

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
TGI II – TRABALHO DE GRADUAÇÃO INTERDISCIPLINAR

Fábio Silva Santos

**As Recentes Transformações do Bairro de Pinheiros: A Articulação entre o
Poder Público e o Setor Imobiliário**

São Paulo

2016

Fábio Silva Santos

As Recentes Transformações do Bairro de Pinheiros: A Articulação entre o Poder Público e o Setor Imobiliário

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Geografia, pela Universidade de São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas.

Área de concentração: geografia urbana

Professora orientadora: profa. Dra. Glória da Anunciação Alves.

2016, São Paulo

São Paulo

Índice

Apresentação.....	5
Capítulo 1	
O instrumento institucional do capital produtivo – Operação Urbana Faria Lima.....	7
Capítulo 2	
O espólio corporativo das terras do Rio Pinheiros na valorização fundiária de Pinheiros.....	15
Capítulo 3	
O papel do capital financeiro na produção do espaço urbano e o impacto dos novos mecanismos de financiamento na transformação dos Largos de Pinheiros e Largo da Batata.....	20
Capítulo 3.1	
A ocupação insurgente do largo de Pinheiros – Sua memória apagada passa a ser reescrita pelos sujeitos.....	26
Considerações finais.....	31
Bibliografia -	36

Resumo

Este trabalho analisa as transformações nos entornos do Largo de Pinheiros, discutindo as orientações econômicas que dirigiram intervenções públicas e privadas na região central do bairro de Pinheiros, sobre tudo por meio do plano diretor e Zoneamento Urbano, Operações Urbanas e novos mecanismos de financiamento imobiliário oriundos das transformações e reestruturação do financiamento habitacional brasileiro na década de 90, momento em que os recursos técnicos de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) e FII (Fundo de Investimento Imobiliário) surgiram, dando novo fôlego à indústria imobiliária, forjando a aliança do capital financeiro ao setor imobiliário.

Para analisar com maior consistência foi necessário ampliar o foco sobre os momentos históricos de evolução dos processos urbanos em São Paulo, sobretudo ao que diz respeito a retificação dos Rios Pinheiros e Tietê, e a incursão da multinacional canadense Light, que a partir da década de 30 teve papel importantíssimo na promoção do investimento privado do desenvolvimento do capital produtivo da cidade, diante de um processo de desconcentração industrial e a necessidade de novas áreas de investimento, que assentou-se sobre o setor imobiliários, produzindo a segmentação socioespacial e hierarquização espacial.

Palavras-chave: Geografia Urbana, Operação Urbana Faria Lima, Bairro de Pinheiros, Largo da Batata, Rio Pinheiros.

Abstract

This paper analyzes the transformations in the surroundings of Pinheiros, discussing the economic orientations that directed public and private interventions in the central region of the Pinheiros neighborhood, especially through the master plan and Urban Zoning, Urban Renewal and new mechanisms of real estate financing originated of the transformations and restructuring of Brazilian housing finance in the 1990s, when the technical resources of CRI (Real Estate Receivables Certificate) and FII (Real Estate Investment Fund) emerged, giving new impetus to the real estate industry, forging the financial capital alliance to the real estate industry.

To analyze with greater consistency it was necessary to increase the scale of the historical moments of evolution of the urban processes in São Paulo, especially as regards the rectification of the Pinheiros and Tietê Rivers, and the incursion of the Canadian multinational Light, which from the 1930s had an Important act in the promotion of private investment in the development of productive capital of the city, in the face of a process of industrial deconcentration and the need for new areas of investment, based on real estate, producing socio-spatial segmentation and spatial hierarchization.

Key-words: Urban Geography, Faria Lima Urban Renewal, Pinheiros District, Largo da Batata, Pinheiros River.

Apresentação

No século XVIII e XIX São Paulo, estado brasileiro considerado carro chefe da economia nacional, registrava crescente importância econômica, com as plantações de café e a modesta indústria têxtil. Desenvolveram-se as linhas férreas, financiadas majoritariamente pelos cafeicultores, tendo em vista o escoamento da produção do interior do estado ao porto de Santos. A necessária estrutura de mobilidade do trabalho propiciou a chegada dos bondes, inclusive ao bairro de Pinheiros. A instalação da Cooperativa Agrícola de Cotia no bairro de Pinheiros, sendo o maior entreposto agrícola do país em 1934, é mais um dos elementos que apontam para a crescente importância de São Paulo sob o aspecto de importante nó das redes de abastecimentos. Houve uma concentração de investimentos, que atraiu estrangeiros do mercado imobiliário e setor energético, que conduziram em parcerias com a administração pública a retificação dos rios Tietê e Pinheiros, chegando a reverter o curso do último para produção de energia na cidade litorânea de Cubatão. As obras de retificação se iniciaram em 1930 sendo finalizadas apenas em 1960. Com a conclusão da retificação, a segunda etapa do projeto poderia ter início, produzindo condições materiais para a mobilidade do trabalho, com a construção das Marginais, avenidas de grande fluxo de veículos, adjacentes ao leito retificado dos rios, e de exploração fundiária de suas várzeas, com a venda dos terrenos ao redor, valorizados pelas obras de infraestrutura. Com a intensa industrialização de São Paulo no século XX, e sua consequente desconcentração, o bairro de Pinheiros continuou a desenvolver-se com significativo crescimento em vários aspectos, se tornando bairro de especial interesse de valorização para o setor imobiliário. Nesse sentido, o bairro se enquadra perfeitamente como condição e meio para a (re)produção do capital, situação muito bem apresentada nas recentes operações urbanas que transformaram significativamente o bairro de Pinheiros e seus entornos, no chamado Vetor Sudoeste de valorização urbana, por meio das Operações Urbanas.

Considerando que a diversidade dos usos do solo se baseiam na ideia de que a paisagem, sobre tudo a urbana, é resultado do conflito das concentrações de pessoas exercendo seus papéis na divisão do trabalho, e as determinações do processo de reprodução do capital, que se materializam na paisagem de modo desigual, este trabalho propõe-se a investigar os interstícios técnicos e burocráticos da aliança entre administrações públicas e iniciativas privadas, na produção do espaço urbano, tendo em vista a exploração imobiliária do bairro de Pinheiros, à luz das teorias do valor e da geografia urbana.

O primeiro capítulo está dedicado à análise das Operações Urbanas, focando-se na Operação Urbana Faria Lima (OUFL), discutindo o instrumento e os termos de sua aplicação, em detrimento das leis de zoneamento e o papel preponderante da iniciativa privada, em seu planejamento e execução. Adiante, no segundo capítulo está proposto a análise da trajetória estratégica do capital privado, no espólio das várzeas dos rios Tietê e Pinheiros, por parte da corporação multinacional LIGHT, e o monopólio de suas águas, incluindo o capital produtivo do setor energético e da distribuição de água; aproveitando o contexto de desenvolvimento e espraiamento do setor industrial pela cidade e região metropolitana de São Paulo, no qual as forças produtivas do capital exigiam a estruturação do capital produtivo no espaço.

No terceiro capítulo, para melhor compreensão do momento econômico de contexto em que a Operação Urbana Faria Lima está sendo investigada discuto os mecanismos técnicos de financiamento que ensejaram o momento de significativo crescimento imobiliário no bairro de Pinheiros, em que o capital financeiro passa a atuar de modo incisivo sobre os sistemas de capitalização de recursos e financiamentos do setor imobiliário, o que de fato trouxe condições sólidas para a realização do momento de expansão do setor imobiliário, o que promoveu as operações de intervenção urbana, no sentido de criar infraestrutura para a materialização do capital produtivos e especulação imobiliária do Bairro, que está dentro do chamado Vetor Sudoeste de valorização urbana, região onde se concentrou maior parte dos investimentos do setor nos últimos trinta anos, em São Paulo.

Após a análise e apontamentos sobre os dados levantados a respeito dos elementos que dirigiram o processo de renovação do bairro de Pinheiros, nas considerações finais faço uma reflexão a respeito da maneira como o espaço do Largo de Pinheiros vem sendo ocupado pela população em geral, num movimento de resistência contra as determinações propostas pelos projetos do setor imobiliário, que em geral cindem o sujeito da produção do seu espaço, no caso da cidade, como monumento de sua existência. Em trabalho de campo observei e entrevistei pessoas que utilizam o espaço do Largo de Pinheiros, sejam jovens praticando esportes como futebol ou andando de skate, peças dramáticas, apresentações musicais, até projeções de cinema ao ar livre e grandes manifestações políticas.

Capítulo 1 – O instrumento institucional do capital produtivo – Operação Urbana Faria Lima

Segundo artigo encontrado no portal UOL – FOLHA: “*São Paulo está entre os campeões mundiais de operações urbanas, com 23% do seu território sob esse tipo de intervenção*” o que ilustra o largo uso do recurso por parte das administrações públicas no município e o rigor com que a cidade vem se transformando, tendo suas paisagens reconfiguradas de modo acelerado e fluido.

As operações urbanas são um dos recursos das instituições pública municipais para reordenar a importância das localidades, sobretudo as de ordem econômica. São definidas a partir das designações propostas pelo Plano Diretor, para áreas específicas estabelecidas pelo Zoneamento Urbano, segundo a funcionalidade das localidades e os critérios de construção.

As determinações de ocupação destas localidades obedecem ao uso produtivo do espaço na reprodução do capital e pelo valor, que em seu movimento redefine constantemente a dinâmica do acesso ao solo urbano. Este movimento ocorre de modo violento no sentido de que realoca atividades e habitantes segundo projetos conduzidos pelos imperativos econômicos burgueses, figurado muitas vezes no mercado do setor imobiliária, que se instrumentaliza em recursos técnicos legais para referenciar e legitimar profundas transformações no uso do solo, por exemplo na compra de cotas de áreas construídas chamadas CEPACS (Certificados de Potencial Adicional de Construção), recurso criado para burlar as determinações do zoneamento urbano, a despeito dos interesses da população, que acabam acuados ostensivamente pelo emprego da violência institucional do estado através da expropriação, quando a moradia ou espaços públicos representam obstáculos às necessidades de realização do mercado imobiliário. Os CEPACS são um dos recursos legais para captação pública de recursos para financiamento de Operações Urbanas, via disponibilização de valores mobiliários a serem negociados em balcão na Bolsa de Valores.

Os instrumentos técnicos de intervenção urbana são determinados pelo normativo estatuto da cidade, da lei 10.257 de 10 de julho de 2001, que regulamenta o capítulo “Políticas Urbanas” da constituição brasileira, tendo por precedente básico o planejamento participativo da população, em que seja observado a função social da propriedade. O Plano Diretor constitui-se no instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. É obrigatório para municípios com mais de 20 mil

habitantes ou em situação de conurbação. É dividido em áreas de interesse; ou áreas com significativo impacto ambiental. O plano diretor, então, deve delimitar as áreas de interesse, onde aplicar-se-ão as operações Urbanas Consorciadas.

As Operações Urbanas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, no sentido de promover transformações que atendam à dinâmica urbana.

A Operação Urbana Faria Lima (OUFL) foi aprovada por lei no ano de 1995, na gestão do então prefeito Paulo Maluf (PPB), para intervenções no perímetro da av. Pedroso de Moraes até a av. Eng. Luís Carlos Berrini, como destacado na planta do projeto em anexo na página seguinte (página 9). No mesmo ano, começa a ampliação da av. Faria Lima, antiga Av. Iguatemi. No entanto, em janeiro de 2004 uma lei faz alterações a antecedente, incorporando o mecanismo de CEPAC como meio de ofertar potenciais construtivos ao mercado acima do que é regulamentado por lei graças a OUFL que permite, por meio de determinações do zoneamento via instrumento técnico/legal a ampliação das possibilidades da renda imobiliária, verdadeiro objetivo da operação. Este instrumento foi utilizado de modo mais efetivo no final da gestão da então prefeita Marta Suplicy (PT). Neste mesmo ano, com incrível agilidade, começaram os leilões para vendas de CEPAC, os títulos que, adquiridos pelas construtoras, permitem erguer prédios acima do regulamentado por lei na região, por exemplo.



Os recursos conseguidos com a venda de CEPAC começam a ser investidos na reforma do Largo da Batata em 2007, no período de administração sob Jose Serra PSDB. (Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO – UOL, acessado em 2016)

Em 2007 começa a requalificação urbana do largo da Batata, primeiro com desapropriações e demolição de imóveis, como demonstra a imagem da página 8. Já em 2010 começaram as obras de urbanização da favela Real Parque, no bairro do Morumbi, zona Sul de São Paulo, conhecido pela clientela de alta classe, e os numerosos empreendimentos imobiliários de luxo, com altíssimo potencial de valorização. Em 2011, se dá início a segunda parte da requalificação do largo da Batata, com a reforma do sistema viário, enterramento das redes aéreas, construção do terminal urbano de ônibus e de esplanada. Com término da reforma dos terminais, em 2012, criou-se a interligação das estações Pinheiros do metrô (Linha 4-amarela) e da CPTM (Linha 9 –esmeralda), e a renovação do largo de Pinheiros, à frente da Paróquia Nossa Senhora de Monte Serrate, datada do período colonial.



Foto aérea do Largo da Batata, do canteiro de obras da estação de metrô Faria Lima (2007). A estação foi construída exatamente sobre o antigo Largo da Batata, nome que se remete à antecedente função de entreposto agrícola, no começo do século XX, agora suprimido e substituído pelo nome de Estação Faria Lima.

Em 2013 as obras de maior interesse haviam sido finalizadas. No projeto estavam previstas também a urbanização das favelas Coliseu, localizada em uma das regiões mais valorizadas de São Paulo, atrás da antiga loja de atendimento exclusivo da alta classe paulistana Daslu; e a favela Panorama, no Butantã, que continuaram sem a atenção da Operação, sendo que apenas em 2014, na gestão do então prefeito da cidade

Fernando Haddad, as obras de urbanização foram iniciadas, com a aprovação de orçamento de 40 milhões de reais para as comunidades.



Imagem da favela Panorama (Itaim Bibi, Zona Sul de São Paulo) sem investimentos até o ano de 2014 (fonte: UOL – FOLHA DE SÃO PAULO acessado em 2016).

Confrontando as atribuições democráticas do zoneamento, em termos legais, com os projetos realizados no largo da Batata, com especial destaque às favelas Coliseu e Panorama, que ficaram abandonadas durante toda a operação, fica claro que as operações urbanas constituem-se em instrumentos para a realização do capital, em sua forma de renda fundiária, via especulação imobiliária; e a manutenção do capital produtivo na produção das condições materiais de mobilidade do trabalho, com a ampliação das redes de transporte públicos, como a nova linha amarela e a reforma da estação de trem, em regiões de interesse pouco ou nada públicos, mas extremamente importantes para a valorização do espaço urbano e mobilidade do trabalho, como condição e meio de realização do capital.

Se analisarmos o conjunto de benfeitorias propostas pela operação urbana, fica claro que os objetivos reais são de ordem estritamente econômica, como aponta Carlos:

“ A produção espacial realiza-se no cotidiano das pessoas e aparece como forma de ocupação e/ou utilização de determinado lugar num momento específico. Do ponto de vista do produtor de mercadorias, a cidade materializa-se enquanto condição geral da produção (distribuição, circulação e troca) e nesse sentido é o *locus* da produção (onde se produz a mais-valia) e da circulação

(onde é realizada). Assim entendida, a cidade é também o mercado (de matérias-primas, mercadorias e de força de trabalho); as atividades de apoio à produção (escritórios, agências bancárias, etc.). Todavia, como o processo é concentrado, a cidade deverá expressar essa concentração. ” (CARLOS, 1992, pg. 46)

Neste trecho, Carlos expõe os eixos de investimento do capital na produção do espaço, de modo que, se comparado com os eixos de mobilização propostos pela Operação Urbana Faria Lima, fica claro que há um convênio entre os interesses burgueses e das administrações públicas, na produção e reprodução de condições objetivas para a realização do capital como tal.

Os recursos técnicos de intervenção urbana, a respeito dos dois principais agentes envolvidos em sua execução, a administração pública e a iniciativa privada, em detrimento das necessidades públicas, demonstram grandes contradições. O Zoneamento Urbano, que prevê o planejamento espacial em nível municipal, propõe-se a atender as demandas do conjunto dos atores de nossa sociedade. No entanto, ao analisar com atenção a maneira como se determina o objetivo real dessas intervenções fica claro que dispositivos legais regulamentadores se concentram no sentido de facilitar o financiamento e execução dos projetos de intervenção urbana no atendimento dos imperativos de realização do capital, seja para a criação de novas áreas de investimento do capital produtivo e financeiro, como também para a criação e manutenção das condições para a realização do capital, num sistema de auto financiamento endossado pelo poder público segundo uma legislação produzida para esta finalidade. Por exemplo, o Zoneamento Urbano cria certas determinações reguladoras para a produção do espaço, em audiências públicas com vários setores da sociedade. Porém, o Plano Diretor, também concebido em audiências públicas promove projetos interventores, com a intenção de contemplar novas necessidades que surgem no processo de crescimento do espaço urbano, em termos de mobilidade, saneamento, habitação e manutenção das redes de abastecimento da sociedade. As obras de intervenção são conduzidas por empresas privadas da construção civil escolhidas por meio de licitações públicas (que se revelaram extremamente fraudulentas nos últimos episódios políticos vividos pela república brasileira, em que denúncias comprovadas indicaram que grandes construtoras financiaram campanhas eleitorais de políticos em troca de obras públicas em licitação pública). A administração pública por sua vez, para financiar as obras vende ativos em balcão, as CEPACs, que reafirmam positivamente o monopólio burguês na produção do

espaço, sendo que não passam de uma possibilidade de construir contra as determinações do Zoneamento Urbano, e Plano Diretor, financiadas pelos próprios interessados na estruturação do espaço para posterior valorização imobiliária. Dessa maneira fica claro que no final das contas o poder preponderante é o da iniciativa privada, que na verdade não está financiando obras públicas, está efetivamente investindo em condições mais adequadas para seu projeto onde o capital possa se realizar com mais energia, enquanto o estado atua advogando e legislando de acordo com as necessidades da elite financeira, figurado no caso do bairro de Pinheiros nas diversas empresas do setor imobiliário, construtoras e até empresas de infraestrutura, como a canadense Ligth, responsável pela retificação dos rios Pinheiros e Tietê, que segundo Seabra (1986) chegou a abrir as comportas da usina hidrelétrica de Rio Grande em fevereiro de 1929, produzindo alagamentos por toda a cidade de São Paulo, para aumentar as várzeas dos mesmos. Pouco tempo antes a empresa havia pressionado o congresso a produzir as concessões dos usos das águas de modo a favorece-la, de modo que no processo as demarcações das áreas inundáveis lhe favorecessem:

Fica evidenciado que as águas das represas aumentaram o volume de água já existente nas várzeas e não apenas na várzea do Pinheiros, pois o nível do Tietê não parava de subir no dia 18, como se viu.

Não houve controvérsias sobre o fato, e nem haveria como alimentá-las. Fotos publicadas em mais de um jornal (nos jornais do dia 16) mostravam o lançamento das águas pelo ladrão de Guarapiranga.

O silêncio da Companhia Ligth, embora assustador, tem também uma lógica. Se algumas discussões fossem travadas, muito facilmente se faria correlação entre o Decreto 4487 de 9 de novembro de 1928 e a necessidade que tinha a Companhia de demarcar no terreno o limite da sua área de jurisdição. Pela cláusula XX do D. 4487: "... antes, porém, de realizar as obras de canalização do rio Pinheiros e seus afluentes, deverá a Companhia submeter à aprovação do Governo a planta da área a desapropriar com indicação dos seus limites, bem como o projeto detalhado das obras de saneamento ou dos benefícios a realizar nessa área..." (SEABRA, 1986, pg. 181)

Esse é um dos exemplos mais claros de que o planejamento da cidade de São Paulo tem sido gerido e administrada pelos interesses burgueses de modo a estruturar a realização do capital em suas diversas formas. Embrenhando-se na máquina burocrática do estado, produz leis, emendas e decretos de modo a favorecer suas necessidades, em muitas ocasiões prejudicando diretamente a base da sociedade, que apartada dos conhecimentos técnicos de gestão e planejamento tem seus interesses subvertidos de

modo cínico, ao ponto de uma empresa norte americana como a Light, adquirir o monopólio da produção e distribuição da hidroeletricidade na maior metrópole da América do Sul, que é a cidade de São Paulo, num momento especial de industrialização, e provocar uma inundação que paralisou a cidade inteira, desabrigando centenas de milhares de trabalhadores moradores das áreas de várzea e periferias.

Constatando-se o conteúdo interventor da operação urbana, segundo interesses do capital produtivo, faz-se necessário a análise dos termos em que se dá a produção do espaço urbano do bairro de Pinheiros, recorte espacial proposto pelo trabalho. Para tanto, a compreensão do processo de formação urbana de São Paulo, em especial o bairro de Pinheiros no contexto do processo de industrialização do século XX, é necessária para a localização da importância espacial do bairro como área de investimento, em detrimento de sua memória, onde a localidade tinha uma funcionalidade absolutamente diferente das atribuídas pela especulação imobiliária, atualmente, como mostra o retrato abaixo, datada dos longínquos 1900s.

O capítulo seguinte discorre brevemente sobre o processo de intervenção urbana na cidade de São Paulo, para analisar os imperativos envolvidos na escolha do bairro como área de investimento com pronunciado esforço das administrações públicas envolvidas, partindo do esbulho da Light, companhia do setor energético canadense responsável pela retificação dos rios Pinheiros e Tietê, e ao longo de quase vinte anos de renovação urbana, tendo em vista a crítica em relação à grande quantidade de investimento público aplicado a operação, e os interesses por trás dos projetos urbanos.



Mercado dos Caipiras, anos 1900 - Raul Goldschmidt – Local onde tropeiros expunham seus produtos, dos quais a batata se destacava, batizando a região de Largo da Batata. O endereço ainda existe, como Mercado Municipal de Pinheiros, Rua Pedro Cristi, nº 89. Hoje atende a alta classe da região, com restaurantes sofisticados e gourmets.

Capítulo 2 – O espólio corporativo das terras do Rio Pinheiros na valorização fundiária de Pinheiros.

No princípio do século XX, São Paulo expandia sua franja urbana rapidamente, de modo que os subúrbios, como Santana, Penha, Água Branca e Pinheiros passaram a serem ocupados significativamente, concentrando moradores trabalhadores, desempenhando o papel de nós das redes de transporte, na mobilização da mão-de-obra para as indústrias, que inauguravam seu período de maior ascensão e plenitude.

São Paulo passa a figurar como local de grande importância econômica, no contexto nacional, com a diversificação de sua indústria que, expandiu-se às cidades adjacentes, integrando-as à região metropolitana, configurando-se distintamente como a maior metrópole nacional, e da América do Sul.

As crises do café, no período da segunda grande guerra, disponibilizaram recursos humanos, e somados aos incessantes fluxos migratórios de todas as regiões do país, incluindo o fluxo de imigrantes de pelo menos 80 países no princípio do século passado, a moradia transforma-se em ponto fundamental para a nova dinâmica de crescimento urbano da cidade, com o surgimento de favelas e de organizações sociais de luta por moradias, além dos obstáculos criados pela deficiente proposta rodoviaristas das administrações municipais, que atendiam à demanda do capital imobiliário e a indústria automobilística do grande ABC, como nova área de investimento.

Os investimentos em benfeitorias públicas, organizados de modo a atender as expectativas do capital inclusive o mercado imobiliário, produziu na morfologia urbana o desenvolvimento desigual da cidade, onde regiões centrais são foco de obras de saneamento, e a periferia acaba sendo ocupada desordenadamente, recebendo muitos migrantes e imigrantes em áreas pouco propícias para moradia, como áreas de mananciais ou encostas íngremes, com pouca ou nenhuma infraestrutura.

A retificação dos rios Tietê e Pinheiros se tratou de um projeto de valorização de suas várzeas para exploração de renda fundiária, como relata Seabra:

“A expectativa oficial quanto aos usos das terras de várzea durante e após a retificação dos rios, foi minuciosamente considerada nos estudos realizados na Companhia Light, pelo engenheiro Asa Wite Kenny Billings, interessando as terras do Pinheiros; e nos estudos do

“Plano de avenidas de São Paulo”, do engenheiro Francisco Prestes Maia, interessando as várzeas do Tietê”
(SEABRA, 1986. pag. 5)

Os projetos da Companhia Light têm muitos indícios que sugerem a maior intenção da empresa, que era o de produzir condições para a valorização do espaço das várzeas, capitalizando recursos por meio do monopólio da distribuição de eletricidade, com a reversão do Rio Pinheiros para desenvolvimento do parque industrial de Cubatão. A pressão política dos *lobbies* abriu caminho jurídico, no sentido de produzir fragilidades técnicas na constituição para legitimar obras de infraestrutura centralizada, por vezes desnecessárias, ou de qualidade técnica duvidosa, capitalizando os recursos públicos a seu favor, produzindo capital produtivo com recursos do estado, planejando o solo urbano como uma mercadoria qualquer a se realizar no mercado imobiliário.

O desenvolvimento urbano-industrial impôs à cidade de São Paulo um núcleo de irradiação das atividades industriais, que se espraiaram pelos municípios vizinhos, enquanto a cidade firmou-se nas funções de gestão de negócios e setores secundário e terciário, o que integrou São Paulo às regiões adjacentes, estabelecendo a rede produtiva no contexto urbano-industrial, consolidando-se como metrópole, produzindo na morfologia urbana o cenário de desenvolvimento desigual.

“A segregação espacial e social que está na essência da conformação da cidade capitalista atinge na metrópole a sua forma exacerbada, externa. Pois, em São Paulo, enquanto as elites armavam incessantemente suas estratégias de individualização no espaço da cidade, dos subterrâneos da ordem estabelecida vinha a luta para ocupar os interstícios desse mesmo espaço. É quando começam a surgir as favelas como forma de resolução das necessidades de morar, da necessidade de ter um abrigo”. (SEABRA, 1986, p 6)

Ao analisar o trecho do trabalho de Seabra fica claro que a cidade de São Paulo, sobretudo as várzeas dos rios Tietê e Pinheiros, foram pensados e planejados de modo a fazer-se instituir a economia urbana-industrial, produzindo o espaço urbano de Pinheiros: nóculo da mobilidade do trabalho, produção do capital produtivo, valorização do espaço e realização do capital, enquanto as necessidades de moradias dos trabalhadores é resolvido como uma alternativa para realização do capital, no ineficiente transporte público, administrados por empresas privadas, levando os trabalhadores a procurar moradia em lugares absolutamente inapropriados, sendo, na maioria das vezes, extremamente distante de seus locais de trabalho. Em outra ocasião o sistema de

contrapartida é adotado, novamente, para dupla realização do capital, no caso do setor imobiliário, com a proposição da Habitação de Interesse Social (HIS), no qual empresas privadas assumem o compromisso de construir prédios populares de baixíssima qualidade, nas regiões periféricas, selecionando público morador das regiões centrais, empurrando a classe trabalhadora às margens da cidade.

O trabalho de Seabra traz informações importantes, que revelam como o capital privado se articula com o poder público para garantir a concessão do uso do solo e das águas aproveitando-se da inexistência do código das águas, o que era propício para a empresa canadense Light articular-se com o poder público e produzir condições legalmente confortáveis para planejar a valorização das áreas de várzea via produção e monopólio do capital produtivo, decidindo por si as áreas de interesses ou uso público, único critério que limita a expropriação por parte das obras de retificação, represamento e reversão do sentido do rio Pinheiros:

“ Encaminhando as atas do congresso Nacional observou (Barbara Levy apud Seabra) que em 1907 tiveram início as discussões que visavam a elaboração de um código de águas e que entre 1921 e 1930 essas discussões foram obstruídas pelos ‘lobbies’ que o grupo Light manteve durante esse período no interior do congresso. Acentuava sob esse aspecto, e outros tantos, a força que o grupo Light dispunha frente à burguesia nacional (SEABRA, 1986, p 148-159)

A Light angariava muito apoio frente a elite burguesa industrial, pois com o sucesso da industrialização de São Paulo havia capital de sobra para o investimento financeiro. Nesse sentido a Light produziu as condições para o mercado imobiliário na maior cidade do país a essa altura, diversificando os investimentos e a reprodução do mercado capitalista, sobre tudo graças ao bem arquitetado plano de consórcio público-privado via lobbies políticos.

Em outro trecho do trabalho de Seabra revela-se o resultado da iniciativa da corporativa canadense para seu plano de construir o aporte jurídico para a concessão ao uso das águas dos rios de São Paulo, como o Tietê, Pinheiros e Tamanduateí:

“A lei nº2249 de 27 de dezembro de 1927 concedia direitos a The São Paulo Tramway Light and Power Company Limited de captar águas diretamente do Tietê para lança-las na vertente oceânica da Serra do Mar em Cubatão, realizando para tal fim a reversão do curso original do Rio Pinheiros” (SEABRA, 1986, p 148)

Ainda nos anos sessenta houve enorme pressão por parte do poder público para incorporar essas terras de várzea, pertencentes à Light, ao sistema viário em gestação. Terras da Companhia nas várzeas foram sendo desapropriadas, para construção de trevos, passagens, alças, viadutos, conexões de todo tipo e para as vias marginais expressas:

“A estratégia da Companhia foi a de propor permutas de terras ao poder público e de vender rapidamente suas propriedades. Assim foram vendidas à SANBRA as terras onde se localizaria mais tarde o Centro Empresarial, grande extensão de terras no Baixo Pinheiros aos MOFARREJ onde se localizaram várias indústrias e o Colégio Santa Cruz. Áreas menores foram vendidas a indústrias de diversos tipos, construtoras, empresas transportadoras.” (SEABRA, 1986, pg.282)

Esse trecho mostra que além do monopólio na produção e distribuição de energia, área riquíssima de investimento, num momento de ascendência econômica na cidade, a companhia capitaliza recursos exorbitantes do poder público e na venda das várzeas, que naquele momento estavam muito valorizadas:

“A investida do poder público sobre as propriedades da Light, e a sua resposta quase que automática de se desfazer das propriedades, ocorreu com uma rapidez assustadora e isso se explicaria, ao que parece, porque nesse período foi notória a ascensão econômica e política de empresas construtoras as quais impuseram sua lógica ao processo.” (SEABRA, 1986, pg. 285)

A fragilidade técnica do poder público dificultava a avaliação consistente dos projetos de ocupação dos entornos dos rios, deixando à Light o planejamento das áreas consideradas de utilidade pública, além de interesses em comum entre a classe política, composta por representantes da burguesia nacional, abria caminho para que as construtoras impusessem sua lógica no processo de produção do espaço.

O impacto da retificação dos rios em São Paulo foi enorme, e problemas na execução do projeto trouxeram graves problemas para a cidade.

A retificação de rios volumosos, como os rios Tietê e Pinheiros, trazem problemas técnicos graves. No caso de ambos, rios meândricos, os cursos tortuosos se estendiam por quilômetros de curvas (meandros) cercados das planícies aluviais ou

várzeas, áreas planas sujeitas a alagamento chamadas de leito maior, ou seja, um espaço natural para acomodação das águas que não cabiam no leito menor. Com a retificação, ignorando a relação entre o volume de vazão e o comprimento do leito fluvial, a distância de curso foi reduzida significativamente, aumentando a vazão, ao mesmo tempo que as várzeas impermeabilizadas pela construção das vias Marginais aumentaram o índice de percolação superficial, aumentando ainda mais o volume dos rios, o que resultou em um problema crônico de enchentes, que até hoje acontecem tendo como resultado o incomensurável prejuízo à cidade, e sobretudo aos moradores pobres das regiões periféricas, que sem infraestrutura adequada sofrem impacto infinitamente maior que as regiões centrais. Apesar do problema ter sido reduzido nos últimos anos via obras públicas milionárias, no aprofundamento do talvegue e retirada de sedimentos de assoreamento, bastava chover que as marginais inundavam, paralisando a cidade. Como espinha dorsal dos principais acessos às vias rodoviárias, atravessando toda a cidade e parte da região metropolitana, desde a Zona Sul, na Marginal Pinheiros, desembocando na Marginal Tietê, até a Zona Leste, dando acesso a diversas rodovias estaduais importantes para o escoamento da produção, as vias marginais tornaram-se grandes problemas, onde o dinheiro público se esvaia para construtoras e empresas de infraestrutura, nas infinitas obras de ajuste das péssimas execuções de projetos. Além do custo financeiro dessas obras também acumulam enorme custo humano, em alarmantes índices de mortalidade em acidentes de trânsito e desabrigados vítimas das regulares enchentes resultantes das obras nos rios.

Atestando a política do automóvel, novas obras trataram de resolver os problemas da lentidão dessas vias construindo mais três faixas em ambos sentidos, entre 2011 a 2014, diminuindo ainda mais as áreas de infiltração da água, aumentando os riscos de enchentes e o volume de escoamento superficial, via impermeabilização do solo.

Capítulo 3 - O papel do capital financeiro na produção do espaço urbano e o impacto dos novos mecanismos de financiamento na transformação dos Largos de Pinheiros e Largo da Batata

A produção do espaço urbano tem demonstrado grande energia transformadora nas condições e meios de reprodução do capital, num processo não acabado de consolidação, na medida em que atualmente maior parte da população mundial está localizada nos centros urbanos, antagonicamente às tendências antes da revolução industrial. Esse processo considerado uma revolução mundial, na chamada “revolução urbana” apresenta sua potencialidade transformadora, como campo inacabado de transformação num processo histórico em movimento contínuo (LEFBVRE, 1999). No entanto essa revolução caminha no sentido de produzir, reproduzir e perpetuar-se em condições de segregação socioespacial, fragmentação e hierarquização socioespacial.

Segundo projeções da ONU (Davis, 2006) em 2006 eram 400 cidades espalhadas pelo mundo com mais de um milhão de habitantes, o que representa um crescimento e transformação na ocupação do solo muito significativos, comparado ao cenário de 1950, quando haviam apenas 86 cidades com esse número de habitantes.

Essas informações atestam o prognóstico de Lefebvre, no sentido de que o espaço urbano representa uma das mais importantes dimensões de transformações na organização do capital no espaço, atualmente. Desde a década de 50, as cidades cresceram muito rápido, na medida em que as redes de abastecimento se ampliavam a uma proporção vertiginosa comparado aos momentos antecedentes de expansão industrial, pois a globalização da produção de automóveis, mais as novas dinâmicas econômicas da produção e distribuição global do petróleo disseminavam uma política de planejamento urbano rodoviarista. Essa nova dinâmica de crescimento urbano traz à tona muitas contradições sociais expressas na dificuldade de locomoção, onde a mobilidade do trabalho se apresenta como imperativo do capital produtivo, uma vez que o planejamento urbano necessita criar canais de locomoção eficientes para os trabalhadores locomoverem-se das periferias, áreas pouco valorizadas e muito pobres sem infraestrutura, para os locais de trabalho.

O bairro de Pinheiros demonstra claramente as tendências da revolução urbana proposta por Lefebvre, pois constitui-se como espaço urbano de rápido crescimento, onde as forças produtivas do capital trataram de hierarquizar e segmentar socialmente, por meio de seu principal agente de produção do espaço: o setor imobiliário. Os comércios tradicionais localizados nos Largos de Pinheiros e da Batata, no momento

mais violento da transformação foram expulsos ou pela expropriação levada a cabo pela prefeitura ou pelo aumento dos valores de aluguel, que tratou de hierarquizar o espaço central do bairro, de modo que rapidamente foram substituídos por novos empreendimentos imobiliários, com sofisticados prédios administrativos, com salas para aluguel de empresas, ou condomínios de alta classe, com valores do metro quadrado muito altos, expulsando também a comunidade mais humilde que marcava a paisagem do bairro, em pequenos sobrados ou prédios antigos, além dos vendedores ambulantes e camelôs, reprimidos (fiscalização) e obrigados a abandonarem o bairro. Na imagem abaixo vê-se o prédio suntuosíssimo da seguradora SulAmérica, localizada na quadra entre a Av. Faria Lima e Rua Teodoro Sampaio.



Prédio sede da seguradora SulAmérica, localizado na Av. Faria Lima. A antiga paisagem do bairro, antes marcada pela presença de pequenos negócios e comércios, foi substituída por prédios suntuosos, em geral escritórios administrativos ou grandes corporações. 2016.

Esse processo de hierarquização do espaço segmentado foi acelerado pelo crescimento da participação do capital financeiro como mecanismo de capitalização de recursos, no sentido de agilizar o processo de giro do capital via especulação financeira.

O bairro de Pinheiros e seus entornos, a partir da OUFL, consolidou-se definitivamente como região muito atrativa para a valorização do espaço e tem sido foco de atuação de grandes incorporadoras e empresas de assessoria financeira na operação de Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) e emissão de Certificados de

Recebíveis Imobiliários (CRIs), como fica claro no mapa anexo na página 25, onde está cartografado os bairros de São Paulo em que se concentram tais formatos de investimento.

Portanto a análise das relações de interesse imobiliário e a categoria de financiamento é importante para determinar os termos em que se dá a produção do espaço, de modo que representa o monopólio por parte da classe burguesa, junto ao aparato legal criado pelo estado burguês no capitalismo, representando necessariamente o sentido da segregação espacial por meio da propriedade fundiária. No tocante a este trabalho é importante ressaltar que as primeiras empresas securitizadoras surgiram no princípio da década de 90, quase simultaneamente à aprovação da OUFL, exatamente no eixo de valorização do vetor sudoeste.

Em 1990 houve uma reestruturação do financiamento habitacional brasileiro, momento em que os recursos técnicos de CRI e FII surgiram, dando novo fôlego à indústria imobiliária, forjando a aliança do capital financeiro ao setor imobiliário. Além desses instrumentos passaram a atuar outros modelos de financiamento habitacional que, com a paralização do Banco Nacional para Habitação, novos mecanismos de financiamento em cooperativas foram surgindo. Se analisarmos as áreas de operação desses novos recursos de financiamento imobiliário fica claro que o foco das CRIs e das FIIs são as áreas mais valorizadas, em sua maioria no Vetor Sudoeste, de modo que de todos os empreendimentos autofinanciados em São Paulo 13,5% localizavam-se neste vetor, em que os projetos alvos são principalmente shoppings centers e edifícios comerciais de alto padrão. Em 1993, um ano após a aprovação da OUFL, os FIIs foram criados e regulamentados pela Comissão de Valores Imobiliários (CVM), o que sugere que as obras públicas e os recursos públicos investidos nas renovações urbanas na realidade serviram a atender as novas demandas do setor imobiliário em recente aliança com o capital financeiro.

Essas informações apontam para um crescimento econômico no setor imobiliário, diante de uma reestruturação econômica pela qual passava o país, com o estancamento da inflação galopante do princípio da década de noventa com o plano Real, e criação de novas linhas de crédito que criaram uma demanda crescente pelo financiamento da casa própria. Esse cenário que se apresentava deu fôlego ao setor imobiliário que passou a produzir condições técnicas para atender a esse crescimento. Neste contexto, o vetor sudoeste localizou-se como foco de investimento deste setor, uma vez que outros eixos de valorização como o centro velho de São Paulo, a Avenida Paulista e a Av. Eng.º A.C. Berrini tinham seu espaço amplamente ocupados, de modo

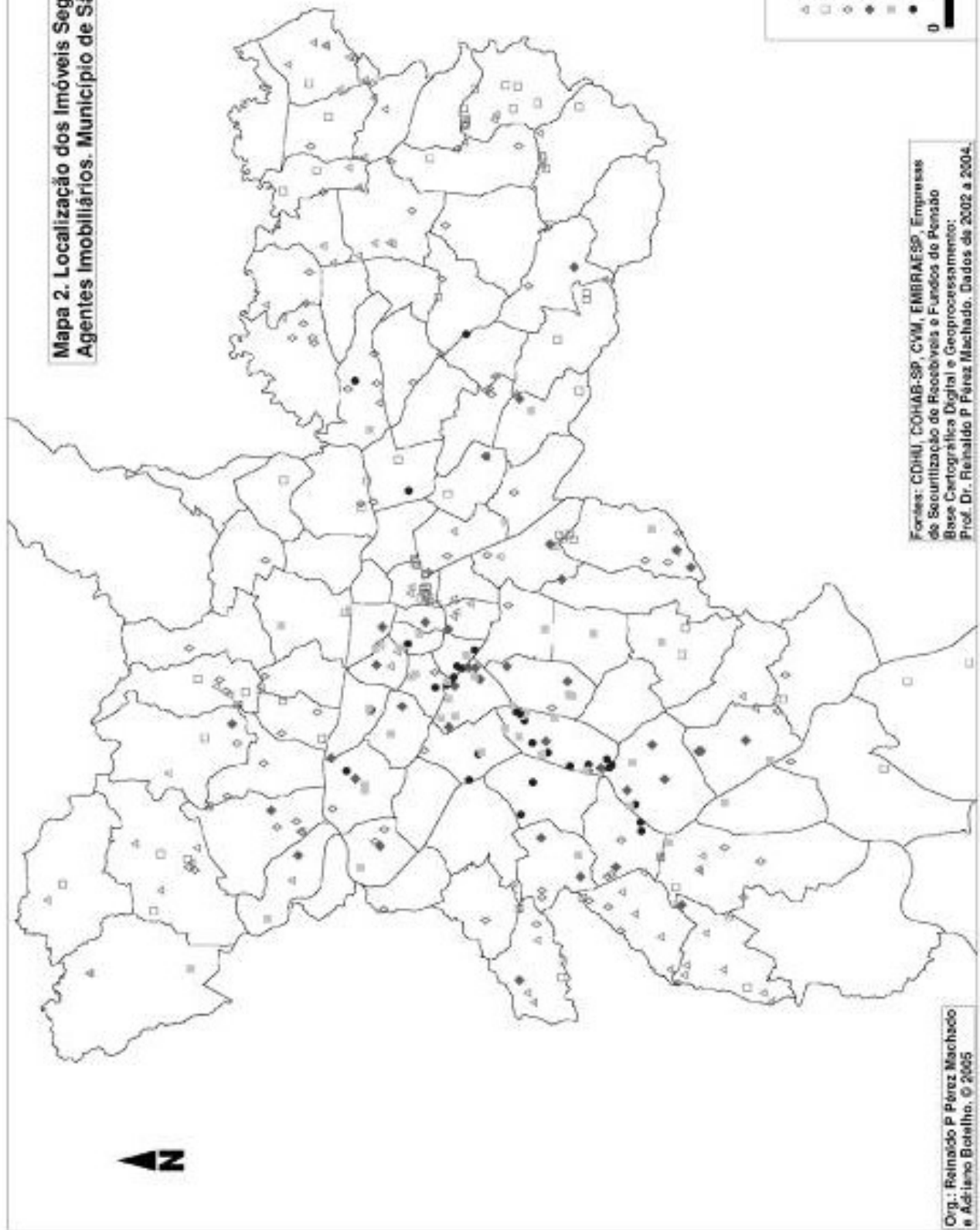
que o setor necessitava criar novos espaço de valorização, para continuar a criar condições necessárias para expansão e criação de novos empreendimentos. O bairro de Pinheiros sempre foi uma localidade importante no sentido de que se materializa espacialmente como nódulo das redes de abastecimento, desde o período colonial,



Largo da Batata, 2011 – 2016. Antes e depois, como ficou a esquina da Av. Faria Lima e Rua Teodoro Sampaio, após a finalização da Operação Urbana Faria Lima – Foto: Fabio Santos

quando o bairro era um aldeamento que enviava índios catequisados para trabalharem em toda região onde hoje localiza-se o estado de São Paulo, sendo porta de entrada do charque que vinha do Sul do país, através da estrada velho do Paraná (hoje rodovia Raposo Tavares) para ser levado às regiões de Minas, durante o período de ascensão

Mapa 2. Localização dos Imóveis Segundo os Agentes Imobiliários. Município de São Paulo.



Fontes: CDHU, COHAB-SP, CYM, EMBRAESP, Empresas de Securitização de Recebíveis e Fundos de Pensão Base Cartográfica Digital e Geoprocessamento: Prof. Dr. Reinaldo P. Pérez Machado. Dados de 2002 a 2004.

Org.: Reinaldo P. Pérez Machado e Adriano Botelho. © 2005

mineradora na região do estado de Minas Gerais, além de ter sediado em 1934 o maior entreposto agrícola do Brasil na época, a Cooperativa Agrícola Cotia, que reunia e redistribuía os produtos hortifrúti granjeiro da toda região sudeste do país e ao porto de Santos, onde eram levados a todos os cantos do mundo. Ainda hoje o bairro tem próximo a seus limites, o CEAGESP (Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo) um dos atuais e maiores entrepostos agrícolas do país, no bairro vizinho do Jaguaré. Assim, a Operação Urbana Faria Lima foi criada com o sentido de proporcionar condições para que as construtoras e incorporadoras imobiliária continuassem a realizar o capital, agora por meio do capital financeiro de economia especulativa, com os FIIs e CRIs, que foram os principais instrumentos de financiamento e capitalização de recursos para promoção das intervenções urbanas neste período, sobre tudo no Vetor Sudoeste.

Capítulo 3.1 - A ocupação insurgente do largo de Pinheiros – Sua memória apagada passa a ser reescrita pelos sujeitos.

Após a conclusão das obras, os Largos de Pinheiros e da Batata atraíram novas construções, grandes prédios de escritórios, ou condomínios luxuosos, destoando da paisagem de antigamente, marcada por antigas construções de poucos andares, muitos dos quais ocupados de maneira bem heterogênea, nos quais famílias moravam ao lado de consultórios dentistas ou serviços em geral, de despachantes a psicólogos. No dia 6 de dezembro, em visita de campo, enquanto fazia retratos do bairro, um jornalista em uma banca, próximo de onde estava chamou minha atenção contando histórias sobre a Paróquia de Nossa Senhora de Monte Serrate, dizendo que a mesma tinha origens longínquas. Me aproximei e engatei em uma conversa informal. O jornalista, chamado Walder, me explicou que as informações que tinha eram de um morador da região, que por acaso era o editor de um periódico regional chamado “Pinheiros”. Disse que o jornalista morava na região e era muito conhecido. Expliquei que fazia um trabalho sobre o bairro, e que queria conversar pessoalmente com o sujeito, conhecido como seu Gino. O senhor que trabalhava na banca me indicou algumas referências do endereço de seu Gino. No mesmo instante fui a procura do jornalista, e facilmente o encontrei. Toquei a campainha, e seu Gino, cujo nome completo é Higino Carlos, 79, descendente de italianos, vindo de Araçatuba durante a adolescência, me atendeu e topou uma conversa sobre o bairro, assim que mostrei um dos volumes do jornal que editava, que ganhei de Walder, jornalista com quem obtive as informações.

Higino Carlos mora na região desde 62, e acompanhou de perto as transformações do bairro. Muito saudosista, contou muitas histórias pessoais de seu convívio com personalidades da alta classe paulistana. No bairro, segundo seu Gino, haviam movimento intenso de partidas de futebol nas várzeas do Pinheiros, chegando a dizer que, onde hoje localiza-se o Shopping Eldorado, referência do bairro, localizado na avenida Euzébio Matoso, de frente à rua Cardeal Arco Verde, havia um grande “areião”, campo de futebol, onde a comunidade se reunia para jogar. Seu Gino ainda tem vívidas memórias do mercado municipal de Pinheiros, onde trabalhou de engraxate durante a adolescência, lembrando da importante referência que era a cooperativa Agrícola Cotia, onde maior parte dos cidadãos trabalhavam. Disse que de fato a empresa era considerada o maior entreposto agrícola do país, revelando que o bairro tinha um papel bem diferente do que o planejamento urbano lhe impôs ao longo do

tempo. Falou sobre a feira de batatas, que acabou virando o símbolo daquela região, que recebeu a alcunha de Largo da Batata.



Higino Carlos, “seu Gino”, editor do jornal do Bairro “Pinheiros”, sentado em seu escritório no bairro de Pinheiros, na rua Baltazar Carrasco, onde edita os jornais quinzenais.

Procurei fazer perguntas sobre a Operação Urbana no bairro, e estranhamente seu Gino desviava das questões. Mais adiante na conversa, descobri que seu Gino era familiarizado com algumas figuras políticas de São Paulo, como o ex-prefeito Paulo Maluf, figura pública conhecida pelas inúmeras denúncias de corrupção e por ter iniciado em sua gestão a OUFL. Seu Gino gabou-se também de conhecer pessoalmente o governador do estado Geraldo Alckmin e o também ex-prefeito de São Paulo, Gilberto Kassab. Quando o questionei sobre o fato da operação ter afastado moradores da região, deu de ombros. Completei a pergunta sobre as manifestações culturais e políticas que passaram a acontecer no bairro, e seu Gino, de forma muito direta, disse não gostar das pessoas que passaram a ocupar a região, dizendo ainda que “essas pessoas” só quebravam as coisas. Apesar das respostas não terem sido muito diretas, seus relatos ajudaram a entender como o bairro se transformou ao longo do tempo, no sentido que o espaço de Pinheiros era tido como uma centralidade de socialização para seus moradores, e que ao longo da produção desse espaço como área de valorização urbana, e de importante nó da rede de transporte urbano, as pessoas deixaram de conviver, pois o local cada vez mais torna-se um lugar de passagem, onde trabalhadores de vários lugares estão em trânsito.

Apesar da operação urbana ter modificado profundamente o cotidiano dos Largos, o espaço acabou atraindo usos coletivos de naturezas bem diversas, que representam uma resistência às imposições do setor imobiliário.

O projeto de renovação dos Largos, que foram transformados em apenas um Largo, o de Pinheiros, apagando da memória a alcunha mais popular e humilde de Largo da Batata, trazia o conteúdo estrito de trazer novos investimentos a região, por isso o projeto visava a reordenação dos terminais urbanos, de modo que foram afastados do Largo, localizando-se mais adiante na Av. Faria Lima. O acabamento do Largo, que se tornou uma grande praça, é muito sofisticado. Um obelisco em homenagem aos índios catequisados foi erguido em frente à estação de metrô Faria Lima, com a intenção de retomar uma imagem romântica do lugar que teve sua identidade recente apagada durante as obras. O fluxo de pessoas continua grande, e por isso muitas pessoas acabam passando algum tempo no Largo, que possui alguns bancos e é cercado de bares.

O Largo da Batata sempre foi referência para pessoas que procuravam diversão noturna, com bares e boates de prostituição, que foram eliminados com as obras, substituídos por bares mais sofisticados com música ao vivo ou casa de espetáculos fechadas.

Os jovens tomaram o espaço de assalto, promovendo inúmeros eventos culturais como projeções gratuitas de cinema, concertos musicais, manifestações políticas.



Manifestante interrompe passagem de blindado do Choque, em manifestação contra o golpe institucional de Michel Temer, presidente interino - 2016, autor desconhecido

O bairro teve sua memória apagada sistematicamente por meio das renovações urbanas, pois revalorizar o espaço significa também dar novo conteúdo à localidade. O Largo de Pinheiros e o Largo da Batata eram vividos por pessoas simples que moravam na região, ou trabalhadores de passagem, pois neste lugar, desde a década de 30 já se caracterizava como ponto de intercâmbio de transporte público com os bondes, mais a frente com a estação de trem Pinheiros, e dezenas de linhas de ônibus que partiam para todas Zonas da cidade de São Paulo e região metropolitana, portanto havia no lugar enorme número de camelôs, comerciantes ambulantes, pequenos restaurantes e lanchonetes, para atender às demandas desses trabalhadores.



À esquerda imagem do Largo de Pinheiros, com trecho de trilhos dos Bondinhos que transportavam trabalhadores pela região, com o centro do Bairro, figurado na Paróquia Nossa Senhora de Monte Serrate. A direita, jovens jogando uma “pelada” no meio do largo de Pinheiros, ajudando a reescrever a história do uso do Largo de Pinheiros.

A OUFL, iniciada em 1992 tinha o objetivo de criar novos espaços de valorização para o setor imobiliário, e para tanto em seu projeto havia a intenção de criar uma memória romântica, que remontasse a época de fundação de Pinheiros, centralizando a imagem religiosa e cristã da Paróquia de Nossa Senhora de Monte Serrate e seu papel na catequese dos índios de todo o estado, usados como mão-de-obra escrava na ocupação da colônia, desde o princípio de ocupação de São Paulo.

Na execução do projeto o local foi subtraído de seu passado recente, memória humilde de produtores rurais que vinha vender batatas na região, com trabalhadores procurando diversão em bares e “forrós”, que marcavam a paisagem sonora do bairro até a primeira década dos anos 2000. Agora quando se visita o bairro, na região dos Largos é possível observar enormes prédios, de engenharia rebuscada e arquitetura moderna. Os trabalhadores desses lugares agora ocupam a região, principalmente nos horários de entrada e saída do trabalho e nos horários de almoço, com roupas elegantes, exigência da clientela que essa localidade atende, com firmas e escritórios

administrativos, bancos, construtoras, e plantão de venda de imóveis de alta classe, na região



À esquerda, imagem de telão pintado em muro, no Largo de Pinheiros, para projeções ao ar livre. A arte se ocupa pelos interstícios das normas de ocupação do espaço urbano. À direita imagem de vendedor camelô, vendendo produtos de gêneros variados, voltando a ocupar o espaço do Largo da Batata. Foto: Fábio Santos.



À esquerda jovem praticando skate, utilizando os obstáculos do Largo para realizar manobras. À direita imagem com exemplares dos periódicos - Notícias da Região de Pinheiros e Túnel do Tempo - publicados por seu Gino, entrevistado em trabalho de campo. Foto: Fábio Santos

Considerações Finais

A cidade de São Paulo representa destaque quando se faz a análise dos processos e desenvolvimento econômico do Brasil, sobretudo no período de desenvolvimento industrial, em sua primeira etapa de concentração no estado de São Paulo e posteriormente a desconcentração para as cidades adjacente à cidade de São Paulo, polo administrativo do setor industrial no século XX. A cidade de São Paulo desenvolve-se diante dos termos econômicos de industrialização do país, representando o lócus da revolução urbana proposta por Lefebvre, em que os centros urbanos crescem de modo vertiginoso, produzindo contradições, nas quais se expressam o monopólio burguês do espaço com projetos de intervenção de modo a ajustar as condições de realização do capital, ao mesmo tempo que produz insurgências de resistência ao capital, na medida que potencializa as manifestações públicas de crítica ao modelo de produção do espaço. Este é o palco da hierarquização do espaço que é segmentado, afastando trabalhadores de seus locais de trabalho, valorizando o espaço de convívio da elite econômica, representada pelos valores burgueses.

O principal recurso burguês de produção do espaço, na cidade de São Paulo são as Operações Urbanas Consorciadas, de modo que hoje tem 23% de seu território sob a atuação desses projetos, que visam a valorização desigual do espaço, produzindo infraestrutura, reordenando as estruturas materiais das redes de abastecimento, reorganizando as redes de mobilidade do trabalho, em geral aprimorando as condições do capital produtivos, que necessariamente realoca as população, obrigadas a procurar moradias nas periferias. As periferias não estão fora dos interesses do setor imobiliário, pois nos projetos de renovação urbana necessariamente a população trabalhadora é sistematicamente expulsa de suas moradias, quando estas localizam-se em áreas de intervenção urbana, representando obstáculos legais à expansão das áreas de valorização do espaço. Existem projetos de contrapartida, que como o nome sugere procuram produzir políticas habitacionais de compensação às expropriações, em tese, pois na realidade o que se vê é que toda a população é afastada diretamente dos centros urbanos, e vai morar em lugares muito afastados de seus locais de trabalho, com escassas estruturas urbanas, como no caso das HIS (Habitação de Interesse Social), como os “Cingapuras”, conjuntos habitacionais construídos nas periferias para acomodar ex-moradores de favelas expropriadas por Operações Urbanas, o que no fim representa área de investimento para a iniciativa privada, nas suas construções. O setor imobiliário encontra em todos os aspectos das renovações urbanas projetos de

investimento e de realização do capital. Nesse sentido, o setor imobiliário encontrou uma área de investimento em que todo recurso investido tem área de alocação, e absolutamente cada centavo é revertido em renda. Esse cenário aponta para a força de produção do espaço urbano encontrado pelo setor imobiliário, num sistema de consórcio com o poder público, onde o espaço urbano se torna mercadoria, operado pelo capital financeiro e especulativo, com baixo risco de investimento, no mercado de papéis.

A administração pública tem papel fundamental na promoção das Operações Urbanas, produzindo as condições legais para a operação dos projetos de intervenção urbana, inclusive criando sistemas que suplantam as determinações do Zoneamento Urbano e do Plano Diretor, onde em audiências públicas são decididas diretrizes e regras na ocupação do solo. Essas condições são representadas pelos sistemas de contrapartida, com as construções das HIS, e a venda das CEPACs, que além de autorizarem construções que não atendem as diretrizes do Plano Diretor e Zoneamento, são recursos de capitalização e financiamento, pagos pelos investidores do setor imobiliário na produção de condições que lhe favorecem diretamente, na realização do capital por meio da valorização do espaço, inclusive por que as próprias moradias construídas pelas HIS são feitas pelas empresas construtoras interessadas na valorização das áreas de Operação Urbana, neutralizando por vezes o próprio estatuto da Cidade e as Políticas Urbanas.

A OUFL, projeto dedicado a renovação urbana da maior parte do bairro de Pinheiros tem suas origens no princípio da década de 90, época marcada pela estabilização econômica no Brasil e transformações nos organismos estatais de investimento na construção civil, com a criação dos FIIs e os CRIs, e a venda das CEPACs, que serviram para dar mais segurança ao investidor do setor imobiliário, financiando e agilizando o tempo de circulação do capital. Os FIIs e os CRIs são títulos mobiliários transformados em bens imobiliários, a que se dá o nome de securitização, no sentido de assegurar o investimento, evitando prejuízos ao investidor. As CEPACs são ações vendidas em balcão, e são o recurso mais usual para o financiamento das Operações Urbanas, que hoje representam o modelo de intervenção urbana na cidade de São Paulo (Baitz, 2011), que no bairro de Pinheiros representou o desvanecimento de sua memória, na medida que reformulou o cotidiano do bairro atuando inclusive na ressignificação das toponímias, apagando o nome do Largo da Batata, que remonta a

memória do bairro e seu papel na distribuição de gêneros agrícolas, marcada pelas pretéritas presenças do mercado dos Caipiras e da Cooperativa Cotia.

O bairro ainda carrega a função de nó da mobilidade urbana, sediando terminais de transporte coletivo urbano, com ônibus e pessoas de todas as zonas da cidade. Durante a renovação, o bairro ganhou uma estação de metrô, Faria Lima e a renovação da já existente estação de trem Pinheiros.

A OUFL não foi pioneira no consórcio entre poder público e privado em intervenções urbanas com o intuito de valorização do espaço. Pelo bairro passa o rio Pinheiros, em confluência com o rio Tietê. Esses rios originalmente meândricos, isto é, desenvolvem seus cursos de modo tortuoso, não linear. No século passado, a companhia Ligth, uma multinacional sediada no Canadá foi a protagonista de manobras políticas e técnicas na retificação dos rios, com a intenção de se apropriar das áreas de várzea, provocando inclusive, em 1929 o alagamento dessas áreas para ampliar as áreas de sua gestão, legalizada a partir de pressões no congresso para a criação de leis que a autorizassem a produzir o beneficiamento das regiões adjacentes, com o propósito de capitalizar recursos por meio da venda dessas áreas, uma vez que foi também a responsável pelas benfeitorias em infraestrutura, inclusive com a retificação dos rios. A empresa conseguiu nesse processo o monopólio da produção e distribuição de hidroeletricidade para a cidade que crescia como nunca no setor industrial.

Esses elementos reunidos dão um excelente panorama do que significa o regime burguês, no tocante à planificação e produção do espaço urbano, onde o estado anda de mãos dadas com os setores empresariais do país e empresas estrangeiras, marcando os aspectos mais claros das políticas de economia liberal, transformando a paisagem, o cotidiano e os termos em que se dá a socialização do espaço urbano. Diante desse contexto duramente forjado em detrimento absoluto do bem estar e condições materiais da reprodução da classe trabalhadora e do bem público, a serviço das forças produtivas na necessidade sistêmica de se reproduzir, materializado no espaço como condição e meio para sua (re)produção, a memória do lugar se perde em projetos que trazem uma proposta oculta de não memória, desvinculando a sociedade da cidade como representação máxima de sua existência, coisificando a pessoa que se torna mero aparato para a reprodução da sociedade capitalista. No entanto, apesar do cenário desalentador, as insurgências de resistência aos processos desumanizadores da

reprodução capitalista se instalam nos locais de maior contradição. O bairro de



Imagem do Largo de Pinheiros – Autor desconhecido – Em destaque um adesivo de movimento pela ocupação dos espaços públicos com atuação em todo o estado, discutindo a ocupação dos largos, de espaços urbanos.

Pinheiros tem tido experiências significativas, com numerosos episódios de manifestações públicas de ordem cultural e políticas. Desde 2013, momento em que se finalizavam as Operações Urbanas nos Lagos da Batata e de Pinheiros, houveram muitas manifestação, que entre outras coisas questionavam o aumento da passagem de ônibus; exigiam o fim da corrupção, em ato cooptado pela parcela mais conservadora da sociedade que apoiavam a manobra institucional de impeachment da presidenta eleita Dilma Rousseff; movimentos de parcelas organizadas da sociedade pedindo a saída imediata do presidente interino Michel Temer, entre outras reivindicações, mobilizando milhares de pessoas que se concentraram no bairro. O estado, como promotor do cerceamento da mobilização popular, principalmente quando essa acontece no sentido de questionar os termos do regime burguês, se adianta no estaque e boicote institucional de tais manifestações, proibindo atos públicos na região, como o fez o atual governador do estado de São Paulo, Geraldo Alckmin dizendo que “as manifestações não devem terminar no Largo da Batata”, que cada vez mais se consolida como lócus do ato público de representação da sociedade. Em geral, manifestações públicas na região, de ordem política e/ou cultural – grafites, apresentações dramáticas e de música - principalmente quando questionam o *status quo*, ou os representantes políticos das diretrizes liberais, são reprimidas com o aparato legal de violência do estado, a Polícia Militar de São Paulo. No entanto o que se percebe é que o número de manifestações se

reapropriando dos espaços públicos da cidade se multiplicam, não sem confronto, porém, resistir significa confrontar os instrumentos de domínio, promovendo o esclarecimento da base da sociedade, que naturalmente vem encontrando no espaço público o significado de mobilização em pró dos interesses públicos, que não raro vem imbuído de uma carga de anseios revolucionários no sentido de superar e romper os grilhões do regime burguês, num cenário político que as diferenças entre vertentes políticas tem se polarizado violentamente, indicando um aumento das manifestações públicas no espaços da cidade, trazendo para a pauta cotidiana a necessidade de entender o *modus operandi* de atuação das manobras institucionais e de opressão social.

Bibliografia

ANDERLE, Ricardo. Securitização vs Factoring: Diferenças. *Associação de Securitizadoras de Ativos Empresariais e Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios*, Jun. 2015.

< www.ansae.com.br/index.php/securitizacao-e-factoring> Data de acesso: 22/10/2016

AZEVEDO, Aroldo. *São Paulo: da vila quinhentista à metrópole regional* in Boletim Paulista de. Geografia, n. 39, São Paulo, 1961, pp 12-46.

BAITZ, Ricardo. *Uma aventura pelos elementos formais da propriedade: nas tramas da relativização, mobilidade, e abstração a procura da contra-propriedade*. 2011. 297p. Tese de Doutorado – USP Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas.

BOTELHO, Adriano. *A Produção do Espaço e a Moradia Através das Práticas do Setor Imobiliário: Três Casos Paulistanos* in *Cidades*, v.4, n.6, 20017, p.11-43

CARLOS, Ana F. A. *A Cidade: O Homem e a Cidade, A Cidade e do Cidadão, De Quem é o Solo urbano?* – São Paulo: Editoracontexto, 1999.

_____. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1994.

DAVIS, Mike. *Planeta Favela*. Tradução de Beatriz Medina – São Paulo: Boitempo, 2006.

LEFEBVRE, Henri. *A Revolução Urbana*; tradução Sérgio Martins. – Belo Horizonte: ed. da UFMG, 1999.

PETRONE, Paquale. *Aldeamentos paulistas*, São Paulo: Edusp.

SEABRA, Odette C. de Lima. *Os meandros dos rios nos meandros do Poder. Tietê e Pinheiros: valorização dos rios e das várzeas na cidade de Paulo*. Tese de doutoramento. São Paulo: FFLCH/USP, 1986.

_____. *De Cidade a Metrópole*. *Revista Geografares*, nº9, p.49- 79, jul./Dez., 2011

