduta (TAC) pelo corte ilegal de algumas árvores, os grupos passaram a ver uma possibilidade de acordo com o proprietário para a desapropriação do terreno pela prefeitura (Hori, 2018). É nesse contexto que o então prefeito Gilberto Kassab assina, em 2008, o Decreto Municipal Nº 49.922, uma segunda DUP que estabelece o interesse público no terreno para a construção de um parque municipal. Da mesma forma como acontecera antes, o decreto não foi seguido por encaminhamentos para a concretização do parque, mas ao menos impedia naquele momento a implementação do projeto das torres.

Em 2011 a Câmara dos Vereadores aprovou, em primeira votação, a criação de Parque Augusta. Mas em 2013, tão logo teve fim o período de cinco anos de duração da DUP, foi anunciada a venda do terreno para Cyrela e Setin, duas imponentes representantes do capital imobiliário na cidade de São Paulo, que já conhecemos mais de perto no Capítulo 3. As incorporadoras prontamente apresentaram um novo projeto também para a construção de três torres, com escritórios, apartamentos e um hotel. O projeto era muito semelhante ao anterior, mas o contexto já não era o mesmo: na gestão municipal, o ex-prefeito Gilberto Kassab, do PSB, dera lugar ao petista Fernando Haddad, então recém empossado. Um novo Plano Diretor Estratégico (PDE) começava a ser debatido, com a promessa de transformações significativas nas regras de uso e ocupação do solo urbano, rumo a uma cidade mais justa e equilibrada. Em termos de mercado, isso significou uma corrida de incorporadoras para protocolar projetos de desenvolvimento imobiliário ainda dentro das regras então vigentes, estratégia clássica para contornar as normas possivelmente mais restritivas que viriam com o novo PDE<sup>5</sup>. A região do Baixo Augusta vivia uma transformação veloz, com o avanço de novos empreendimentos imobiliários sobre antigos galpões e sobrados onde até então predominava uma economia da noite e do entretenimento, com bares, restaurantes, boates, uma territorialidade LGBT consolidada, casas de *striptease* e outros comércios típicos de uma região que misturava um público jovem, empresários da noite e profissionais do sexo, diversidade agora ameaçada por um rampante processo de valorização e verticalização (Puccinelli, 2017).

---

5 Essa corrida decorre da controversa figura do “direito de protocolo”, como é conhecido o direito adquirido do proprietário de determinado imóvel de utilizar para um projeto os parâmetros urbanísticos vigentes no momento de abertura do processo de licenciamento da obra, ainda que a lei mude e os parâmetros sejam alterados (Bedeschi e Romeiro, 2016).

Se a ideia do Parque Augusta já havia conquistado um espaço dentro da institucionalidade do poder público municipal, a situação fundiária ainda não havia sequer entrado em debate. A entrada em cena de duas grandes incorporadoras fechava o cerco sobre o terreno, agora considerado um “filé mignon” na região em valorização. As conquistas prévias, que haviam no período anterior impedido – sempre por um triz – a implementação de projetos imobiliários no terreno não eram capazes, sozinhas, de resolver o nó da propriedade privada que amarrava a terra do parque. A desapropriação pública não era considerada uma opção – e nem recomendada, já que os valores eram elevadíssimos e o investimento de tal montante em uma área que concentrava infraestrutura urbana seria contrário ao princípio de uma distribuição justa dos recursos públicos na cidade. As construtoras prometiam preservar o bosque e mantê-lo acessível à população em horários determinados. Os grupos que se articulavam em defesa do Parque Augusta até então – Aliados e Samorcc – recusavam as torres, mas de um modo restrito, dentro do que se convencionou chamar de ativismo NIMBY<sup>6</sup> (Sebastien, 2014; Wong, 2016), que denota as manifestações que tem como preocupação exclusiva o impacto de determinado projeto na sua própria comunidade e vizinhança. Poderia ser mais uma história de um desenvolvimento imobiliário com impacto nocivo sobre áreas verdes e usos da cidade, como tantos na cidade de São Paulo. Mas um acontecimento mudou para sempre a disputa pelo destino daquele terreno, transformando a reivindicação que acontecia na escala do bairro em uma luta urbana múltipla, que explodiria o debate para a cidade: junho de 2013.

### iii. Depois de junho

*Imagina, pós junho de 2013. Tá tudo no ar. A cidade se revirou num formigueiro, todo mundo vivendo a cidade como um parque. (...) Até onde as pessoas vão, se não tiver repressão?*

Ativista OPA, 2019

Passados seis anos, ainda não é possível tecer um relato unívoco que dê conta dos acontecimentos de Junho de 2013, e é provável que nunca seja. Tampouco seria desejável.

6

NIMBY é abreviação para Not in My Backyard, em português “Não no meu quintal”.

Polifônico, plural, complexo, as tentativas de entender a irrupção política que parece ter escapado a toda possibilidade de enquadramento criaram epítetos que apenas dão conta da sua intensidade e confusão enquanto acontecimento, como “furacão político” (Moraes et al, 2014, p. 12) ou a “nossa esfinge política incontornável” (Tonucci Filho, 2017, p. 21).

A sequência de protestos que teve início no começo do mês de junho com um ato do Movimento Passe Livre contrário ao aumento na tarifa do transporte público municipal em São Paulo, barbaramente reprimido pela polícia militar, duas semanas mais tarde se transformava em um acontecimento nacional, com manifestações em várias cidades brasileiras, apoio dos principais meios de comunicação e proteção da polícia. Aos estudantes e autonomistas que primeiro se manifestaram, se juntaram outros atores políticos, muitos deles participando de uma manifestação de rua pela primeira vez. A quebra do lugar do Estado, dos partidos e das organizações tradicionais como espaço exclusivo da convocação e mobilização política levou para as ruas uma nova geração de atores políticos, muitos deles alheios às tradicionais pautas da esquerda.

Passado junho, a energia política e a radicalização catalisadas pelos protestos não se dissipavam, sobreviviam nos corpos que experimentaram a rua e pareciam procurar meios onde aterrissar. Se para uma parte desses novos atores políticos isso se converteu em uma pauta anti-governista ou, ainda mais genérica, “contra tudo o que está aí” – que anos depois resultaria no impeachment da presidenta Dilma Rousseff e na formação de uma onda reacionária na política nacional – do outro lado do espectro político-ideológico as jornadas de junho abriram caminhos para experimentações de radicalização da democracia, afrontando a noção de que o futuro está dado e convidando novos atores a práticas insurgentes de caráter local. Daí resultam acontecimentos como a ocupação do Cais Estelita, no Recife; a ocupação que deu origem ao Espaço Comum Luis Estrela, em Belo Horizonte; o movimento OcupaCocó, em Fortaleza – “um novo ecossistema social que não substitui o ecossistema prévio, mas que convive com ele” (Moraes et al., 2014, p. 17). Em São Paulo, o Parque Augusta foi um desses lugares, como se pode constatar dos relatos de alguns ativistas.

Junho de 2013 foi um estímulo a novos imaginários, um momento de explosão de uma criatividade política muito grande, em que se ousou imaginar a cidade sem limitações, foi um momento de pensar “e se a cidade...”. Isso foi determinante para a assimilação de várias pessoas ao movimento, inclusive eu mesmo. (Entrevista PA 2, 2019)

Nesse momento, a articulação de bairro contra o projeto da Cyrela e da Setin começava a chamar a atenção para o terreno que antes permanecera em uma espécie de ponto cego na cidade. Um dos ativistas entrevistados relatou que, embora frequentasse assiduamente a vida noturna da rua Augusta e passasse muito tempo naquela região, só soube da existência do bosque quando, visitando uma conhecida que morava em um dos edifícios do entorno, viu ele de cima.

O centro já se conformava, há algum tempo, como uma espécie de território dissidente<sup>7</sup> (Souza, 2014). Às ocupações dos movimentos de moradia que explicitavam as disputas pelo centro desde os anos 90, somavam-se agora festas e festivais independentes em espaços públicos ou edifícios vagos, ocupações culturais, ocupações temporárias, camadas de feitura que evidenciavam um desejo de transformação anti-higienista, anti-conservadora e anti-colonialista do centro. Mesmo os trajetos dos atos de 2013 e o palco principal da repressão policial, na rua da Consolação, delimitaram a atribuição de um sentido particular àquele território. Assim o Parque Augusta virou, de alguma forma, terreno onde aportou em São Paulo parte da força política mobilizada por junho.

Afirmando o papel da internet nesse tipo de mobilização, outro ativista conta que a luta pelo parque como conhecemos hoje, extrapolando a atuação antes exclusiva de moradores do entorno, começa com uma página de facebook criada e gerida por alguém que logo se afastou do movimento, mas que naquele momento foi essencial para instaurar tanto certo magnetismo quanto a dimensão de um *acontecimento*.

Acho que o que sintetiza esses eventos é o papel da internet. A gente mudou com a internet. A sociabilização das pessoas mudou com a internet. As referências de cidade mudaram também. É uma novidade mundial, não só aqui. Em alguns lugares chegou antes. De repente essa coisa da cidade mais humana [é disseminada]... e isso já tinha na Europa há muitos anos. Acho que a internet tem um papel fundamental. E mexe muito no subjetivo, nas subjetividades. E nas noções de cidade. Isso explica muito junho de 2013, as manifestações. Explica também a ideia de reapropriação dos espaços públicos, porque você consegue compartilhar ideias de eventos com as pessoas, tudo isso que acabou resultando no Bolsonaro, antes de resultar no Bolsonaro foi um campo de criação. (Entrevista PA1, 2019)

A aproximação destes novos atores com os moradores já envolvidos nessa disputa pelo parque aconteceu “pelo e no território”, me conta outro ativista:

---

7 Territórios dissidentes, para Souza (2014, np) são “menos ou mais duradouros, menos ou mais efêmeros (squats, okupas e ocupações, social centres críticos, Temporary Autonomous Zones, bloqueios de ruas e suas variantes locais e nacionais [cortes de ruta e piquetes, “empates” etc.], ‘acampadas’ (...))”.

(...) em 2013 teve esse momento de ativação do parque até o fechamento, isso foi de julho a dezembro de 2013. Ali o parque aberto promovia esses encontros. A galera mais jovem que foi chegando, os artistas, foram cruzando com os Aliados, aqueles moradores que já estavam nessa questão há mais tempo e que foram explicando a situação ali, que existia uma matrícula, que o parque não podia ser fechado, que existia um desejo antigo de parque público, que vários empreendimentos já tinham sido propostos para aquele terreno mas não tinham sido aprovados. (Entrevista PA2, 2019)

É nesse momento de encontros que as incorporadoras proprietárias começaram a construir um muro vedando ainda mais a visão de dentro do lote. Diante da iminência de aprovação do projeto das torres, constitui-se uma primeira aproximação entre estes novos atores – jovens, muitos artistas, de tendência autonomista e desejo de experimentação – e os grupos dos moradores, em geral de classe média alta e uma ou duas gerações acima. Uma assembleia chamada nas redes sociais reuniu os movimentos antigos e os novos atores, ampliando o sentimento de que era preciso gerar pressão popular contra o projeto das construtoras. A pressão teve resultado, com a aprovação na Câmara dos Vereadores do PL 345/2006, para a criação do Parque Augusta. As estratégias de pressão popular então se voltaram à figura do prefeito, com o início de uma campanha “Haddad, sancione o Parque Augusta”, com forte adesão dentro e fora do bairro.

Mas para além dessas estratégias traçadas nesse conjunto, é o pós-junho que traz o imperativo da ação direta como uma forma de encampar a luta. Nesse momento, uma sequência de ações realizadas de forma mais ou menos espontânea, autônoma, descentralizada, “organizada e desorganizadamente”, nas palavras de um ativista, mudam a trajetória e o destino da disputa pelo parque. Primeiro, um grupo organiza uma ação direta de derrubada do muro recém erguido pelas construtoras. Em seguida, uma série de atividades são realizadas dentro do terreno, como forma de abrir o parque para a cidade. Um evento não oficial de inauguração é o primeiro momento em que a permeabilidade no terreno de propriedade privada é escancarada, e sua existência enquanto parque não é demandada, mas afirmada: o parque existia. Em seguida acontece a abertura da casa remanescente do Des Oiseaux, a casinha, que estava vedada com cimento e tijolo, e a partir de então se torna o lugar das assembleias do movimento, instância de reflexão e tomada de decisão que se instaura. E depois, em dezembro, aconteceu o primeiro festival, que durou dois dias e trouxe uma série de atrações musicais, colocando aquele espaço dentro do imaginário coletivo da cidade como um espaço de cultura e liberdade.

A contaminação do que acontecia ali com experiências em outras partes foi, nas palavras de um ativista, um forte motor: “Essa ideia de ocupação estava no ar. O Espaço Comum Luiz Estrela tinha sido ocupado. O Estelita também. Ou foi depois. Foi tudo meio ao mesmo tempo”, e então

De repente chegou muita gente e as pessoas que organizavam saíram fora. A gente começou uma ocupação, ficávamos lá, cuidávamos da casinha... Foi um mês muito ativo, dois festivais, ato de rua, reuniões, GTs, mídia... (Entrevista PA1, 2019)

Os eventos serviram para divulgação mais ampla da luta pelo parque. De um lado, despontaram reações negativas, que acusavam de elitista a demanda por um novo parque em uma região consolidada e valorizada, própria de um ativismo branco e de classe média – uma crítica que continuaria acompanhando a luta pelo parque nos anos seguintes. Ao mesmo tempo, os eventos contribuíram para criar no imaginário coletivo a ideia de que o Parque Augusta já existia e de que estava ameaçado, chamando atenção da mídia e formando uma massa crítica contrária ao projeto das torres. A pressão parece ter funcionado: no dia 23 de dezembro de 2013, o então prefeito Fernando Haddad sancionou, finalmente, a lei autorizando a criação do Parque Augusta. Mas em meio às comemorações, num revés, as construtoras proprietárias determinaram o fechamento dos portões, impedindo o acesso ao terreno.

#### **iv. Identificações e diferenças**

São quatro os principais grupos que se formaram e engajaram na luta pelo Parque Augusta, embora a própria noção de grupo e as variações aqui aplicáveis – coletivo, comitê, movimento, organismo – não deem conta da totalidade dessas articulações, quer porque restringem uma realidade mais complexa em que afinidades se formam e se desfazem, quer porque alguns atores fundamentais transitaram entre os diferentes grupos, ou porque a própria ideia de um grupo constituído, que pareceu essencial em determinados momentos, em outros já parecia supérflua. Em algumas passagens deste capítulo me refiro aos agrupamentos pelos seus nomes, com o objetivo de diferenciá-los, de demarcar suas identidades – isso apenas quando essa diferenciação tem importância para a narrativa. Nos demais momentos, ao falar em movimento Parque Augusta não me refiro a um grupo específico, mas em articulações coletivas em alianças, que extrapolaram as possíveis diferenças.

O geógrafo Marcelo Lopes de Souza (2009, p. 10), ao discutir o que chama de “nova geração de movimentos sociais”, e também a nova onda de interesse acadêmico por eles, considera importante diferenciar “movimento social”, “ativismo” e “ação coletiva”. O primeiro, para o autor, é específico para “ações coletivas organizadas, de caráter público, relativamente duradouras e particularmente ambiciosas”. Entre o movimento social e a ação coletiva, como categoria intermediária, está o ativismo social; assim, o ativismo é uma ação coletiva, mas uma ação coletiva não é um ativismo; todo movimento social é um ativismo, mas nem todo ativismo é um movimento social. Um dos interesses do autor é diferenciar os “verdadeiros movimentos”, que possuiriam um elevado senso crítico em relação ao *status quo*, daquelas ações coletivas com horizonte reivindicatório pouco exigente, como comumente é o caso, ainda segundo o autor, das associações de moradores.

Antes de junho, se articulavam em defesa do parque dois grupos constituídos exclusivamente por moradores do seu entorno. Os *Aliados do Parque Augusta* assim se organizaram e nomearam em 2006, na mobilização para barrar a construção de um hipermercado no terreno. São vizinhos, de classe média ou classe média alta, moradores dos edifícios que circundam o terreno, muitos deles donos de *pets* que já se conheciam do bairro e alguns exercem ou exerceram pequenas lideranças locais, como a função de síndico. Todos eles já utilizavam o parque de maneira informal, “na miúda”, entrando pelo estacionamento, como dito por uma moradora entrevistada por Mariana Schiller (2017)<sup>8</sup>. No entanto, sabiam que esse benefício estaria sempre em risco enquanto o terreno não se tornasse oficialmente um parque público e que, enquanto isso não acontecia, também seria ameaçado por uma abertura mais radical do terreno ao público. Segundo seus integrantes, a atuação dos Aliados teve como objetivo, durante muito tempo, sensibilizar mais pessoas para a causa e pautar a mídia sobre a demanda pelo parque – o Piquenique à Moda Antiga, evento que o grupo organiza desde 2010, é um exemplo da sua atuação com essa finalidade. Isso deixou de ser uma questão na medida em que a chegada de novos atores e o acirramento da disputa trouxe o parque definitivamente para os holofotes. A partir de então, sua função, segundo uma entrevistada, passou a ser vigiar – vigiar tanto as tratativas para a conversão do terreno em parque, quanto as condições do terreno em si, essa última facilitada pelo olhar panóptico que sua condição privilegiada de moradores dos edifícios do entorno permitia.

---

8 Entrevista com membros dos Aliados do Parque Augusta realizada por Mariana Schiller (2017) em pesquisa de iniciação científica. Os materiais foram generosamente cedidos pela autora.



Figura: 44. Parque fechado, 2014.

Foi também diante da ameaça do hipermercado que o grupo se aproximou da Samorcc, entidade bastante centrada na figura da advogada Celia Marcondes, que participou ativamente das articulações contrárias aos projetos no terreno e negociações no âmbito institucional pelo parque ao longo de todos esses anos. A partir de então puderam contar com o apoio institucional – por exemplo, um CNPJ para pedir o fechamento da rua para a realização do piquenique – além do acesso às informações privilegiadas que Celia trazia a partir de um trânsito entre vereadores, advogados, promotores etc. Estava criado o primeiro vínculo de identificação, uma primeira aliança em torno do parque.

Um dos interesses que a história do Parque Augusta exerce está ligada a aliança insólita que se formou quando parte da força política mobilizada em junho de 2013 aterrissou no parque. “O encontro dos diferentes foi no território”, me explica um entrevistado, diante da minha tentativa de entender como atores tão peculiarmente distintos se engajaram para agir em conjunto. *Movimento Parque Augusta Sem Prédios e Organismo Parque Augusta*, o OPA, são os grupos que se formaram nesse processo.

O OPA surgiu do encontro dos muitos que se engajaram nas assembleias, ações diretas, no festival e nas ações para o cuidado com o parque nos últimos meses de 2013, antes do seu fechamento, um grupo não coeso movido por princípios como horizontalidade e autonomia. No momento em que se viram expulsos do terreno pelas construtoras proprietárias, começaram a se “organizar desorganizadamente” (Entrevista PA1, 2019). A ideia de um organismo, no lugar de um movimento, veio do entendimento de que a luta pelo parque não era feita só de agências humanas. O organismo inclui no sujeito coletivo composto, nesse “nós”, o próprio espaço, e *convida para a assembleia* tudo o que está ali: bosque, mata, bichos, águas – ecoando, também aqui, a proposição cosmopolítica.

Depois de passar a virada de 2013 para 2014 em frente ao parque, fazendo o primeiro dos eventos que se tornaram recorrentes – A Rua Também é Parque, uma espécie de zona autônoma temporária montada na calçada da Augusta – o grupo optou por continuar realizando as assembleias semanais fora do parque, na casinha de vidro da Praça Roosevelt – a mesma que em 2015 foi concedida à iniciativa privada para funcionar como um café, como mencionado no Capítulo 1. “Ninguém fazia isso, não conheço ninguém que tenha mantido por tanto tempo assembleias semanais abertas, em um espaço público, não importava quem ia, se alguém ia, a assembleia acontecia” (Entrevista PA1, 2019). Paralelamente, emergiam nas proximidades outras experiências de feitura contra-hege-



Figura 45. Evento A Rua Também é Parque, 2015.

mônicas, como o Buraco da Minhoca, a ocupação da Casa Amarela, do Ouvidor e da Escola de Bailado – um arquipélago de espaços comuns (Stavrídes, 2016), às vezes com as mesmas pessoas transitando entre elas, uma costura que fazia do centro cada vez mais um *território dissidente*. Destes encontros, assembleias e trânsitos entre personagens foram criados novos festivais, publicações, sites, como parte de um esforço de desdobrar a experiência do Parque Augusta em aprendizados que pudessem ser compartilhados e multiplicados pela cidade.

É também por esse modo de organização e tomada de decisão que ficam evidentes as diferenças fundamentais entre o organismo e os demais atores, amplificadas pelos entendimentos que foram sendo coletivamente construídos nas assembleias: em primeiro lugar, a compreensão da especulação imobiliária como um problema chave na cidade, que se manifesta em inúmeras tensões e disputas, das quais o Parque Augusta seria apenas uma. A partir de então, o organismo se posicionou contrário a qualquer negociação que premiasse as construtoras proprietárias do terreno ou empurrasse o problema para outros bairros, colocando a questão do *como conquistar o parque* no centro do debate. Teve início uma reflexão coletiva sobre os limites, possibilidades e condições da sua criação através de uma lei. Surgiram questões. A solução era desapropriar? Se sim, como seria essa desapropriação? O OPA começou uma campanha pelo custo zero, que não onerasse os cofres públicos. Uma proposta que embora mais trabalhosa, localizava aquela luta em um horizonte audacioso. Além disso, a experiência de viver livremente um pedaço de mata no coração da cidade de São Paulo nos derradeiros meses de 2013 trouxe a questão sobre que parque, afinal, era desejado ali. A resposta era ambiciosa, mas já havia sido prototipada nas semanas de ocupação: um parque autogestionado, cuidado por uma comunidade implicada com o seu espaço, vivido a partir da ideia de uma zona autônoma temporária (Bey, 2004). Isso em contraposição, por exemplo, ao Parque Buenos Aires, no bairro de Higienópolis, com suas inúmeras segregações de usos, horários restritos, securitização e paisagismo em estilo europeu – um parque que serve sobretudo aos moradores do bairro de alto padrão em que se localiza, e que aparece repetidamente nas falas do OPA como contra-exemplo, tudo o que o Parque Augusta não deveria se tornar. Ao colocar o custo zero e a autogestão como principais reivindicações na defesa do parque, o horizonte de luta do OPA se estabeleceu como fundamentalmente anticapitalista.

Ao mesmo tempo, não abdicou de pressionar para uma incidência na arena institucional. Ao longo de 2014, enquanto eram realizadas as audiências públicas para a elabo-

ração do Plano Diretor do município de São Paulo, o organismo marcou presença em praticamente todos os encontros, com faixas e cartazes para que o parque fosse demarcado como Zona Especial de Proteção Ambiental (Zepam). Se por um lado, o próprio organismo avalia que pode ter havido aí um excesso – “estávamos em todas as audiências pautando o parque e teve um momento em que as pessoas ligadas a outras pautas não aguentavam mais a gente ocupando todos os espaços”, conta um ativista – por outro lado, foi um momento importante, em que os ativistas do Parque Augusta começaram a conhecer e se apropriar do léxico do planejamento urbano – planos, instrumentos urbanísticos etc. – como forma de fortalecer as suas demandas. Foi também aí que a luta pelo parque se difundiu com mais força para além da região onde se insere, o que permitiu que novas relações e alianças fossem estabelecidas, com outros personagens para além daquele território.

#### **v. Primeiras alianças: multiplicação e legitimidade**

As audiências do PDE promoveram encontros com outras lutas por áreas verdes na cidade que também pressionavam o poder público para demarcação como Zepam. É desse encontro que têm origem a Rede Novos Parques, uma plataforma igualmente guiada por princípios de horizontalidade, que nasce com o intuito de consolidar uma inteligência coletiva para a criação e defesa de áreas verdes na cidade de São Paulo, por meio de trocas de conhecimentos, práticas e estratégias oriundas de diferentes experiências. Também esse encontro reafirma para o OPA que as questões colocadas pelo Parque Augusta não se esgotavam ali, mas já estavam sendo replicadas por toda a cidade, sem que tivessem o mesmo tipo de atenção da mídia ou dos poderes. Uma luta comum, que tinha como destino sua multiplicação.

Também são estabelecidas nesse momento alianças com atores “técnicos” e “especialistas” no campo do urbanismo, convocados a *pensar junto* sobre as possibilidades de realização do parque nos termos colocados pelo OPA – isto é, sem prédio e sem custo – mas dentro dos limites institucionais. É assim, por exemplo, que em maio de 2015 é realizado na FAU USP o encontro “Parque Augusta em Debate”, reunindo professores da casa, arquitetos também da casa mas que naquele momento exerciam cargos importantes na

gestão municipal, outros intelectuais e ativistas – ocasião que contribuiu para reposicionar, ao menos no circuito formado por estes personagens, os termos da discussão sobre o Parque Augusta. De uma questão “menor” – o ativismo ambientalista, encabeçado por uma elite privilegiada – o impasse em torno do parque é colocado como questão urbana de primeira importância, que desafia o pensamento sobre como são produzidas as cidades no Brasil. E que, por isso mesmo, naquele momento convocava todos ali a pensarem além da razão urbana neoliberal do *highest and best use*, além dos discursos sobre prioridades orçamentárias, além da alternativa proposta pelas construtoras para um parque *com* torres – alternativa essa que a gestão municipal acolhia, chancelada por alguns dos mais críticos professores da FAU (ver, por exemplo, Ferreira, 2014 e Vasques, 2014). Pensar sobre os argumentos que fizeram *reformular os termos do debate* sobre o Parque Augusta também nos traz de volta ao pensamento de Stengers que abre esse capítulo, quando fala do acontecimento OGM como algo que “provocou questões que fizeram os responsáveis da ciência e do Estado titubear”, os obrigando a refletir “como se um mundo de problemas que eles não se colocavam se tornasse perceptível para eles” (Stengers, 2015, p. 31).

É também nesse momento que ocorrem as primeiras aproximações da luta pelo parque com o LabCidade e a professora Raquel Rolnik, que resulta em aportes técnicos mais específicos no sentido de pensar saídas dentro das possibilidades colocadas pela legislação urbanística existente. É desse diálogo que surge pela primeira vez a proposta de utilização da Transferência do Direito de Construir (TDC), instrumento do novo PDE que permite ao proprietário de um imóvel de manifesto interesse público transferir ou alienar, para outro imóvel, o potencial construtivo correspondente – e que, no caso do parque, poderia ser trocado pelo próprio terreno, por meio de um acordo de doação. Uma das frentes da luta estava, afinal, na negociação institucional.

## **vi. Com o Estado, parte 1: “alternativas infernais”**

Refletindo sobre a atuação dos movimentos sociais como agentes críticos do planejamento urbano a partir de alguns casos clássicos brasileiros, como do Orçamento Participativo e da atuação dos movimentos de sem teto, Marcelo Lopes de Souza (2006)

argumenta que, para serem efetivos, os movimentos precisam de diferentes estratégias de ação, que navegam entre uma aproximação *com o Estado*, uma atuação autônoma, *apesar do Estado* e, em determinados momentos, um posicionamento explicitamente *contra o Estado*. Na aproximação com o Estado – por exemplo pela participação em seus fóruns e instâncias discursivas e deliberativas, ou ainda sentando em ocasionais mesas de negociação – os movimentos sociais têm a oportunidade de obter informações necessárias e estratégicas para a sua luta, e ao mesmo tempo exercer a pressão que pode alterar o rumo das políticas institucionais, incorrendo em ganhos substanciais. Mas como observa Souza (2006), a participação se torna uma armadilha se acaba por domesticar e cooptar a sociedade civil, ou se reduz a sua atuação a críticas e demandas ao Estado. Para não incorrer nesse erro, os movimentos não podem abrir mão de planejar e prototipar suas alternativas, numa atuação além (e possivelmente contra) o aparato de Estado. Pensando a partir do Parque Augusta, é mesmo essa navegação entre modos de atuação distintos, às vezes até contraditórios, mas afinal complementares, que permitiu que o movimento saísse vitorioso a ponto de ver a posse do terreno transferida para a prefeitura de São Paulo naquela manhã de abril.

A longa interação do movimento pelo parque *com o Estado* se inicia no começo dos anos 2000, com o abaixo-assinado contrário aos projetos de construção no local. Essa interação dá um novo passo com o PL de criação do parque, é potencializada pela aprovação e sanção da Lei, com a inserção do parque no PDE e com o zoneamento como Zepam. Mas mostra suas limitações frente ao aparentemente irrefutável argumento da insuficiência de recursos para a desapropriação do terreno e ao a princípio intransponível obstáculo colocado pelo direito privado de propriedade das construtoras. Naquele momento, a postura da gestão municipal era ambígua. Se por um lado a lei de criação do parque havia sido sancionada pelo então prefeito Fernando Haddad, por outro a gestão demonstrava que tirá-la do papel não era definitivamente prioridade. É nesse momento que as construtoras oferecem a alternativa “parque com prédios” – a construção de duas torres, cada uma com cem metros de altura, e no restante do terreno a manutenção da área verde, que permaneceria de acesso público, mas gerido e custeado pelo empreendimento imobiliário. A proposta satisfaz a gestão municipal, que procura mobilizar a opinião pública recorrendo a um argumento sensível: essa seria a única alternativa socialmente justa para viabilizar o parque. Nessa linha argumentativa, pagar o valor inflacionado da desapropriação significaria subtrair investimentos de áreas mais necessitadas. Inistir em

demandar o parque sem prédios seria, então, pedir por uma distribuição injusta dos recursos públicos, privilegiar um bairro estruturado em detrimento das tão precárias periferias, ou em substituição à construção de creches para crianças, leitos hospitalares para os doentes, saneamento básico para as favelas. São argumentos que impõem aquilo que Philippe Pignarre e Isabelle Stengers (2011) chamam de “alternativas infernais”, onde o que se apresenta como lógico ou racional são construções que encerram o debate, minam ou aprisionam a capacidade de pensar e resistir, desembocam em um eterno “não tem outro jeito”. Os autores mostram como estas alternativas estão agora em toda parte, organizando o regime de sacrifícios e aceitação da austeridade, “como forma de desautorizar qualquer possibilidade de ação que possa encontrar um ponto de referência fora do sistema [capitalista] e da sua lógica” (op. cit., p. 27 – tradução nossa). No caso do Parque Augusta, as alternativas infernais postas como argumento para encerrar o debate sequer consideravam a principal bandeira do OPA, que clamava por um parque sem custo, isto é, que encontrasse um outro meio de se viabilizar, sem onerar o tesouro municipal.

Em meio às evidentes limitações da atuação com o Estado, as estratégias de luta se ramificaram e ao mesmo tempo se sobrepuseram. Em uma frente, tiveram continuidade as tentativas de exercer pressão para que o poder público abrisse tratativas de negociação. Apesar da tendência autonomista, os ativistas do OPA recorreram estrategicamente ao argumento da legalidade, e mobilizaram uma compilação impressionante de instrumentos jurídicos em defesa do parque<sup>9</sup>. Juntamente com a Samorcc, pediram intervenção do Ministério Público Estadual (MPE), recorrendo à Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital contra o fechamento irregular do terreno e o corte de árvores tombadas. Paralelamente, avançou uma frente de ação direta.

---

9 Publicados na Revista OPA 1, em seção intitulada “entenda as leis que garantem Parque Augusta aberto, público e sem prédios”, constam:

1. TAC – Termo de Ajustamento de Conduta, acordos firmados entre os proprietários do terreno e o Ministério Público Estadual para compensação pelo corte de árvores tombadas.
2. Constituição Federal: Art. 5. In dubio pro natura, o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a determinação de que, em caso de conflito, prevalece a proteção do meio ambiente.
3. Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, cumprimento da função social da propriedade, a prioridade pelo interesse coletivo e o cumprimento dos Planos Diretores.
4. Lei Federal da Mata Atlântica, que protege vegetação secundária em estágio avançado em perímetro urbano.
5. Política Nacional do Meio Ambiente e Lei Orgânica Federal, que estabelece diretrizes federais para a proteção do meio ambiente, compatibilizando desenvolvimento econômico e social com a preservação.
6. Plano Diretor, que já propõe a implementação do parque desde 2004, inserindo-o na rede estrutural hídrica-ambiental do município.
7. Lei 10.365/1987, que classifica áreas acima de 10.000m<sup>2</sup> com árvores em continuidade como floresta heterogênea, cabíveis de proteção e imunes ao corte.
8. Resolução 24/04 Conresp, que decreta o tombamento das edificações remanescentes do Colégio Des Oiseaux, bem como do conjunto de espécies arbóreas que integram a área do bosque.
9. Lei 15.941/2013, que autoriza a criação do Parque Augusta.



Figuras 46. Assembléias no Parque Augusta ocupado, 2015.

## vii. Contra o Estado, o comum

No dia 17 de janeiro de 2015 um grupo de pessoas entrou no terreno por uma fresta, retirou os tapumes que fechavam suas entradas e abriu os portões. Eventos culturais foram chamados nas redes sociais, convidando a cidade a entrar novamente no parque. Tinha início a “vigília criativa”, uma ocupação que por 47 dias manteve o terreno aberto ao uso comum e habitado por uma multiplicidade de personagens que se organizaram de forma autogerida e singular, como narrada nesse depoimento do filósofo Peter Pál Pelbart.

Eis uma terra em que ninguém se pensa como dono de nada, ninguém vende nem compra nada, ninguém manda em nada, onde pessoas de diferentes idades, origens, formações, sensibilidades, coabitam por um tempo em contiguidade pluralista, num jogo aberto entre iniciativas autônomas, afetividades e sexualidades singulares, e assim deixam entrever o que poderia uma vida coletiva hoje, polifônica, regida por uma lógica outra que não a da voracidade autocentrada, da normopatía blindada ou da monocultura entrópica. Um “kibutz do desejo”, diria Cortázar. Mas na sua versão ecológica, biopolítica. Pois é isso também que ali se ensaia – não se trata de “apropriar-se”, “tomar o poder”, ou apenas gritar palavras de ordem uníssonas contra o capital ou a gentrificação, mas também zelar pelas árvores, pela circulação livre, pela sustentação coletiva, e experimentar formas-de-vida inabituais, múltiplas, que não têm nome, ainda que os ativistas usem noções aproximativas como horizontalidade, autogestão, organização em rede. (Pelbart, 2015)

A ocupação ampliou e intensificou o que já havia sido experimentado no terreno em 2013 e que vinha sendo praticado desde então em uma escala menor, em espaços fora do parque: uma espécie de política do protótipo (Parra, 2017), pré-figurativa, em que se experimentou construir naquelas semanas o que se imaginava para o parque autogerido, o parque *sem* Estado. Assim, os arranjos coletivos para cuidar da segurança, limpeza, programação, comunicação etc., tudo aquilo que manteve nestes dias a ocupação viva, foram estabelecidos horizontalmente como o que poderia se chamar, a partir de Dardot e Laval (2017), *instituições para o comum*. Não que a experiência tenha sido simples, idílica; as falas daqueles que participaram da ocupação apontam também as dificuldades.

A ocupação do Parque Augusta por 47 dias foi como um laboratório. Foi algo que modificou a vida de muita gente, a minha vida. A gente estava lá, morando num parque no centro de São Paulo, mantendo ele aberto 24 horas por dia para a população, contra o Estado, contra as empresas. Aquela foi uma experiência muito forte também, não dá para romantizar. A experiência mostrou como é difícil, foram muitos conflitos e foi um aprendizado. Mas como um laboratório de vida foi muito potente, criou uma ruptura ali, que alguma coisa mudou, alguma coisa deslocou, para sempre, não vai voltar (...). (Entrevista PA2, 2019)

Sua fala ajuda também a situar a experiência como um momento de atuação *contra* o Estado, em alinhamento com a reflexão de Souza (2006) mencionada anteriormente, para quem a atuação dos movimentos sociais como agentes críticos do planejamento, para se tornar efetiva, precisaria ir além das negociações e criar fricção com a ordem institucional por outros meios. No entanto, lendo e ouvindo o que dizem aqueles que ocuparam o Parque Augusta em 2015, parece que esse ir *contra* o Estado talvez tenha tido menos ali o sentido descrito por Souza, de uma contraposição ativa às forças estatais, e mais o sentido inscrito por Pierre Clastres (2015) a partir do pensamento ameríndio: o *contra* que a um só tempo prescinde e recusa o Estado, e não apenas o Estado em si, mas o tipo de poder que o Estado incorpora em qualquer relação social.

O conjunto de práticas e relações sociais instituídos na ocupação e a própria ocupação como um gesto que inscreve o Parque Augusta como algo além do público e do privado contribuiu, sem dúvidas, para que dentro da universidade surgissem os primeiros trabalhos posicionando o parque como um “comum urbano” – nos termos definidos principalmente por David Harvey (2012) (ver, por exemplo, Schiller, 2017 e Oliveira, 2019). Resgatando brevemente o que já foi abordado no Capítulo 2, para Harvey, o que torna um espaço ou bem comum é a existência de um grupo que o reclame como tal, através de um conjunto de práticas e relações sociais que operam fora da lógica de mercado.

A experiência da ocupação engajou novas pessoas e trouxe holofotes; as atenções se voltaram para o acontecimento, e o Parque Augusta se tornou uma pauta: na grande mídia, na universidade, em debates públicos, e, enfim, também para a gestão municipal, tornando-se ruidoso e incontornável, e obrigando algum tipo de mediação. Os argumentos da prefeitura, contudo, permaneciam em torno de alternativas infernais. Com a reintegração de posse em março, o terreno foi novamente fechado e se abriu uma fase de aproximação mais institucional da luta, travada “de gabinete em gabinete”, como narra Oliveira (2019), mas sem que isso substituísse em qualquer momento uma atuação para além do Estado.

### **viii. Com o Estado, parte 2: rumo ao acordo**

É no contexto dos holofotes sobre o Parque Augusta que o promotor Silvio Marques, da Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital do MPE, fez contato com o movimento para conversar sobre o tal “dinheiro do Maluf” – um montante que havia sido desviado de obras públicas nos anos 90 pelo então prefeito Paulo Maluf, e que agora por meio de um TAC era repatriado e devolvido aos cofres públicos por dois bancos estrangeiros. Sensibilizado pelo impasse em torno do parque, o MPE determinou que uma parte do recurso deveria ser utilizado para a desapropriação do terreno e, o restante, Haddad conseguira garantir que fosse destinado à criação de novas vagas em creches municipais. Embora o OPA tenha recusado de pronto a possibilidade de desapropriação milionária do terreno – o que deu origem a divergências importantes com Samorcc e Aliados, que acatavam a solução proposta – essa aproximação com a promotoria deu origem aos diálogos em que o movimento apresentou os estudos que vinha elaborando sobre o terreno, que deram origem à Ação Civil Pública aberta ainda em 2015.

A ação considerava ilegal o fechamento do parque com base na cláusula de acesso ao bosque existente na escritura do terreno e determinava cobrança de uma multa diária de R\$ 500 mil às incorporadoras proprietárias, somatória que levava o valor total da multa naquele momento a quase R\$ 400 milhões (Montessanti, 2016). A ação foi acatada pela justiça e a juíza responsável convocou uma audiência conciliatória. Os valores cobrados, estratosféricos, eram pouco realistas, mas tinham muito mais a função de pressionar as incorporadoras a um acordo do que de fato resultar na aplicação da multa. No entanto, a ação mudava definitivamente os termos do debate, colocando uma pressão até então inexistente sobre as proprietárias, o que mudava as condições de negociação. Mesmo assim, a primeira audiência não resultou em acordo: as construtoras continuaram demandando um valor especulativo para a desapropriação – quase o dobro do que haviam investido no terreno três anos antes – que a prefeitura se recusava a pagar (Veiga, 2016). Sem acordo, os trâmites judiciais prosseguiriam, sem prazo para julgamento da ação que poderia resultar na cobrança da multa.

Com a mudança de gestão municipal em 2017, mudam novamente os termos do debate na esfera institucional, agora com novos discursos e estilos de negociação. Enquanto nos termos de Haddad os argumentos giraram principalmente em torno da ideia de

uma *conciliação*, materializada pela proposta do parque *com* torres e o argumento de que seria possível chegar a um projeto que contemplasse tanto o movimento quanto as incorporadoras, com a chegada de João Doria à prefeitura o Parque Augusta vira uma oportunidade para “um bom negócio”. A relação pessoal entre o novo prefeito e Elie Horn, dono da incorporadora Cyrela, também entrou como novo elemento, estressado publicamente por uma matéria do jornal Folha de S. Paulo que, na semana seguinte às eleições municipais, fez uma reportagem com chamada de capa: “Eleito, Doria terá que negociar Parque Augusta com empreiteira de amigo”<sup>10</sup>. Assim, alguns meses após assumir o cargo, o prefeito João Doria apresentou sua solução para o impasse: uma troca de terrenos, em que a prefeitura ofertaria a gleba pública onde hoje está situada a Prefeitura Regional de Pinheiros em troca do Parque Augusta.

Mais uma vez, a primeira reação tanto da Samorcc quanto dos Aliados foi celebrar a solução proposta – refletindo novamente seu ativismo NIMBY. O OPA, entretanto, se colocou novamente contrário à solução que apenas empurraria o problema das torres para outro bairro, trocando uma área verde livre por outra. Os termos financeiros da troca também foram colocados publicamente em questão. Situado na Marginal Pinheiros, eixo supervalorizado de expansão imobiliária, estimava-se que o terreno ofertado pela prefeitura valeria até três vezes mais do que o da rua Augusta (Bonduki, 2017). E embora Doria afirmasse publicamente, como foi uma marca da sua breve gestão à prefeitura, que o problema “já estava resolvido”, mais uma vez o imbróglcio se estenderia.

Apesar da importância da mediação do Estado, em especial do MPE, um “aliado de peso” (Entrevista PA2, 2019), foi a inteligência coletiva ativada pelos encontros que passaram o movimento pelo Parque Augusta que acabou por apontar o caminho que levaria ao acordo. Nos anos anteriores, uma frente do movimento mobilizara esforços para se apropriar e conhecer a fundo não apenas todas as especificidades escriturais do terreno do Parque Augusta, mas os marcos regulatórios que envolvem a aprovação de qualquer empreendimento imobiliário. A partir disso, teve início uma busca por problemas, irregularidades e brechas que poderiam tornar possível a recusa do processo de licenciamento do projeto aberto pela Cyrela e pela Setin. Isso se tornou uma estratégia importante quando, com a aprovação da nova lei de zoneamento, em 2016, o terreno

---

10 Reportagem de Rodrigues (2016). Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2016/10/1819951-eleito-doria-tera-que-negociar-parque-augusta-com-empreiteira-de-amigos.shtml> (acessado em 20 fev. 2017)

virou, enfim, uma Zepam – o que determinava um coeficiente de aproveitamento (CA)<sup>11</sup> máximo dez vezes menor do que o CA básico do projeto protocolado. Na prática, isso significava que o projeto das torres era incompatível com o novo zoneamento para aquele terreno, e que a expectativa financeira que as construtoras tinham com uma possível desapropriação também era irreal, já que, como uma zona de preservação ambiental imprópria à verticalização, o terreno do parque perdia grande parte do seu valor de mercado. Entretanto, o obstáculo para que isso se realizasse era o já mencionado direito de protocolo, uma figura jurídica controversa, que tem permitido que os proprietários que protocolam um projeto para licenciamento antes da revisão de uma dada legislação, escolham qual regulação preferem seguir, se aquela vigente no momento do protocolo, ou a que se torna vigente após sua aprovação. No entanto, se por alguma irregularidade o projeto protocolado fosse rejeitado, a elaboração de um novo projeto acarretaria a obrigatoriedade de obedecer ao novo zoneamento.

Toda essa perspectiva já estava em debate com o MPE desde os primeiros contatos entre promotoria e ativistas em 2015, mas ganhou momentum quando, em fevereiro de 2018, uma ação judicial sem relação com o Parque Augusta concedeu, em caráter liminar, a suspensão do direito de protocolo em toda a cidade de São Paulo. Diante da possibilidade de perder definitivamente o direito de construção das torres no terreno, e ainda pressionadas pela ação civil pública para aplicação das multas milionárias que corria na justiça, as incorporadoras voltaram à mesa de negociação e aceitaram a proposta que, lá atrás, havia surgido dos primeiros contatos entre os ativistas do OPA e a universidade, e levada ao debate público principalmente pela urbanista e professora da FAU USP Raquel Rolnik (2015b): a doação do terreno em troca de transferência do direito de construir (TDC) em outras áreas. O acordo foi assinado entre construtoras, MPE e prefeitura – já sob comando de Bruno Covas –, e homologado pela justiça em setembro de 2018, na mesma semana em que a liminar de suspensão do direito de protocolo foi definitivamente cassada.

Como parte do acordo, as incorporadoras doaram o terreno à prefeitura e negociaram o pagamento de R\$ 10 milhões de indenização pelo fechamento dos portões, valor a ser dividido entre a implantação e os primeiros dois anos de manutenção do parque, a criação de um *boulevard* na rua Gravataí, e ainda um montante menor voltado a obras

---

11 Coeficiente de Aproveitamento (CA) é um índice que, multiplicado pela área de um terreno, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.

na área de assistência social. Em troca, recebem crédito do potencial construtivo relativo ao terreno do Parque Augusta para utilização em obras em outros terrenos que possuam ou venham a possuir na cidade, sempre obedecendo os parâmetros urbanísticos vigentes em cada caso, mas liberadas dos gastos com a aquisição de potencial construtivo. Esse crédito, em termos de área, equivaleria a algo em torno de 3.430 m<sup>2</sup>. Seu valor financeiro, entretanto, não é fixo, mas calculado por uma fórmula que tem como variáveis não apenas o valor do metro quadrado e o CA no terreno cedente, mas também o valor do metro quadrado no terreno receptor<sup>12</sup>. E, embora nos termos do acordo, a quantidade de metros quadrados transferíveis corresponda a 14% da área do terreno do Parque Augusta, o que a princípio parecia uma troca justa e de interesse público, as primeiras simulações com valores reais evidenciaram que esse potencial se multiplica enormemente quando efetivamente aplicado na transferência para outros imóveis (Zylberkan, 2018; Souza et al., 2019). Isso acontece porque a fórmula de cálculo do instrumento não foi concebida, originalmente, para o uso em Zepam, zoneamento excepcional na cidade, e que tem CA máximo de 0,1, mas para situações em que o CA costuma ser 1, que é o caso em quase todo o restante da malha urbana. Por meio das simulações, descobre-se que há uma distorção grave para o uso da fórmula no caso de Zepam: como divisor na fórmula, o CA de 0,1 acaba multiplicando por dez o potencial que seria gerado em qualquer outra parte da cidade – uma espécie de “milagre da multiplicação de potencial construtivo”, como constatado por Souza et al. (2019). Diante do espanto que os números provocaram entre todos que se empenharam na luta por um parque sem custos e que viram na TDC uma alternativa justa às propostas de desapropriação milionária que premiariam as construtoras, esse desfecho matemático-financeiro foi um triste banho de água fria. Mas que deixa o aprendizado, mais uma vez, sobre as armadilhas em que nossas lutas estão inseridas. Uma oportunidade de lembrarmos, de novo, que o capital imobiliário-financeiro definitivamente não dá ponto sem nó.

12 Essa discussão é apresentada com profundidade e várias simulações são realizadas por Souza et al. (2019). A fórmula para o cálculo do TDC, nos termos do art. 128 do PDE-2014 é:  $PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmx cd)$ , sendo:

**PCr** - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

**PCpt** - potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

**VTcd** - valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), do terreno cedente ou doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa vigente na data de referência ou doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

**Cr** - valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor;

**CAmaxcd** - coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## ix. Apesar do Estado: Canteiro Vivo

Mas a história do Parque Augusta contada aqui não se encerra com um acordo judicial, e nem mesmo com a assinatura dos papéis, a entrega das chaves ou a transferência de potencial construtivo. Paralelamente às negociações de gabinete, sempre de portas fechadas, foram retomados os encontros dos personagens implicados na luta, estes sim, sempre com as portas abertas. E que sabiam que, embora a mediação do Estado deslocasse o centro das atenções do acontecimento Parque Augusta para as mesas de negociação, a transferência do terreno seria só o início da criação do parque. Ante a iminência do acordo entre as partes, emergiu a preocupação em tornar tangíveis e publicáveis as várias discussões e possibilidades que haviam participado dessa história, os vários saberes que foram experimentados enquanto vivia-se o parque, o acúmulo de experiências e entendimentos gestados nesse processo e que naquele momento convergiam em torno da questão “que parque queremos?”.

Teve início a elaboração de um projeto comunitário, formulado a partir das descobertas originadas nas experiências de prototipagem do parque – as ocupações em 2013 e 2015 – e também de uma sistemática pensada para garantir uma construção coletiva que permitisse a participação inclusive daqueles que não haviam compartilhado das experiências anteriores, novos personagens que aterrissavam nas discussões e que nunca haviam sequer pisado no terreno. Esse processo se deu com a retomada das assembleias públicas semanais e com a abertura de um Grupo de Trabalho (GT) permanente para operacionalizar e sistematizar os materiais produzidos destes encontros.

Uma primeira ação foi a elaboração de um formulário dos desejos online, amplamente divulgado, que contou com mais de 200 contribuições, que foram sintetizadas e organizadas pelo GT. A partir delas, desenhou-se, na forma de uma lista, as Premissas e Diretrizes Coletivas do Projeto, um documento que reunia um conjunto de visões e indicações sobre diferentes pontos sensíveis para o futuro do parque, dos quais listo alguns: (1) gestão, com indicações para “desburocratização”, “autogestão”, “agenda aberta”; (2) equipamentos, com sugestões para implantação de bicicletário, vestiário, cozinha comunitária etc.; (3) inserção urbana, com ponto sobre a criação de uma integração com a Praça Roosevelt; (4) serviços, com princípios como “não terceirização da limpeza e do cuidado com áreas verdes” e “sem atividades comerciais dentro do parque”; (5) projeto

arquitetônico e paisagístico, com indicações para “construções mínimas e paisagismo natural”; (6) manejo, prevendo “preservação prioritária da fauna e flora, “regeneração” e, ainda, “ter um riacho dentro do parque”; (7) recursos, com “autonomia energética” e “autonomia hídrica”; (8) visão ou filosofia, com um “Parque Escola/Parque Educador”; e, ainda, (9) preservação da memória da luta pelo parque, com indicação para a criação de um “espaço dedicado à preservar a história do terreno e da luta pelo Parque” e um “Canteiro Aberto de restauro e arqueologia” (Organismo Parque Augusta, 2017).

A partir destas múltiplas diretrizes, os participantes envolvidos elaboraram rascunhos individuais sobre uma planta do terreno e, em seguida, teve início um processo de desenho de um Rascunho Coletivo, com várias versões produzidas ao longo dos encontros. Mas a partir destes esforços, ficou explícito que o formato de projeto arquitetônico para o parque não dava conta do tipo de criação coletiva engendrada nos anos de luta. O Parque Augusta não cabia em um projeto executivo para o Parque Augusta.

Ao longo de julho de 2017 aconteceu o Fórum Comunitário e Laboratório-Canteiro Vivo Parque Augusta, um encontro que tinha entre seus objetivos dar visibilidade ao processo burocrático-institucional em curso, que acontecia com pouca transparência e controle social, e também dar continuidade a elaboração do projeto comunitário para o parque, nesse formato de projeto arquitetônico. Mas o encontro mirava além. A programação incluiu conferências e oficinas temáticas sobre os grandes temas que pautaram, nos anos anteriores, as práticas do Parque Augusta, com a participação de “pesquisadores, acadêmicos, antiacadêmicos, especialistas e desespecialistas”, convidados a pensar junto sobre as múltiplas camadas da luta pelo parque, e a ensaiar responder à grande questão que naquele momento se colocava: o que acontece com o Parque Augusta quando ele se torna um parque público, sob gestão de um órgão burocrático e regulado pelas mesmas normas replicadas em todas as 108 áreas verdes da cidade?

Os encontros realizados ao longo de todo o mês reuniram muitos mundos: antropólogos, filósofos, urbanistas, sociólogos, movimentos de moradia, artistas da periferia, permacultores, indígenas, ex-moradores de rua, ativistas atuando na redução de danos, movimentos ambientalistas, Movimento Passe Livre, cicloativistas. Proximidades geográficas e afinidades eletivas foram ativadas em uma nova aliança, não mais para a produção de legitimidade ou de uma solução dentro da lógica institucional, mas para manter acesa a chama de um parque que se desejava *apesar e além* do Estado.

Os temas colocados em debate foram organizados entre as três ecologias de Felix Guattari (1990), que são, afinal, os três pilares de sustentação das práticas socioespaciais surgidas em torno do Parque Augusta. Combinadas, convocavam a um pensamento complexo sobre o parque e também sobre a cidade, feito de múltiplas camadas:

- Ecologia do meio ambiente: água, energia, tecnologia, resíduos, flora e fauna, cultura;
- Ecologia das relações sociais: autogestão, gentrificação, micropolíticas, luta, desejo, espaço, comum;
- Ecologia da subjetividade: memorial, restauro, arqueologia, parque transgeracional, parque escola, desenho, projeto, singularidades.

O Canteiro Vivo aparece como resposta às questões colocadas, um nome que devolve o Parque Augusta como um terreno autônomo, além do Estado. “Nomear, para forçar a pensar”, diz Stengers (2015, p. 109). É uma ideia-força, o Canteiro Vivo, afirmada como estratégia de escape às armadilhas da gestão, como forma de abrir caminho para a criação. Assim, não é e não cabe em um projeto executivo; mas carrega a síntese desorganizada da proposta polifônica prototipada ao longo de vários anos de luta pelo parque livre. Sem quaisquer demandas ou reivindicações ao poder público, além da abertura imediata dos portões. Mais do que isso, a ideia de Canteiro remete também a um parque-processo, um parque que não deveria permanecer fechado durante as obras de implementação para ser depois entregue pronto, mas que deveria ter nas obras parte da experiência de vir a ser. O parque como obra, as obras como parque, as obras como obra, ecoando, afinal, a ideia tão potente do que é, pra Lefebvre (2004), o direito à cidade; a possibilidade de realização da cidade como obra.

O pensador camaronês Achille Mbembe conclui um pequeno artigo sobre formas de resistência e de imaginar a mudança no mundo com uma proposição lindamente afinada à ideia do Canteiro Vivo:

Colocar tudo sobre a mesa. Abrir mil *canteiros*, *mil repositórios de vida*. Compreender que toda luta acontece em todos os fronts e que tudo é questão de coordenação e de convergência. Restabelecer o pensamento e, com ele, a capacidade de imaginar novas alternativas, inclusive a capacidade de sonhar com outra coisa que não a morte, seja esta sofrida ou infligida. Pois se nós não pensamos claramente por nós mesmos, outros pensarão em nosso lugar. (Mbembe, 2018, np – grifo nosso)

O Canteiro Vivo como um repositório de vida, como lugar de reestabelecer o pensamen-

to. O Canteiro Vivo, um comum, como fala Stengers (2015): aquilo que nos faz pensar, imaginar, cooperar, “uma inteligência coletiva, concreta e estabelecida no corpo a corpo” (op. cit., p. 79). O Canteiro Vivo como o protótipo da cidade em transição – a cidade em permanente transição. Como forma de experimentar um novo mundo no interior de velho, de novo. Canteiro Vivo como feitura contra-hegemônica, minoritária, divergente do parque, do centro, da cidade. Canteiro Vivo como vacina à razão neoliberal. Mas como fazer disso mais do que uma abstração?

## **x. Conselho dos Povos, parque cosmopolítico**

Sob tutela do Estado e gestão da SVMA, o Parque Augusta público precisava de um Conselho Gestor. A circunstância pouco usual que levou à sua criação, que chamo aqui de acontecimento, inspirou nos gestores públicos uma proposta inovadora: a criação do conselho *antes* da abertura do parque, para acompanhamento das obras e definição de alguns poucos elementos eletivos no seu regulamento ou projeto. A circunstância pouco usual da criação do Parque Augusta também havia, meses antes, proporcionado um acordo sobre seu projeto executivo, que deveria ser elaborado pelos diferentes movimentos que estiveram envolvidos na realização do parque. Ao invés de conduzir encontros para a criação conjunta desse desenho, o modo como se chegaria a esse projeto comum ficou em aberto. Enquanto os personagens identificados pelo OPA criaram o extenso processo participativo mencionado no item anterior, outros projetos foram apresentados a partir de processos menos ou nada coletivos. Diante desse impasse de receber não um, mas vários projetos, a SVMA resolveu juntá-los, decidindo ela mesma o que entraria ou não. É assim que o projeto final apresentado pela prefeitura como um projeto “do movimento Parque Augusta” possui programas tão distintos conceitualmente quanto “redário” e “cachorródromo”, combinando o devir-indígena do parque materializado nas redes para descanso no bosque, proposto no Projeto Comunitário, com os anseios dos “pais de pet” da Cerqueira César por um cercadinho seguro para os seus “filhos de quatro patas”. Um desfecho que frustrava, mas não surpreendia aqueles que estavam agora mobilizados pelo projeto do Canteiro Vivo, e mostrava mais uma vez as limitações da atuação *com* o Estado.

Assim, no momento em que chegou a proposta da SVMA para que os ativistas se preparassem para as eleições do conselho gestor, como forma de garantir a implementação do projeto coletivo e acompanhar de perto as obras, a questão sobre participar ou não participar se colocou, e permaneceu como um impasse por vários meses. Os limites da participação em um conselho praticamente apenas consultivo eram evidentes e unânimes. Ao mesmo tempo, havia um desejo de disputar esse espaço, não permitir que fosse hegemonizado pela burguesia moradora do entorno, fosse aquela representada por atores que durante os acordos se posicionaram manifestamente contrários ao parque, mas que agora se interessavam em participar da sua gestão, fosse aquela representada por moradores aliados na luta pelo parque, mas que, apesar das boas intenções, demonstravam nas suas práticas e discursos que o Parque Augusta era para eles “seu quintal”. De um lado, aqueles radicalmente contrários a esse tipo de participação consideravam que ela apenas legitimaria estas falaciosas instâncias pretensamente democráticas. Do outro lado, uma parte dos personagens considerava estratégico ter alguém dentro do conselho para o acompanhamento das obras. A questão ainda mobilizava vaidades e expectativas em torno da possibilidade de protagonismo, típicas de um processo eleitoral. Com as primeiras movimentações da SVMA para a criação de uma comissão para as eleições, enquanto muito se debatia sobre os riscos e possibilidades de captura pelo Estado a partir do conselho, começou a ficar evidente que o próprio debate já estava capturado, tendo se deslocado da potência criadora do Canteiro Vivo para as armadilhas das intermináveis demandas que surgiam da negociação com o Estado ou pelo Estado, com questões e problemas cada vez mais técnicos, que exigiam atenção e organização e envenenavam o processo coletivo.

A resposta à ameaça de captura foi, mais uma vez, deslocar os termos do debate, fugir das alternativas infernais, propondo algo que até então não havia sido pensado. O conselho gestor deveria, sim, ser disputado contra as elites que se enxergavam como as responsáveis ou donas do Parque Augusta, e que tendiam a decisões que restringiam o seu acesso – em certa ocasião alguém chegou a sugerir, por exemplo, que apenas moradores do entorno poderiam se candidatar, ou até votar para o conselho. Mas, no lugar de disputarem eles esse espaço, o OPA decidiu convidar outras personagens, “passar o bastão do protagonismo”, como disse um ativista, e assim extrapolar seu próprio circuito imediato, extrapolar os limites do bairro, e extrapolar também os limites de classe e raça que restringiam o debate. Movimentos de moradia, movimento negro e lutas indígenas

foram convidados a indicar representantes para disputar eleições para o conselho, com o apoio do OPA. A chapa final reuniu representantes do Movimento Sem Teto do Centro (MSTC), do bloco afro Ilú Obá De Min, da Terra Indígena do Jaraguá e do próprio OPA, para um Conselho dos Povos. Das oitos vagas de titulares e suplentes, cinco foram preenchidas pelas candidaturas do Conselho, e a única vaga destinada a entidade foi ocupada não pelas associações de moradores do entorno, mas pelo MSTC, que tem a poucos metros do parque sua ocupação mais emblemática, a Ocupação 9 de Julho. A maior parte das vagas do Conselho foi ocupada por mulheres não brancas, moradoras de ocupação, indígenas, militantes do movimento negro – o que evidentemente provocou certo desconforto em figuras conhecidas no bairro, que esperavam se eleger. As diferenças entre os muitos que lutaram pelo parque ficaram mais explícitas do que nunca, e a ideia do Parque Augusta como uma conquista burguesa e branca foi desafiada.

Ainda que as possibilidades efetivas de transformação a partir de um conselho gestor de parque sejam limitadas, a eleição do Conselho dos Povos reafirmou o Parque Augusta como um acontecimento, que marca um antes e um depois na história das lutas urbanas, e não simplesmente porque houve vitória. As novas personagens que entram no Conselho, que entram, afinal, na conversa sobre o parque, são também ecos de uma cosmopolítica, “uma insistência dos que não foram convidados para participar das assembleias modernas” (Sztutman, 2018, p. 340). Outros corpos em aliança pelo parque, e que não trazem apenas uma virada identitária, mas sobretudo uma virada epistêmica. São outros modos de conhecer implicados agora por aquele terreno de mata nativa cercado de prédios por todos os lados.

Quando, ao fim do seu livro, Stengers reflete sobre o que falta, afinal, ao acontecimento OGM, conclui com esse argumento, que elejo para fechar esse capítulo.

(...) talvez falte a ele ter sido celebrado como acontecimento, ter sido chamado de acontecimento, ter suscitado testemunhas que aprendam a contar como lhes são gratas, o que ele lhes ensinou, como as reuniu, como as forçou a aprender uns com os outros. Precisamos, desesperadamente, fabricar essas testemunhas, essas narrativas, essas celebrações. E precisamos, principalmente, do que testemunhas, narrativas e celebrações podem transmitir: a experiência que assina a produção de uma conexão bem-sucedida entre a política e a produção experimental, sempre experimental, de uma capacidade nova de agir e de pensar. (Stengers, 2015, p. 152)





## CONSIDERAÇÕES SEMPRE PROVISÓRIAS

---

*What if we open up the imagination of the single narrative  
to give space (literally)  
for a multiplicity of trajectories?  
Doreen Massey*

Procurei, com essa tese, contribuir para a reflexão sobre a transformação contemporânea da região central da cidade de São Paulo. Sem pretender esgotar o tema, busquei observar a produção do espaço e dos discursos sobre o centro, e também as tensões e disputas em torno dos projetos e enunciados em jogo. Ao escovar a contrapelo os processos hegemônicos da produção do centro, despontam acontecimentos que habitam os interstícios, e deles a possibilidade de se considerar uma multiplicidade de trajetórias do/no espaço. Contra a tentação da narrativa única, que tem degradação e revitalização como dois polos contrapostos que enunciam uma origem e um destino, tanto no pensamento sobre quanto no planejamento do centro da cidade de São Paulo, voltar o olhar para personagens minoritárias e para práticas espaciais divergentes nos permite conhecer outros modos de fazer cidade, outras sensibilidades, outros possíveis, um futuro que não está dado. Nesse percurso, a tese acaba por também esboçar um pensamento de cidade. E, ao incorporar certas literaturas não tão familiares às reflexões no campo do planejamento urbano – da filosofia da ciência, da antropologia, do pensamento ameríndio –, convida outros pensamentos para a conversa, o que permite deslocar um pouco os termos do debate sobre o centro. Tudo isso se oferece aqui como mais um elemento no conjunto de abordagens possíveis na decifração dessa paisagem complexa e em mutação; uma abordagem implicada pelo seu momento histórico, implicada pelo diálogo com um conjunto de autores, implicada com as personagens que são minhas comparsas e interlocutoras nesse trabalho de pesquisa e também na vida além dele, e implicada pela minha própria posicionalidade como investigadora.

O centro de São Paulo é historicamente um espaço em disputa, sua história animada por embates entre inexoráveis existências e os intuítos especulativos de transformação. Isso desde as primeiras intervenções de urbanização, as florestas devastadas pois que “não

harmonizavam com o urbanismo britânico”(Sevcenko, 1992, p. 115) e rios que foram sendo tamponados para dar lugar aos automóveis. Ou a presença negra, indígena, da classe trabalhadora, expulsa para as periferias para que se materializasse a utopia burguesa de um centro metropolitano nos moldes europeus, cenográfico e exclusivo. Retornar aos processos sociais e políticos que originaram as grandes obras que moldaram a paisagem da região central desde pelo menos um século atrás e percorrer em sobrevoo os projetos e discursos urbanos sobre a região ao longo de todo esse período permite observar, entre as contínuas transformações no espaço construído, certas repetições e permanências. Passados cem anos e após um ciclo de declínio, a transformação do centro ainda é financiada majoritariamente por investimentos públicos. As intervenções ainda são norteadas por interesses privados. Seu caráter ainda é via de regra especulativo, voltado a abrir caminho para a rentabilidade futura. E nas intervenções realizadas ainda é possível identificar o intuito de supressão das condições pré-existentes: a expulsão dos pobres, a domesticação dos usos dos espaços públicos, tudo isso por meio de projetos arquitetônicos e urbanísticos que copiam cidades europeias ou norte-americanas, importados como modelos universais de urbanização e territorialização – uma persistente colonialidade do pensamento urbano.

O Capítulo 1 acompanha algumas gerações de projetos que tiveram por intuito a conformação (e, após o declínio, a reconversão) do centro de São Paulo em um centro burguês: planos urbanos, políticas públicas, legislação urbanística, grandes intervenções, novos equipamentos, securitização... Mas apesar de todas as investidas e mesmo com um indelével processo de gentrificação que se manifesta mais recentemente sob a égide do neoliberalismo, o centro permanece nesse início de século 21 um território popular. A utopia burguesa do centro exclusivo, como a revitalização totalizante imaginada nas últimas décadas, não se realiza. E não se realiza porque ela é impossível, se escora em uma ficção: a ficção da cidade capitalista sem pobres, a ficção da austeridade sem uma crescente população de rua, a ficção de que o modo de vida que o modelo do “centro revitalizado” apresenta é viável pra todos, e também de que é desejado por todos. A revitalização totalizante que precisa desver as existências indesejadas no centro da cidade não se realiza, mas tão importante quanto os projetos anunciados e frustrados é a afirmação do modelo cultural e simbólico acoplado a eles. Ao serem anunciados, os projetos para a transformação do centro criam imaginários para a região, e então o que está em disputa não é apenas a apropriação desse território, mas os modos de imaginá-lo.

É por isso que narrar as transformações do centro a partir dos avanços e impasses provocados por projetos urbanos dá conta apenas de uma parte da narrativa. Fora do circuito institucional, outras personagens também planejam, projetam e intervêm na cidade, e assim produzem saberes minoritários e práticas espaciais que concorrem para fabricar uma outra forma de vida urbana. Procurei, no Capítulo 2, contar histórias de grupos e personagens que, no centro de São Paulo, experimentam alternativas ao neoliberalismo e procuram dar respostas a questões colocadas pela razão urbana neoliberal. Com festas e festivais de rua, que surgem como reação a uma cultura urbana privatista e ao acúmulo de proibições e restrições aos usos dos espaços públicos na cidade. Com ocupações artísticas que fazem frente à instrumentalização da cultura para a gentrificação do centro, aliam moradia popular a espaços de autonomia criativa e resistem à mercantilização da produção cultural. Com práticas artísticas situadas que se tornam verdadeiras proposições urbanísticas. E com disputas abertas pelo destino de frações da cidade, que se tornam campos férteis de aprendizado e ação coletiva. Experimentações que são feitas contra-hegemônicas da cidade, criam outros imaginários para o centro, outros sentidos para a vida na cidade. Que ocupando interstícios e criando interstícios, preconizam não desver. E que também têm sido pensadas na teoria urbana crítica como reivindicações pelo direito à cidade, ou, ainda, como práticas que afirmam a cidade como um comum.

Parte desse imaginário é usurpado pelo capital imobiliário, que retorna agora ao centro em meio a um processo de revalorização da região e procura capitalizar sobre os significados criados pelas feitura contra-hegemônicas. O Capítulo 3 mostra como os novos lançamentos imobiliários na região central se apropriam de terminologias e discursos caros aos ativismos urbanos na criação de novas embalagens conceituais para seus produtos imobiliários, cada vez menores, cada vez mais caros, cada vez mais rentáveis. Espaços comuns e em disputa, como Parque Augusta ou o Minhocão, são apresentados em peças publicitárias dos novos empreendimentos como evidências das vantagens locais de se viver no centro. Também as redes e formas de vida – o próprio comum – são capturadas pelo capital na forma de renda, apresentados como elementos de diferenciação e valorização. É a passagem para o modo de produção biopolítico, como discutido por Michael Hardt e Antonio Negri (2009), que permite que o comando da produção capitalista penetre a vida na sua totalidade, estruturando a exploração também em torno do trabalho cognitivo e da capacidade de cooperação. Nesse esquema, o valor locacional do centro não se restringe às condições de acesso aos serviços públicos e à infraestrutura

urbana, mas também às relações sociais e dinâmicas culturais existentes. Esse comum o capital não consegue nunca produzir, apenas capturar e expropriar. Para os negócios imobiliários que agora se voltam ao centro, a cidade anunciada como um palco animado para expressão e contestação se torna renda de monopólio, um *terroir* que justifica a valorização.

Mas como também visto no Capítulo 3, as novas formas urbanas produzidas pela valorização e pela intensificação da atividade imobiliária no centro não decorrem apenas de processos locais e da mobilidade do capital na escala da cidade; estão igualmente ligadas às políticas econômicas adotadas em escala nacional desde meados dos anos 2000 e aos fluxos globais do circuito imobiliário-financeiro. Com o crescente domínio do capital financeiro, a produção imobiliária é cada vez menos a produção da moradia e mais a fabricação de produtos de investimento. Essa metamorfose é potencializada e capilarizada tanto pela entrada em cena de fundos de investimento internacionais quanto pela popularização de plataformas de aluguel por temporada, que difundem a aquisição de imóveis como uma operação de investimento segura e permitem à classe média agir como classe rentista. Como consequência, tem-se uma produção imobiliária especulativa, desvinculada das necessidades e das condições existentes no território, que subtrai as moradias do mercado local de aluguel para entregá-las ao mercado de turismo, amplia as desigualdades socioterritoriais e a dificuldade de acesso das classes populares à moradia digna e tende a produzir uma cidade oca, com um parque habitacional voltado à ocupação temporária. Processos sintetizados pelo que Rolnik (2019) chama de conversão de paisagens da vida em paisagens para a renda.

Esse processo está apenas começando no centro de São Paulo e, portanto, esse capítulo deixa à frente como agenda de pesquisa o acompanhamento da evolução dessa produção imobiliária, que poderá ser complementado por um mapeamento dos investidores iniciais (na produção) e finais (na compra) desses apartamentos, para responder com rigor algumas questões que a tese levanta, mas conseguiu apenas tatear: quem está comprando estas novas unidades habitacionais? Qual a proporção de moradores finais, de pequenos e de grandes investidores, e de locação em plataformas como Airbnb? E de investidores internacionais? Quais atores, afinal, rentabilizam com a transformação contemporânea do centro? Além disso, um mapeamento da taxa de ocupação e da presença do aluguel por temporada nos novos empreendimentos ao longo dos próximos anos poderá com-

provar ou derrubar a hipótese de uma verticalização oca. Por fim, outro acompanhamento importante está em torno do uso de dados dos usuários por agentes privados como Airbnb e QuintoAndar, com impacto na produção da cidade. Estas agendas de pesquisa deixam, também, agendas de luta. A regulamentação do Airbnb e uma política de controle de alugueis são medidas fundamentais para garantir a manutenção da presença popular e de usos pouco ou nada rentáveis no centro. Acontecimentos como a conquista do Parque Augusta mostram que conexões bem sucedidas entre a política e a produção experimental de uma nova capacidade de pensar e de agir podem suscitar improváveis vitórias, como contado no Capítulo 4.

É certo que o acontecimento Parque Augusta não resolve, sozinho, o problema da gentrificação do centro. Mas é um momento – pequeno e com limitações, mas ainda assim, um momento – em que a bolsa de valores não ganhou, em que as forças que se articularam em defesa do terreno conseguiram travar um tipo de disputa em que o movimento voraz do capital imobiliário-financeiro na destruição dos bens comuns não pôde se realizar. Talvez as construtoras tenham, ao final, ganhado mais dinheiro; é isso que tem repetido aqueles que insistem em diminuir a importância do acontecimento Parque Augusta. Então será preciso sempre lembrar, não permitir que seja esquecido que as incorporadoras que foram proprietárias do terreno pretenderam e tentaram, mas não puderam, destruir a floresta, nem transformá-la no jardim particular de um condomínio de luxo. A floresta ali está protegida por um parque aberto e público. E isso importa.

Pierre Dardot e Christian Laval (2017, p. 11) iniciam seu livro “Comum” com um diagnóstico sobre o neoliberalismo: “O futuro parece bloqueado. Vivemos esse estranho momento, desesperador e preocupante, em que nada parece possível”. No livro “A Feiticeira Capitalista”, Phillipe Pignarre e Isabelle Stengers sugerem que o capitalismo tem algo de transcendente, um poder que captura, segmenta e redefine a seu serviço dimensões cada vez mais numerosas do que constitui nossas vidas, nossas práticas e, sobretudo, nossa imaginação. E por isso sugerem que a luta anticapitalista funciona como contrafeiticeira ou desenfiteamento. Ocasões como a vitória da luta pelo Parque Augusta, ou mesmo todo o universo de práticas e significações criados pela atuação do Terreyro Coreográfico e do Teatro Oficina no Bixiga, e ainda as experiências de festas e ocupações contadas aqui, atestam, todas elas, momentos de desenfiteamento capitalista. Se o capitalismo nos enfraquece, mata os possíveis, nos desobriga a pensar, nos entorpece e nos

chantageia com suas alternativas infernais, como colocado por Stengers (2015), estes são acontecimentos que, curtos ou duradouros, possibilitaram a reativação da imaginação, a retomada das possibilidades, o desbloqueio do futuro; momentos em que uma outra ordem urbana e um outro modo de vida são pautados, voltam a ser possíveis. E isso importa.

Refletindo sobre o direito à cidade, sobre o comum e também sobre a cosmopolítica, apresentados na tese como princípios que nortearam estas experimentações e também como categorias que nos ajudam a compreendê-las, arrisco sugerir que estas são também palavras mágicas, palavras de força com poder para quebrar o enfeitiçamento capitalista que nos impede de imaginar. Porque são capazes de reunir as mais diferentes lutas e práticas que colaboram para criar outros possíveis. Porque sintetizam, a um só tempo, os problemas e as saídas da urbanização e do modo de vida capitalista, como se nos fizesse acordar, nos dar conta de algo que estava adormecido – como se, ao dizê-las, problemas e caminhos que não nos colocássemos se tornassem então perceptíveis para nós. Porque condensam as aspirações que dizem que outro mundo é possível, que outra vida urbana é possível.

Donna Haraway (2016) nos sugere que para a criação de respostas potentes, entre as tarefas mais urgentes está a criação de relacionalidades (*kin*) e conexões inventivas, e não apenas entre humanos. As experiências do Parque Augusta e do Terreyro/Oficina no Bixiga trazem exemplos de alianças que não acontecem apenas em defesa dos lugares, elas são alianças com os lugares, consideram a possibilidade da sua agência e intencionalidade, e assim abrem caminho para outras sensibilidades, que desestabilizam as questões normalmente colocadas em jogo no que são debatidos como problemas urbanos. A cosmopolítica convida outras personagens para a assembleia e pode abrir caminho para uma nova agenda no planejamento urbano, que não seja antropocêntrica e possa ser orientada pelo que Stengers (2015) nomeia como “a arte de ter cuidado”. Outra contribuição de Haraway que interessa à nossa discussão é o convite a se permanecer com o problema. A questão da fabricação do futuro, afinal, não tem o tempo célere da produção empreendedorista, nem da cidade, nem do conhecimento sobre a cidade.

Como dito no início do trabalho, a finalidade última desta pesquisa foi contribuir para a criação de respostas a um regime que suprime existências e modos de vida para transformar tudo em ativo rentável. Olhar para estas outras práticas socioespaciais que fazem ci-

dade é uma chave possível para se pensar as condições de descolonização do pensamento urbano e explorar as possibilidades de imaginar cidades e territórios emancipados e emancipatórios. Contar estas histórias poderá nos permitir enxergar essa cidade que se faz nos interstícios, não como uma história única que tem como destino a gentrificação, mas como a multiplicidade de trajetórias de que fala Doreen Massey (2005) na epígrafe que abre essa considerações sempre provisórias. Enfim, outras imaginações, outras narrativas, para outras cidades, um desvio da narrativa única do centro revitalizado e, no seu lugar, a tarefa de retomar caminhos para a feitura de um centro comum, um centro onde caibam todos os centros.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

- AALBERS, Manuel. *Financialization of housing: A political economy approach*. London: Routledge, 2016.
- \_\_\_\_\_. “The Variegated Financialization of Housing”. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 41, n. 4, p. 542–54, 2017.
- \_\_\_\_\_. “Introduction to the Forum: From Third to Fifth-Wave Gentrification”. *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, v. 110, n. 1, p. 1–11, 2019.
- ABRAMO, Pedro. “A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas”. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 9, n. 2, p. 25–25, 2007.
- ACOSTA, Alberto. *O Bem Viver. Oportunidade para imaginar outros mundos*. São Paulo: Editora Elefante, 2016.
- AKAISHI, Ana G.; SILVEIRA, Ana. F. “Função social da propriedade e imóveis ociosos no centro de São Paulo: os estacionamentos rotativos e os proprietários de imóveis”. *In: XVIII Enanpur, Natal, 2019. Anais eletrônicos*, 2019.
- ALCÂNTARA, Maurício. “Gentrificação e ‘hipsterização’: um estudo sobre a Vila Buarque (São Paulo, Brasil)”. *Sociabilidades Urbanas – Revista de Antropologia e Sociologia*, v. 2, n. 6, p. 31-48, 2018.
- \_\_\_\_\_. “Hipsterização no centro de São Paulo: consumo, trabalho e produção da cidade”. *Dissertação (Mestrado em Antropologia Social)*, Universidade de São Paulo, 2019.
- ALVES, Maria Cristina D. “Publicidade imobiliária e suas construções retóricas”. *In: XXXII Congresso Brasileiro de Ciências da Comunicação, Curitiba, 2009. Anais eletrônicos*, 2009.
- ANDRADE, Oswald. *Manifesto antropófago e outros textos*. São Paulo: Penguin Classics Companhia das Letras, 2017.
- ANITELLI, Felipe. *Como nasce um modelo: o projeto de apartamentos na cidade de São Paulo*. *Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)*, Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2010.
- ANITELLI, Felipe; TRAMONTANO, Marcelo. “Edifícios de apartamentos, São Paulo, anos 1950: mercado imobiliário e (um pouco de) arquitetura”. *In: Pós. Revista do*

- Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, v. 19, n. 31, jun. 2012.
- ARANTES, Otilia. “Uma estratégia fatal: A cultura nas novas gestões urbanas”, In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando consensos*. Petrópolis: Editora Vozes, 2012.
- ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando consensos*. Petrópolis: Editora Vozes, 2012.
- ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO (org.). *São Paulo Centro XXI: entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.
- AZEVEDO, Francisco. F. *Dicionário Analógico da Língua Portuguesa*. Edição: 2a. Rio de Janeiro: Lexikon, 2015.
- BACOCINA, Denize. “Antonio Setin: O centro melhorou mas ainda falta uma revolução”. A Vida no Centro (blog), 27 de agosto de 2017. Disponível em: [http://avidanocentro.com.br/gente\\_no\\_centro/antonio-setin-o-centro-melhorou-mas-ainda-falta-uma-revolucao/](http://avidanocentro.com.br/gente_no_centro/antonio-setin-o-centro-melhorou-mas-ainda-falta-uma-revolucao/).
- BATISTA, Liz. “Era uma vez em SP.. Colégio Des Oiseaux”. Estadão - Acervo, 29 de maio de 2015. Disponível em: <https://acervo.estadao.com.br/noticias/acervo,era-uma-vez-em-sp-colegio-des-oiseaux-,11116,0.htm>.
- BEDESCHI, Luciana; ROMEIRO, Paulo. “Direito de protocolo: instrumento ultrapassado ainda influencia decisões sobre a cidade”. LabCidade (blog), 3 de outubro de 2016. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/direito-de-protocolo-instrumento-ultrapassado-ainda-influencia-decisoes-sobre-a-cidade/>.
- BESWICK, J.; ALEXANDRI, G.; BYRNE, M.; VIVES-MIRÓ, S.; FIELDS, D.; HODKINSON, S.; JANOSCHKA, M. “Speculating on London’s housing future”. *City*, v. 20, n. 2, p. 321–41, mar. 2016.
- BEY, Hakim. *TAZ - Zona Autônoma Temporária*. São Paulo: Conrad Editora do Brasil, 2004.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (Org.) *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.
- BLATMAN-THOMAS, N.; PORTER, L. “Placing Property: Theorizing the Urban from Settler Colonial Cities”. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 43, n. 1, p. 30–45, jan. 2019.
- BLOK, Andersb; FARIAS, Ignácio. (Org.) *Urban Cosmopolitics: Agencements, Assemblies, Atmospheres*. Questioning Cities Series. London/New York: Routledge, 2016.
- BOLTANSKI, Luc; CHIAPELLO, Eve. *O novo espírito do capitalismo*. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2009.
- BOMFIM, Valéria. “O Centro Histórico de São Paulo: a vacância imobiliária, as ocupações e os processos de reabilitação urbana”. In: *Cadernos Metrôpole*, n. 12, 2004.
- \_\_\_\_\_. Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmi-

- ca urbana. Dissertação Mestrado, Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, 2004.
- BONDUKI, N. “A permuta do parque Augusta precisa ser mais bem avaliada”. Folha de S. Paulo. 18 de julho de 2017. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/colunas/nabil-bonduki/2017/07/1902071-a-permuta-do-parque-augusta-precisa-ser-melhor-avaliada.shtml>.
- \_\_\_\_\_. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- BRAGA, Gibran. “Na rua não se paga entrada’: estilo, sexualidade e política em baladas de rua”. XXXVIII Encontro Annual da ANPOCS, Caxambu, 2014. Anais eletrônicos, 2014.
- BRENNER, Neil. “Seria o ‘urbanismo tático’ uma alternativa ao urbanismo neoliberal?”. *In: e-metropolis*, n. 27, ano 7, 2016).
- BRENNER, Neil.; THEODORE, Nik. “Cities and the Geographies of ‘Actually Existing Neoliberalism’”. *Antipode*, v. 34, n. 3, p. 349–79, 2002.
- BRITO, Gisele. “As ruas não são para dançar”. nascidos nalgum lugar (blog), 2016. Disponível em: <https://nascidosnalgumlugar.wordpress.com/>.
- CALDEIRA, Teresa. *Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp/Ed. 34, 2000.
- \_\_\_\_\_. “Enclaves fortificados: nova segregação urbana”. *Novos Estudos*, n. 47, p. 155–76, 1997.
- CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Editora Contexto, 2011.
- CARMAGNANI, Maria Pia Q. E. Retornando ao centro: a nova produção imobiliária no distrito da República. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2019.
- CASTANHO, Carolina. “Mitológicas”. In *Mitológicas*, por Terreyro Coreográfico. São Paulo: Terreyro Coreográfico, 2017.
- CASTELLS, Manuel. *Lutas Urbanas e Poder Político*. Porto: Gráfica Firmeza, 1976.
- \_\_\_\_\_. *La ciudad informacional*. Madrid: Alianza Editorial, 1995.
- CASTRO-COMA, M.; MARTÍ-COSTA, M. “Comunes urbanos: de la gestión colectiva al derecho a la ciudad”. *EURE (Santiago)*, v. 42, n. 125, p. 131–53, jan. 2016.
- CHOMSKY, Noam. *Occupy: Reflections on class war, rebellion and solidarity*. New York: Occupied Media Pamphlet Series/ Zuccotti Park Press, 2012.
- CILO, H. “Selina gosta de São Paulo”. ISTOÉ DINHEIRO (blog), 2 de setembro de 2019. Disponível em: <https://www.istoedinheiro.com.br/selina-gosta-de-sao-paulo/>.
- CLASTRES, P. *A sociedade contra o Estado*. São Paulo: Cosac Naify, 2015.

- CORRÊA, J. D. “Flats se reinventam e influenciam novos empreendimentos no mercado”. Estadão - Radar Imobiliário (blog), 1o de julho de 2018. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/flats-se-reinventam-e-influenciam-novos-empreendimentos-no-mercado/>.
- COSTA, Fábio C. “Notas sobre o combate a imóveis vazios no Centro de São Paulo: constatações, possibilidades e utopias da reforma urbana”. In: XVII Enanpur, São Paulo, 2017. Anais eletrônicos, 2017.
- CRIEKINGEN, Mathieu Van. “What is happening to Brussels’ inner-city neighbourhoods? Selective migration from areas undergoing gentrification”. In: Brussels Studies, n. 1, dez. 2006.
- \_\_\_\_\_. “Gentrification as Policy – Empirical Frontiers”. In: Belgeo. Revue Belge de Géographie, no 1-2 , p. 65-74, jun. 2011.
- CRUZ, Mariana de Moura. “O novo vocabulário do comum - ensaio tpara uma leitura pós-colonial”. XVII Enanpur, São Paulo, 2017. Anais eletrônicos, 2017.
- DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. *A nova razão do mundo*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2016a.
- \_\_\_\_\_. *Ce cauchemar qui n'en finit pas: comment le néolibéralisme défait la démocratie*. Paris: La Découverte, 2016b.
- \_\_\_\_\_. *Comum: Ensaio sobre a revolução no século XXI*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2017.
- DAVIS, Mike. *Cidade de quartzo*. São Paulo: Boitempo, 2006.
- DELEUZE, G.; GUATTARI, F. *Mil platôs - vol. 2: Capitalismo e esquizofrenia 2*. Edição: 2. São Paulo: Editora 34, 1995.
- DUNKER, Christian. *Reinvenção da intimidade: Políticas do sofrimento cotidiano*. Edição: 1. São Paulo: Ubu Editora, 2017.
- DURAN, Sabrina. Privatização da Rua [AG#2] (blog), 2014. Disponível em: <https://privatizacaodarua.reporterbrasil.org.br/>.
- FEDERICI, Silvia. *Calibã e a Bruxa*. Edição: 1a. São Paulo: Editora Elefante, 2017.
- FELDMAN, Sarah. “O Teatro Oficina e o bairro do Bexiga: patrimônio cultural em risco”. LabCidade (blog), 2019. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/o-teatro-oficina-e-o-bairro-do-bexiga-patrimonio-cultural-em-risco/>.
- FERREIRA, J. S. W. *O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano*. Petrópolis: Vozes, 2007.
- \_\_\_\_\_. “O Nem Tão Polêmico Parque Augusta”. Cidades Para Que(m)? (blog), 16 de setembro de 2014. Disponível em: <https://cidadesparaquem.org/blog/2014/9/13/o-nem-to-polmico-parque-augusta>.
- \_\_\_\_\_. “Projetos de Intervenção Urbana (PIU): São Paulo inovando na intervenção pública sobre o espaço urbano”. Cidades para Que(m) (blog), 25 de dezembro

- bro de 2015. Disponível em: <https://cidadesparaquem.org/blog/2015/12/25/projetos-de-interveno-urbana-piu-so-paulo-inovando-na-interveno-pblica-sobre-o-espao-urbano?rq=PIU>.
- FIELDS, Desiree.; UFFER, Sabina. “The Financialisation of Rental Housing: A Comparative Analysis of New York City and Berlin”. In: *Urban Studies*, v. 63, n. 7, p. 1486-1502, jul. 2014.
- FIX, Mariana. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- \_\_\_\_\_. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese (Doutorado em Economia), Universidade Estadual de Campinas, 2011.
- FONSECA, Mariana. “Esta empresa de residência estudantil está transformando as repúblicas”. *EXAME*, 28 de setembro de 2019. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/pme/esta-empresa-de-residencia-estudantil-esta-transformando-as-republicas/>.
- FOUCAULT, Michel. *Ditos e Escritos - Vol. VII - Arte, Epistemologia, Filosofia e História da Medicina*. Edição 1. São Paulo: Forense Universitária, 2011.
- FRANZONI, Júlia Ávila. “O Direito & o direito: estórias da Izidora contadas por uma fabulação jurídico-espacial”. Tese (Doutorado em Direito), Universidade Federal de Minas Gerais, 2018.
- FRÚGOLI Jr., Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Cortez Editora, Edusp, Fapesp, 2000.
- \_\_\_\_\_. “Ativismos Urbanos em São Paulo”. *Caderno CRH*, v. 31, n. 82, p. 75–86, abr. 2018.
- FRÚGOLI JR., Heitor; CAVALCANTI, M. “Territorialidades da(s) cracolândia(s) em São Paulo e no Rio de Janeiro”. *Anuário Antropológico*, n. II, p. 73–97, dez. 2013.
- GALLMEISTER, Marília. “Mitológicas”. In: *Terreyro Coreográfico, Mitológicas*. São Paulo: Terreyro Coreográfico, 2017.
- GALLMEISTER, Marília. “Anhangabaú da Feliz Cidade”. In: *A Bigorna*, por Teatro Oficina. São Paulo: Teatro Oficina, 2017.
- GALLMEISTER, Marília, e MATZENBACHER, Carila. “O talento cultural do Bixiga & o Anhangabaú da FelizCidade”. *Minha Cidade*, julho de 2015. <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/15.180/5617>.
- GATTI, Simone. Entre a permanência e o deslocamento: ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2015.
- GEHL, Jan. *Life Between Buildings: Using Public Space*. Washington DC: Island Press, 2011.

- \_\_\_\_\_. *Cities for People*. Washington DC: Island Press, 2013.
- GLASS, Ruth. *London: Aspects of Change*. London University College e Centre for Urban Studies (org.). London: MacGibbon & Kee, 1964.
- GROSTEIN, Marta. “A reconstrução permanente”. In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO (org.), *São Paulo Centro XXI: entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.
- GUATTARI, Felix. *As Três Ecologias*. Edição: 21a. Campinas: Papirus Editora, 1990.
- HACKWORTH, Jason. *The neoliberal city: governance, ideology, and development in American urbanism*. Cornell paperbacks. Ithaca: Cornell University Press, 2007.
- HARAWAY, Donna. “Situated Knowledges: The Science Question in Feminism and the Privilege of Partial Perspective”. *Feminist Studies*, v. 14, n. 3, p. 575–99, 1988.
- \_\_\_\_\_. *Staying with the trouble. Making kin in the Chthulucene*. Durhan/Londres: Duke University Press, 2016.
- HARDT, Michael.; NEGRI, Antonio. *Commonwealth*, Cambridge: Harvard University Press, 2009.
- HARVEY, David. “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism”. *Geografiska Annaler B*, n. 71, pp. 3–17, 1989.
- \_\_\_\_\_. *Spaces of Hope*. Berkeley: University of California Press, 2000.
- \_\_\_\_\_. *The New Imperialism*. New York: OUP Oxford, 2003.
- \_\_\_\_\_. “The right to the city”. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 27, n. 4, dez. 2003.
- \_\_\_\_\_. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Anablume, 2005.
- \_\_\_\_\_. “Neoliberalism as Creative Destruction”. In: *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, v. 610, p. 22–44, 2007.
- \_\_\_\_\_. “The Right to the City”. *New Left Review*, n. 53, 2009.
- \_\_\_\_\_. “The Future of the Commons”. In: *Radical History Review*, n. 109 p. 101–7, jan. 2011.
- \_\_\_\_\_. *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. New York City: Verso Books, 2012.
- \_\_\_\_\_. “The creation of the urban commons”. In: HARVEY, D. *Rebel Cities: From the right to the city to the urban revolution*. New York City: Verso Books, 2012.
- HELDT, Carolina. “PIU: um dispositivo de concessão da cidade?” *LabCidade* (blog), 31 de agosto de 2018. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/piu-um-dispositivo-de-concessao-da-cidade/>.
- HODKINSON, Stuart. “The New Urban Enclosures”. *City*, v. 16, n. 5, p. 500–518, out. 2012.

- HORI, Paula. Práticas urbanas transformadoras: o ativismo urbano na disputa por espaços públicos na cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2018.
- HURON, Amanda. “Theorising the Urban Commons: New Thoughts, Tensions and Paths, by Amanda Huron”. *Urban Studies* 54, n. 4, p. 1062–69, mar. 2017.
- INSTITUTO PÓLIS. “The Statute of the City - New tools for assuring the right to the city in Brasil”. Instituto Pólis, sem data. Disponível em: <https://www.polis.org.br/uploads/916/916.pdf>.
- JACOBI, Pedro. “Movimentos Sociais Urbanos no Brasil: Reflexão sobre a Literatura nos Anos 70 e 80”. *BIB*, n. 23, p. 18–34, 1987.
- JARDIM, Marília. “O Parque é na rua: A (in)visibilidade da ocupação do Parque Augusta”. In: OLIVEIRA, Ana Cláudia. *Do sensível ao inteligível: Duas décadas de construção do sentido*, p. 717–51. São Paulo: Estação das Letras e Cores, 2014.
- \_\_\_\_\_. “Privado-Público: o termo complexo da utopia do Parque Augusta”. *Caderno de Discussão do Centro de Pesquisas Sociosemióticas, CPS*, n. 19, p. 1–17, 2013.
- KARA-JOSÉ, Beatriz. *Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revitalização do centro de São Paulo (1975-2000)*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- \_\_\_\_\_. *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2010.
- KATZ, Helena. “Lei de Fomento mudou os caminhos da dança em São Paulo”. Estadão. 14 de setembro de 2014, Disponível em: <https://cultura.estadao.com.br/noticias/teatro-danca,lei-de-fomento-mudou-os-caminhos-da-danca-em-sao-paulo,1561673>.
- KLEIN, Naomi. “Reclaiming the Commons”. *New Left Review*, v. 9, 2001.
- LEÃO, Ana Letícia. “Como um grafite no centro de São Paulo virou caso de Justiça”. *Época*, 30 de novembro de 2019. Disponível em: <https://epoca.globo.com/cultura/como-um-grafite-no-centro-de-sao-paulo-virou-caso-de-justica-24108749>.
- LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2016.
- \_\_\_\_\_. *The Production of Space*. Oxford, Cambridge: Blackwell Publishers, 1974.
- LEITE, Rogério Pereira. *Contra-usos da cidade: lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea*. Campinas: Editora da UNICAMP, 2004.
- LEPECKI, André. “Coreopolítica e coreopolícia”. *ILHA Revista de Antropologia*, v. 13, n. 1, p. 41–60, jun 2011.
- LEVI-STRAUSS, Claude. *O Cru e O Cozido - Coleção Mitológicas*. Edição: 2a. São Paulo: Cosac & Naify, 2010.

- LIMA, Fabrício Muriana. Algumas condições de possibilidade de efetividade da participação na revisão do Plano Diretor paulistano (2013-2014). Dissertação (Mestrado), Universidade de São Paulo, 2017.
- LINEBAUGH, Peter. *The Magna Carta Manifesto: Liberties and Commons for All*. First edition. University of California Press, 2009.
- LIPOVETSKY, Gilles; SERROY, Jean. *A estetização do mundo: viver na era do capitalismo artista*. São Paulo: Companhia das Letras, 2015.
- MACEDO, Vanessa. F. P. Pulsação da obra: dramaturgia nas práticas contemporâneas de dança. Tese (Doutorado em Artes), Universidade de São Paulo, 2016.
- MACHADO, Rogerio Marcondes. “Teatro oficina: patrimônio e teatro”. *Arquitextos*, janeiro de 2016. <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/16.188/5905>.
- MALAVOGLIA, Bárbara. “onze”. In: TERREYRO COREOGRÁFICO, *Mitológicas*. São Paulo: Terreyro Coreográfico, 2017.
- MALO, Marto. *Nociones comunes : experiencias y ensayos entre investigación y militancia*. Madrid: Traficantes de Sueños, 2005.
- MARI, Angélica. “Quinto Andar: The Brazilian Startup Changing The Rentals Market Plans Further Disruption”. *Forbes*, 10 de janeiro de 2019. Disponível em: <https://www.forbes.com/sites/angelicamarideoliveira/2019/01/10/quinto-andar-the-brazilian-startup-changing-the-rentals-market-plans-further-disruption/#2d88eaf05fa2>.
- MARICATO, Ermínia. “As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil”. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando consensos*. Petrópolis: Editora Vozes, 2012.
- MARTINS, José de Souza. *O cativo da terra*. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.
- MARX, Karl. *O Capital: crítica da economia política*. Edição: 2. Vol. Livro 1. O processo de produção do capital. São Paulo: Boitempo, 2011.
- MASSEY, Doreen. *For Space*. London/Thousand Oaks/New Delhi: Sage Publications, 2005.
- MATZENBACHER, Carila. “Mitológicas”. In: TERREYRO COREOGRÁFICO, *Mitológicas*. São Paulo: Terreyro Coreográfico, 2017.
- MBEMBE, Achille. “O lumpenradicalismo e outras doenças da tirania”. *Geledés* (blog), 8 de janeiro de 2018. Disponível em: <https://www.geledes.org.br/o-lumpenradicalismo-e-outras-doencas-da-tirania-por-achille-mbembe/>.
- MENDONÇA, Pedro Henrique Rezende. “Três contradições das PPPs paulistas: da provisão habitacional aos negócios imobiliário-financeiros”. XVII Enanpur, São Paulo, 2017. *Anais eletrônicos*, 2017.

- MEYER, Regina. “O centro da metrópole como projeto”. In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO (org.), *São Paulo Centro XXI: entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.
- MIÉVILLE, China. *The city & the city*. New York: Del Rey, 2010.
- MORA, Mônica. “A evolução do crédito no Brasil entre 2003 e 2010”. Rio de Janeiro: IPEA - Textos para discussão, 2014.
- MORAES, Alana; GUTIÉRREZ, B.; PARRA, H.; ALBUQUERQUE, H.; TIBLE, J.; SCHAVELZON, S. *Junho: Potência das Ruas e das Redes*. São Paulo: Friedrich Ebert Stiftung, 2014.
- MORAES, Alana; PARRA, H.; ALBUQUERQUE, H.; TIBLE, J.; SCHAVELZON S. “A periferia contra o estado? Para escapar das ciências tristes! Criemos outras possibilidades”. Urucum - Novas formas de vida (blog), 24 de abril de 2017. Disponível em: <https://urucum.milharal.org/2017/04/24/a-periferia-contra-o-estado/>.
- MOROZOV, Evgeny; BRIA, Francesca. *A cidade inteligente: Tecnologias urbanas e democracia*. Edição: 1. São Paulo: Ubu Editora, 2019.
- MOSQUEIRA, Bernardo. “Future Greats: Terreyro Coreográfico, selected by Bernardo Mosqueira”. In: ArtReview, fevereiro de 2018. Disponível em: [https://artreview.com/features/ar\\_jan\\_feb\\_2018\\_future\\_greats\\_terreyro\\_correografico/](https://artreview.com/features/ar_jan_feb_2018_future_greats_terreyro_correografico/).
- MOVIMENTO BAIXOCENTRO. “BAIXOCENTRO: O GRITO DOS OUTROS”. In: V!RUS, n. 9, 2013.
- NAKANO, A. K. Elementos demográficos sobre a densidade urbana: São Paulo, uma cidade oca? Tese de Doutorado, Universidade Estadual de Campinas, 2015.
- NEGRI, Antonio. “O comum como modo de produção”. In: Caderno de Leituras - Série Intempestiva, n. 52. Edições Chão da Feira, 2016.
- NEGRI, Antonio.; HARDT, Michael. *Declaração: isso não é um manifesto*. São Paulo: n-1 edições, 2016.
- NETHERCOTE, Megan. “Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions”. *Housing Studies*, v. 35, n. 5, p. 839–874, jul. 2019.
- NEUHOLD, Roberta R. Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo”. Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo, 2009.
- OKSMAN, Silvio. “Para além do Teatro Oficina, o Bixiga e a cidade”. ObservaSP (blog), 18 de outubro de 2016. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2016/10/18/para-alem-do-teatro-oficina-o-bixiga-e-a-cidade/>.
- OLIVEIRA, Cinthya. “Imobiliária virtual oferece 6 meses de aluguel antecipado para donos de imóveis em BH”. Hoje em Dia, 24 de junho de 2019. Disponível em: <https://www.hojeemdia.com.br/primeiro-plano/imobili%C3%A1ria-virtual-oferece-6-meses-de-aluguel-antecipado-para-donos-de-im%C3%B3veis-em-bh-1.721732>.

- OLIVEIRA, Maria de Lourdes S. Parque Augusta na luta pelo comum urbano: uma etnografia de redes e ruas. Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo, 2019.
- OLIVEIRA, Sara F. B. Gentrificação e patrimônio em uma só língua: o caso do Bixiga. Dissertação de Mestrado, Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2018.
- ORGANISMO PARQUE AUGUSTA. “Revista Organismo Parque Augusta 0.1”. Revista Organismo Parque Augusta, maio de 2014. Disponível em: <https://issuu.com/organismopa/docs/revistaopa.0.1>.
- \_\_\_\_\_. “Sistematização Projeto Comunitário Parque Augusta”. Caderno. São Paulo, 2017.
- OSTROM, Elinor. *Governing the Commons*. Cambridge University Press, 1990.
- PARRA, Henrique. “Política do protótipo: o caminho se faz caminhando”. Pimentalab - Laboratório de Tecnologia, Política e Conhecimento (blog), 1º set 2017, in <https://pimentalab.milharal.org/2017/09/01/politica-do-prototipos/>
- PARNELL, S.; OLDFIELD, S. (orgs). *The Routledge Handbook on Cities of the Global South*. 1st Edition (Hardback). New York: Routledge, 2014.
- PATERNIANI, Stella. *Morar e viver na luta: movimentos de moradia, fabulação e política em São Paulo*. São Paulo: Annablume, 2016.
- \_\_\_\_\_. São Paulo cidade negra: branquidade e afrofuturismo a partir de lutas por moradia. Tese (Doutorado em Antropologia Social), Universidade de Brasília, 2019.
- PELBART, Peter Pal. “Parque Augusta. Ou um desejo de rua”. *Minha Cidade*, Ano 15, n. 176.03, 2015.
- PEREIRA, A. L. S. Intervenções em centros urbanos e conflitos distributivos: modelos regulatórios, circuitos de valorização e estratégias discursivas. Tese (Doutorado em Direito), Universidade de São Paulo, 2016.
- PIGNARRE, Pierre.; STENGERS, Isabelle. *Capitalist Sorcery: Breaking the Spell*. New York: Palgrave Macmillan, 2011.
- PINHO, M. “Doria lança projeto para criar bulevares, veículo turístico e prédios ícones no Centro de SP”. G1, 26 de setembro de 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/doria-lanca-projeto-para-criar-bulevares-veiculo-turistico-e-predios-icone-no-centro-de-sp.ghtml>.
- PINHONI, M. “Grafite gigante vai transformar Centro de São Paulo em fundo do mar”. G1, 27 de setembro de 2019. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2019/09/27/grafite-de-10-mil-m-vai-transformar-centro-de-sao-paulo-em-fundo-do-mar.ghtml>.
- PRADO, M.; ASSIS, T. “Telas gigantescas em laterais de prédios custam até 200 000 reais”. *Veja SÃO PAULO*, 15 de novembro de 2019. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/capa-murais-laterais-predios/>.

- PUCCINELLI, Bruno. 'Perfeito para você, no centro de São Paulo': mercado, conflitos urbanos e homossexualidades na produção da cidade. Tese (Doutorado em Ciências Sociais), Universidade Estadual de Campinas, 2017.
- QUINTÃO, C. "Mitre monta FIP para moradias estudantis". Valor Econômico, 13 de maio de 2019. Disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2019/05/13/mitre-monta-fip-para-moradias-estudantis.ghtml>.
- \_\_\_\_\_. "Mitre Realty e RedStone Residential investem em moradia estudantil". Valor Econômico, 17 de fevereiro de 2017. Disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2017/02/17/mitre-realty-e-redstone-residential-investem-em-moradia-estudantil.ghtml>.
- RAMOS, Miguel. A.. Banco Imobiliário. Documentário, 2015.
- RODRIGUES, A. "Eleito, Doria terá que negociar parque Augusta com empreiteira de amigos". Folha de S.Paulo. 5 de outubro de 2016. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2016/10/1819951-eleito-doria-tera-que-negociar-parque-augusta-com-empreiteira-de-amigos.shtml>.
- RODRIGUES, Laura S. Isso não é um evento. Uma análise sobre a dinâmica de uso dos espaços públicos contemporâneos: estudo de caso - o Largo da Batata. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2018.
- ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel / Fapesp, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Folha explica São Paulo*. São Paulo: Publifolha, 2009.
- \_\_\_\_\_. *Guerra dos Lugares. A colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015.
- \_\_\_\_\_. "Parque Augusta e o sentido do público". Folha de S.Paulo. 5 de março de 2015. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/colunas/raquelrolnik/2015/03/1600054-parque-augusta-e-o-sentido-do-publico.shtml>.
- \_\_\_\_\_. "Pós-fácio". In Guerra dos Lugares, por Raquel Rolnik, 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2019.
- ROLNIK, Suely. *Esferas da Insurreição - Notas para uma vida não cafetinada*. São Paulo: n-1 edições, 2018.
- ROSSETTO, Rossella. Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas: São Paulo - 1954/1964. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2002.
- ROSSETTO, Rossella; PASTRELO, Eduardo. "Mudanças recentes na dinâmica imobiliária residencial em São Paulo". In: Anais XVIII Enanpur 2019. Natal, 2019.
- ROY, Ananya. "Who's Afraid of Postcolonial Theory?" International Journal of Urban and Regional Research, v. 40, n. 1, p. 200-209, jan. 2016.
- ROYER, Luciana. *Financeirização da Política Habitacional. Limites e Perspectivas*. São

- Paulo, Brasil: Annablume, 2014.
- RUFINO, Maria Beatriz C. Incorporação da metrópole: Centralização do capital imobiliário e nova produção do espaço em fortaleza. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2012.
- SANFELICI, Daniel. “Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição para o debate”. In: EURE (Santiago), v. 39, n. 118, p. 27–46, set. 2013.
- SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (org.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- SANTORO, P. F.; NUNES, F. “Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) em São Paulo: transferência de terras para exploração comercial por terceiros”. ObservaSP (blog), 25 de maio de 2018. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2018/05/25/projetos-de-intervencao-urbana-pius-em-sao-paulo-transferencia-de-terras-para-exploracao-comercial-por-terceiros/>.
- SANTOS, Milton. *O espaço dividido: Os dois circuitos da economia urbana nos países subsenvolvidos*. São Paulo: Edusp, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Economia espacial: críticas e alternativas*. São Paulo: Edusp, 2007.
- \_\_\_\_\_. *Por uma Economia Política da Cidade*. São Paulo: Edusp, 2012.
- SANTOS, R. A.; VILLELA, F. “Último refúgio da quadra 36 é destruído por obra irregular do Pérola Byington”. Observatório de Remoções (blog), 13 de junho de 2018. Disponível em: <https://www.observatorioderemoco.es.fau.usp.br/ultimo-refugio-da-quadra-36-e-destruido-por-obra-irregular-do-perola-byington/>.
- SÃO PAULO. “Lei Moura LEI No 10.928/1991”, 1991.
- \_\_\_\_\_. “Plano Diretor Estratégico LEI No 16.050/2014”, 2014.
- \_\_\_\_\_. “Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo LEI No 16.402/2016”, 2016.
- SASSEN, Saskia. *Cities in a world economy*. London: Pine Forge Press, 2000.
- SCHILLER, Mariana. “O Comum Urbano em teoria e o caso empírico do Parque Augusta em São Paulo”. Relatório Parcial de pesquisa de iniciação científica. São Paulo: FAU USP, 2017.
- SCHMIDT, Sarah Costa. Casa da Cultura Digital: reflexões e ideias que circulam entre trabalho, cultura e ideologia. Dissertação de Mestrado, Universidade Estadual de Campinas, 2015.
- SCHNEIDERMAN, Eric. “Airbnb in the city”. New York: New York State Office of the Attorney General, outubro de 2014. Disponível em: <https://ag.ny.gov/pdfs/AIRBNB%20REPORT.pdf>.
- SCHUMPETER, Joseph. *Capitalism, Socialism and Democracy*. New York: Harper & Row, 1962.

- SCHWARZ, Roberto. *Ao vencedor as batatas: forma literária e processo social nos inícios do romance brasileiro*. São Paulo: Editora 34, 2000.
- SEBASTIEN, Lea. “From NIMBY to enlightened resistance: a framework proposal to decrypt land-use disputes based on a landfill opposition case in France”. *Local Environment* 22, no 4 (3 de abril de 2017): 461–77.
- SEVCENKO, Nicolau. *Orfeu Extático na Metrópole: São Paulo, sociedade e cultura nos frementes anos 20*. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.
- SILVA, J. M. C. “Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes de Adolf Franz Heep”. *In: Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material* 21, no 1, p. 141–57, jun. 2013.
- SILVA, Luane A. “As ruas são para dançar: Mapas, labirintos e caminhos no BaixoCentro”. *In: Revista do Centro de Pesquisa e Formação*, 2016.
- SINGER, Paul. *Economia política da urbanização*. São Paulo: Editora Brasiliense, Edições Cebrap, 1975.
- SLEE, Tom. *Uberização. A Nova Onda do Trabalho Precarizado*. Edição: 1a. São Paulo: Elefante, 2018.
- SMITH, Neil. “Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, Not People”. *Journal of the American Planning Association*, v. 45, n. 4, p. 538–48, out. 1979.
- \_\_\_\_\_. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Routledge, 1996.
- SMUL. “O que está sendo lançado no centro de São Paulo?” *Informes Urbanos* n. 34, agosto de 2018.
- SOUSA, T. E. D. Vale do Anhangabaú: um estudo sobre o espaço construído e reconstruído. Dissertação (Mestrado em Urbanismo), Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2018.
- SOUZA, A. P.; PERETTO, F. T.; SEO, H. N. K. “O Parque Augusta e o milagre da multiplicação do potencial construtivo: o caso das doações de imóveis para implantação de Parques Municipais no PDESP de 2014”. *In: Anais XVIII Enanpur 2019*. Natal, 2019.
- SOUZA, M. L. “Together with the state, despite the state, against the state: Social movements as ‘critical urban planning’ agents”, *In City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, Vol. 10, Issue 3, 2006.
- \_\_\_\_\_. “A ‘nova geração’ de movimentos sociais urbanos - e a nova onda de interesse acadêmico pelo assunto”. *Revista Cidades*, v. 6, n. 9, 2009.
- \_\_\_\_\_. “Do ‘direito à cidade’ ao direito ao planeta: territórios dissidentes pelo mundo afora e seu significado na atual conjuntura”. *Passa Palavra* (blog), 31 de julho de 2014. Disponível em: <https://passapalavra.info/2014/07/98046/>.

STAVRIDES, Stavros. “Common Space as Threshold Space: Urban Commoning in Struggles to Re-Appropriate Public Space”. FOOTPRINT, [S.I.], p. 9–19, jun. 2015.

\_\_\_\_\_. *Common Space: The City as Commons*. London: Zed Books Ltd., 2016.

STENGERS, Isabelle. *No Tempo das Catastrofes*. São Paulo: Cosac & Naify, 2015.

\_\_\_\_\_. “A proposição cosmopolítica”. *In: Revista do Instituto de Estudos Brasileiros*, n. 69, p. 442–464, 2018.

STEVENS, Jeroen. *Occupation & City: The Proto-Urbanism of Urban Movements in Central São Paulo*, Tese de Doutorado, Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2018.

STEVENS, Jeroen; KNAPEN, J. *Urbanism and Stages of Insurgence: Teatro Oficina / Bexiga / São Paulo* Dissertação (Master of Science in Urbanism and Strategic Planning, University Leuven, 2013.

SWYNGEDOUW, E; MOULAERT, F; RODRIGUEZ, A. “Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy”. *Antipode* 34, no 3 (2002): 542–77.

SZTUTMAN, Renato. “Reativar a feitiçaria e outras receitas de resistência - pensando com Isabelle Stengers”. *In: Revista do Instituto de Estudos Brasileiros*, n. 69, p. 338–60, abr. 2018.

TAVOLARI, Bianca. *Direito e cidade: uma aproximação teórica*. Dissertação (Mestrado em Direito), Universidade de São Paulo, 2015.

\_\_\_\_\_. “Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito”. *In: ZANATTA, Rafael, PAULA, Pedro de; KIRA, Beatriz (org). Economias do Compartilhamento e o Direito*. Curitiba: Juruá, 2017.

\_\_\_\_\_. “Suspensão do direito de protocolo em São Paulo: o que está em jogo?” *LabCidade* (blog), 11 de maio de 2018. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/suspensao-do-direito-de-protocolo-em-sao-paulo-o-que-esta-em-jogo/>.

\_\_\_\_\_. “AirBnB: do compartilhamento do quarto vazio à exploração por empresas”. *LabCidade* (blog), 30 de julho de 2019. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/airbnb-do-compartilhamento-do-quarto-vazio-a-exploracao-por-empresas/>.

TAVOLARI, Bianca; VANNUCHI, Luanda. “Concessão dos baixos de viadutos: armadilhas jurídicas”. *ObservaSP* (blog), 18 de fevereiro de 2016. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2016/02/18/concessao-dos-baixos-de-viadutos-armadilhas-juridicas/>.

TEIXEIRA, A. R. ‘O abiã é o começo, o pé da história’: performances do noviciado no(s) candomblé(s). Dissertação (Mestrado em Antropologia), Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, 2017.

- TERREYRO COREOGRÁFICO. “Ao público o que é público”. *ObservaSP* (blog), 1o de fevereiro de 2016. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2016/02/01/ao-publico-o-que-e-publico/>.
- \_\_\_\_\_. “Terreyro Coreográfico. Corpo e Cidade”. In: *Revista Celeuma*, n. 5, 2016.
- \_\_\_\_\_. *Mitológicas*. São Paulo: Terreyro Coreográfico, 2017. Disponível em: <https://issuu.com/terreyrocoreografico/docs>.
- TOLEDO, Roberto Pompeu. *A capital da vertigem: Uma história de São Paulo de 1900 a 1954*. São Paulo: Objetiva, 2015.
- TONUCCI FILHO, João Bosco Moura. *Comum Urbano: a cidade além do público e do privado*. Tese de Doutorado, Universidade Federal de Minas Gerais, 2017.
- TONUCCI FILHO, J. B. M.; MAGALHÃES, F. N. C. “A metrópole entre o neoliberalismo e o comum: disputas e alternativas na produção contemporânea do espaço”. In: *Cadernos Metrópole*, v. 19, n. 39, p. 433–54, ago. 2017.
- VAINER, Carlos. “Disseminating ‘best practices’: the coloniality of urban knowledge and city models”. In *The Routledge Handbook on Cities of the Global South*, Susan Parnell e Sophie Oldfield (org.). New York: Routledge, 2014.
- \_\_\_\_\_. “Pátria, empresa e mercadoria: Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Urbano Estratégico”. In *A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando consensos*, por Otília Arantes, Carlos Vainer, e Ermínia Maricato. Petrópolis: Editora Vozes, 2012.
- VANNUCHI, Luanda. “Teatro Oficina e Bixiga: questões de patrimônio, questões de cidade”. *ObservaSP* (blog), 13 de outubro de 2016. <https://observasp.wordpress.com/2016/10/13/teatro-oficina-e-bixiga-questoes-de-patrimonio-questoes-de-cidade/>.
- \_\_\_\_\_. “Projeto para o Anhangabaú não deve ser prioridade!”. *Observa SP*, 12 de janeiro de 2016. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2016/01/12/projeto-para-o-anhangabau-nao-deve-ser-prioridade/>.
- \_\_\_\_\_. “espaço aberto ao mito (poema infinito)”. In *Mitológicas*, por Terreyro Coreográfico. São Paulo: Terreyro Coreográfico, 2017.
- \_\_\_\_\_. “Bixiga: três tombamentos não bastam para proteger um bairro?”. *LabCidade* (blog), 24 de agosto de 2018. <http://www.labcidade.fau.usp.br/bixiga-tres-tombamentos-nao-bastam-para-protetger-um-bairro/>.
- \_\_\_\_\_. “Canudos não se rendeu: atualizações sobre a disputa pelo futuro do Bixiga”. *LabCidade* (blog), 2019. <http://www.labcidade.fau.usp.br/canudos-nao-se-rendeu-atualizacoes-sobre-a-disputa-pelo-futuro-do-bixiga/>.
- VASCONCELLOS, E. A. *Circular é preciso, viver não é preciso: a história do trânsito na cidade de São Paulo*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 1999.

- VASQUES, D. “Vereador de SP quer discutir ideia de torres no parque Augusta”. Folha de S.Paulo, 19 de janeiro de 2014. Disponível em: <https://m.folha.uol.com.br/cotidiano/2014/01/1399675-vereador-de-sp-quer-discutir-ideia-de-torres-em-parque.shtml?cmpid=menutopo>.
- VEIGA, E. “Sem acordo, criação do Parque Augusta para na Justiça - São Paulo”. Estadão, 23 de agosto de 2016. Disponível em: <https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,sem-acordo-parque-augusta-para-na-justica,10000071395>.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln, 1998.
- VIVEIROS DE CASTRO, Eduardo. *A Inconstância da Alma Selvagem*. Edição: 5a. Coleção Ensaio. São Paulo: Cosac & Naify, 2002.
- \_\_\_\_\_. “Os Involuntários da Pátria - elogio do subdesenvolvimento”. In: Caderno de Leituras, n. 65. Edições Chão da Feira, 2016.
- WACQUANT, Loïc. “Relocating gentrification: The working class, science and the state in recent urban research”. In: International Journal of Urban and Regional Research, v. 32, n. 1, p. 198–205, mar. 2008.
- WATSON, Vanessa. “The Planned City Sweeps the Poor Away...’: Urban Planning and 21st Century Urbanisation”. In: Progress in Planning, v. 72, n. 3, p. 151–93, 2009.
- WONG, Natalie. “Environmental Protests and NIMBY Activism: Local Politics and Waste Management in Beijing and Guangzhou”. In: China Information, abr. 2016.
- YONASHIRO, A. “Circa”. In: Terreyro Coreográfico, Mitológicas. São Paulo: Terreyro Coreográfico, 2017.
- \_\_\_\_\_. “Somatic confrontation: choreographic activism and political movement practice at Terreyro coreográfico”, no prelo, 2019.
- ZUKIN, Sharon. “Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core”. In: Annual Review of Sociology, v. 13, n. 1, p. 129–47, ago. 1987.
- \_\_\_\_\_. *Landscapes of Power: From Detroit to Disney World*. University of California Press, 1993.
- \_\_\_\_\_. *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. Oxford University Press, 2009.
- ZYLBERKAN, M.. “Empreiteiras podem lucrar até R\$ 95 milhões com acordo do parque Augusta”. Folha de S.Paulo, 27 de novembro de 2018. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/11/empreiteiras-podem-lucrar-ate-r-95-milhoes-com-acordo-do-parque-augusta.shtml>.



