UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE GEOGRAFIA HUMANA

MANIFESTAÇÕES E CONTRADIÇÕES DA METRÓPOLE DE SÃO PAULO NO ANTIGO BAIRRO DE SANTANA – A PAISAGEM, O VALOR DA TERRA, A INTERVENÇÃO URBANA E O FENÔMENO DA DETERIORAÇÃO URBANA.

André Vinícius Martinez Gonçalves

São Paulo
2006

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE GEOGRAFIA HUMANA

MANIFESTAÇÕES E CONTRADIÇÕES DA METRÓPOLE DE SÃO PAULO NO ANTIGO BAIRRO DE SANTANA – A PAISAGEM, O VALOR DA TERRA, A INTERVENÇÃO URBANA E O FENÔMENO DA DETERIORAÇÃO URBANA.

André Vinícius Martinez Gonçalves

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientadora: Professora Dra. Odette Carvalho de Lima Seabra

São Paulo
2006

Dedico este trabalho à Renata e ao Fernando.

Agradecimentos

Sempre encarei este momento como mera formalidade. Hoje percebo como estava equivocado. Não fossem as pessoas que estiveram direta ou indiretamente envolvidos nesse desafio, a pesquisa, não teria chegado ao seu “fim”.

A minha gratidão à professora Odette Seabra, primeiro pela oportunidade de me aceitar como orientando, e o decorrer do percurso, pelas suas interferências, pontuações, pela sua paciência com minhas faltas, mas, sobretudo, por ter se tornado uma referência de vida.

As professoras do DG da USP, Mônica Arroyo e Ana Fani, os meus agradecimentos pelas críticas positivas e contribuições na qualificação.

Minha gratidão, em especial, aos casais Celso e René, Márcia Sacay e Paulinho, às amigas Juliana Kalay e Nora Keite, e aos amigos do Colégio Santa Amália, todos fundamentais nessa trajetória.

Ao professor do DG da USP e mentor intelectual Professor Tarik Rezende que, desde os tempos da Universidade Paulista, sempre me incentivou em dar prosseguimento nos meus estudos.

Aos colegas da pós-graduação, em especial, o Lauro, por terem compartilhado comigo suas idéias, projetos, mas, sobretudo, seus sonhos.

Aos professores do DG da USP, Amélia Damiani, Dieter e Sandra Lencioni por propiciarem a chance do debate intelectual que muito contribui para a construção desta pesquisa.

Por fim aos meus pais, o seu Leodino e a Dona Fátima. Vocês dois são o meu norte.

Resumo

Esta dissertação parte da tese que o avanço da Metrópole de São Paulo em direção ao antigo bairro de Santana, em especial, a partir dos anos de 1950, gerou ao espaço geográfico local, uma considerável diversidade espacial, implicando hoje, um mosaico de realidades, tanto no aspecto de ocupação e uso do solo, como em relação às práticas sócio-espaciais. Essas realidades instauradas em Santana, na perspectiva do presente estudo são refletidas, sobretudo, a partir de duas questões: as intervenções urbanas, uma parcialmente efetivada nos anos de 1970, denominada Plano Cura Piloto de Santana, e outra em curso, intitulada Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte; e o fenômeno da deterioração urbana em Santana, fenômeno este, entendido como uma das contradições geradas a partir da reprodução do espaço urbano sob égide do sistema capitalista.

Abstract

This report based on the thesis that the growth of São Paulo city towards the old neighborhood Santana, mostly from the fifties on brought to the geographical locus a great deal of landscape diversity. Such diversity led the city to look like a huge mosaic composed of so many different realities both regarding land occupation and usage and social – visual specially lifestyles. As for the research herein presented, the differences that are established from two issuer: the urban interventions; one partially effective in the seventies called Plano CURA Piloto Santana and another one named Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte, and the phenomenon is know as one of the conceived contradictions from the reproductions of the urban lifestyle the capitalism system.

Palavras Chave (5) – **paisagem / intervenção urbana / deterioração urbana / reprodução do espaço urbano / metropolização**.

Key Words (5) – **Space spalling / urban intervention / urban deterioration /reproduction of the urban space / growth of metropolis.**

SUMÁRIO

Introdução.....07
Pressupostos da pesquisa.....10
O problema e a hipótese.....14

Parte I

1. A paisagem urbana – um ponto de partida para a análise do lugar.....28
1.1. A paisagem de Santana.....31
1.1.1. A Paisagem nas planícies aluviais do Tietê.....39
1.1.2. A Paisagem das colinas e outeiros de além- Tietê.....62

Parte II

1. O espaço geográfico e sua valorização.....71
2. Um procedimento para estabelecer a distribuição espacial do valor da terra.....83
2.1. Resultados preliminares em Santana.....85
3. Retrospectiva da ocupação do sítio de Santana.....91
4. Análise dos valores venais apurados em Santana.....95

Parte III

1. Intervenção urbana.....107
2. A emergência por novos espaços na Metrópole atrelados à lógica da economia mundial.....115
3. As intervenções urbanas em Santana.....123
3.1. A primeira intervenção urbana em Santana – Plano CURA Piloto Santana..124
3.2. A proposição de uma nova intervenção urbana em Santana – A Operação Urbana Vila Maria / Campo de Marte.....133

Parte IV –

1. Considerações preliminares a cerca do fenômeno da deterioração urbana.....155
2. A deterioração urbana em Santana.....166
2.1. As quadras fiscais congeladas do Plano CURA Santana.....168
2.2. A rua Voluntários da Pátria.....172
2.3. A extensão da avenida Cruzeiro do Sul entre as estações metroviárias de Santana e Tietê, incluindo o entorno da desativada Casa de Detenção do Carandiru.....185

Considerações finais.....197

Referências bibliográficas e bibliografia consultada.....201

PARTE I

Introdução

Vários estudos têm sido desenvolvidos pela geografia em relação ao fenômeno urbano. No caso brasileiro, país contundentemente subdesenvolvido, a realidade urbana ganha dimensões significativas e particulares, em especial, quando se parte para análise das contradições e problemas estruturais que permeiam o espaço urbano e seu tecido social, marcado por uma extrema opulência para poucos e uma agigantada pobreza e miséria para a maioria dos habitantes. Essa face da realidade urbana brasileira, até então anteriormente delegada as grandes cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, entre outras, atualmente também é verificável nas chamadas cidades de médio porte, que crescem e se reproduzem a imagem e semelhança das grandes cidades.

A geografia, nas últimas três décadas, em decorrência de um movimento que explode a partir da década de 1970 – conhecido entre nós como Geografia Crítica trouxe para o centro das análises geográficas as questões urbanas. O conhecimento das cidades era até então essencialmente descritivo. As concepções e conceitos a partir de um enfoque materialista e dialético permitiram aos geógrafos um aprofundamento nas reais questões que concernem à realidade urbana.

As possibilidades decorrentes dessa aproximação ou adoção de um enfoque materialista e dialético permitem, por exemplo, apreender e adotar a postura que a problemática do urbano é em muito decorrente da mercantilização do espaço geográfico. O espaço, transformando-se em um espaço-mercadoria, processo esse mediante a (re)produção do capital, o valor de troca se sobrepuja cada vez mais ao valor de uso na cidade, e traduz a forma e o modo como cada indivíduo e ou classe social se apropria de parcelas do espaço urbano, incluindo,inclusive,práticas no cotidiano.

Inúmeros são os olhares e as ações no que tange a realidade urbana. Há de certo, uma diferenciação gritante, entre o olhar traduzido em ações concretas no espaço urbano, do Estado e do Capital e o olhar investigativo e crítico do pesquisador responsável e comprometido com os dilemas da realidade urbana. Disso decorrem diferenciações no trato e intervenção no urbano. Para o Estado e para o Capital, o espaço urbano, transformado em espaço-mercadoria é *lócus* de reprodução das forças produtivas capitalistas, bem como ele é também força produtiva, quando apenas propõe ou quando se efetivam intervenções no urbano procurara as melhores alternativas para o desenvolvimento das forças produtivas capitalistas. No entanto, o desenvolvimento das forças produtivas não abarcam a totalidade dos fenômenos, de modo a satisfazer a população, ou em outras palavras suas eminentes necessidades.

Para o pesquisador comprometido com as contradições instauradas e que se processam no espaço urbano, a análise e reflexão das ações e intervenções do Estado e do Capital, são elementos fundamentais, para apontar caminhos, propostas ou alternativas de modo que superem os dilemas enfrentados pela sociedade. Compreender a gênese do espaço-mercadoria, seu funcionamento, sua geografia, é um caminho que se não basta para reverter o processo atual, ele pode criar condições de um outro espaço, de menos contradições e desigualdades em todas as suas dimensões.

É nesta última perspectiva que a nossa pesquisa se propõe. Nosso estudo nada tem de novo, pois inúmeros são os trabalhos produzidos por geógrafos, de excelente qualidade, que tratam a questão urbana sob esse ângulo. O “novo” fica restrito ao recorte espacial ora delineado para a pesquisa propriamente dita, conforme mapa 01, mais exatamente uma pequena fração do território da Metrópole São Paulo, localizado na região da Zona Norte da capital paulista, conhecido como o “bairro de Santana”.

A pesquisa se justifica por dois lados. Por um lado, ela corroboraria os estudos realizados sobre a realidade urbana da Metrópole São Paulo até o momento, sob uma perspectiva crítica desencadeada a partir dos anos 70 do século XX. Por outro lado, a pesquisa se justifica pela própria área de estudo por nós tomada como objeto de pesquisa.

A urbanização, considerando São Paulo, descreve um processo total em direção à urbanização da sociedade e, quando é separada uma parte para estudá-la, como, por exemplo, Santana, é esta parte que se esclarece como manifestação desse processo total.

Santana se constitui como um dos primeiros núcleos de povoamento da cidade de São Paulo, datando sua fundação de 1673, e historicamente tem se reafirmado como principal centralidade da região norte da cidade. A atual realidade de Santana é marcada por um mosaico significativo de paisagens acumuladas no decorrer do tempo, bem como uma nítida fragmentação espacial do seu território, além de uma variedade significativa de grupos sociais, que vivem, disputam e consomem o mesmo espaço seja de modo individualizado ou coletivo, trazendo no bojo desse processo o retrato do movimento histórico e social que configurou a Metrópole de São Paulo.

Poucos são os estudos e pesquisas desenvolvidas pelo Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo em relação a essa região, em especial no tocante a Santana[1].

Deduzimos que analisar a atual realidade de Santana signifique, em outros momentos, em outras pesquisas, compreender a realidade da Zona Norte como um todo. A Zona Norte ainda carrega, mesmo que integrada a

[1] Porém não podemos ser injustos. Recentemente, mais exatamente em 2003, foi produzido excelente trabalhado (tese de doutoramento) referente a Santana de autoria de Beatriz Leocádia Fernandes, intitulado Projeto CURA em Santana: O Racionalismo Tecnocrático e o Direito à Cidade em Questão.

Metrópole, o sentindo de ser algo longe, distante da realidade de São Paulo como um todo. Em menor grau, ainda vigora a idéia dos paulistanos de décadas passadas – a região de difícil acesso, localizada do outro lado do Rio Tietê.

Pressupostos da Pesquisa

A pesquisa teve seu início nos primeiros meses de 2002, quando foi decidido o tema geral do projeto de pesquisa que viria ser apresentado e aprovado para o ingresso no mestrado do Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo no segundo semestre do mesmo ano.

Do período referido, muitos percalços, falhas, e equívocos marcaram a trajetória dessa pesquisa, fazendo com que muitas vezes fossem repensadas a temática e o enfoque teórico-conceitual inicialmente proposto para o desenvolvimento do estudo propriamente dito. Porém duas situações se mantiveram praticamente intactas ao longo desse tempo, a saber:

a) O recorte espacial do objeto de estudo foi pouco alterado, mantendo-se em boa medida a área original definida no projeto, no caso o bairro de Santana, localizada na Zona Norte do município de São Paulo;

b) A temática central da pesquisa envolvendo o processo de deterioração[2] seguido em menor grau por um conjunto de intervenções urbanas que se instaurou na área de forma mais contundente já a partir da década de 70, e que na nossa compreensão atinge seu ápice nos atuais dias.

[2] A deterioração urbana inicialmente aqui é entendida como um processo decorrente da valorização fundiária do solo urbano, onde o valor de troca torna-se mais importante que o valor de uso. A deterioração urbana significa mais do que a degeneração propriamente dita da paisagem e dos objetos naturais e artificiais que a compõe. Ela está diretamente atrelada às alterações do uso do solo promovidas pelos interesses do capital, e como conseqüência à alteração no ritmo de vida dos indivíduos.

Entende-se que tais fenômenos urbanos, deterioração / intervenção urbana, não são isolados ou exclusivos de Santana. Estes atributos referem-se em diferentes localidades e em diferentes escalas da Metrópole de São Paulo. Pode-se identificar empiricamente os fenômenos de deterioração urbana seguidos, em diferentes tempos, de intervenções urbanas promovidas, pela aliança entre o capital privado e a esfera pública.

No espaço urbano da Metrópole de São Paulo, pelo menos nos últimos 20 anos, percebe-se constantemente conflitos entre diferentes grupos sociais decorrentes de processos de intervenção urbana, ganhando ares de dramaticidade. Se a deterioração urbana evidencia precariedade nas condições de vida da população, a forma e modo como são realizados os projetos de intervenção urbana, leva a expulsão de parcelas de uma população mais pobre e carente, geralmente acusada, segundo, lógica das elites, de ser a derradeira culpada pela desordem e degradação urbana, além da destruição de bairros inteiros, intervenção essa sempre amparada no discurso dos grupos privados e Estado do **bem comum e interesse público**.

Na Metrópole de São Paulo, o contato permanente com sua diversidade e pluralidade, produzem a sensação de vivenciar uma desordem. O espaço urbano, porém o desafio posto é o de compreender que esta desordem aparente possui uma geografia ordenada, possui uma lógica interna ditada por novos modelos de urbanização, imprimidos pelas necessidades da sociedade urbano-industrial. Acrescenta-se a isso a atuação do setor imobiliário, que abre frentes de valorização para diversas localidades.

A partir da seleção e leitura de bibliografia pertinente ao assunto, ou seja, direcionamos o material de pesquisa, principalmente dissertações de mestrado e teses de doutorado produzidos no DG da USP que tratam do assunto – deterioração / intervenção urbana, produção e reprodução do espaço urbano,

valorização / desvalorização do espaço - chegamos a alguns pressupostos fundamentais para a seqüência do trabalho e construção do problema e hipótese da pesquisa:

i) Que os usos do solo urbano na Metrópole, traduzidos nos assentamentos das classes sociais e atividades econômicas no espaço urbano se modificam ao longo do tempo em função das frentes de expansão da indústria imobiliária, gerando por conseqüência processos de valorização / desvalorização do espaço urbano, e uma conseqüente reordenação desses assentamentos;

ii) Que o processo de valorização / desvalorização do espaço urbano está relacionado, em certa medida, às mudanças na reprodução do ciclo do capital antes ditado pela lógica industrial e atualmente na figura do setor terciário moderno – serviços, comércio, setor financeiro que exige novas condições espaciais de assentamento;

iii) Que a esfera pública participa ativamente na reestruturação espacial dado que somente ela possui condições e instrumentos políticos e jurídicos para promover as alterações necessárias na organização e estrutura fundiária urbana, atendendo aos anseios das forças produtivas capitalistas;

iv) Que a intervenção do Estado, aliado às empresas privadas, no espaço urbano produz e reproduz desigualdades sociais, à medida que se valorizam certas localidades da metrópole expulsando e não privilegiando a população de menor poder aquisitivo, assentada anteriormente no lugar;

v) Que a racionalidade tecnocrática imprimida no espaço urbano gera cada vez mais o estranhamento da sociedade em relação ao espaço imediato da vida, as mediações e relações sociais

passam a ser cada vez mais ditada pela lógica do espaço-mercadoria.

vi) A análise da paisagem, vide que essa possa ser considerada como manifestação de fenômenos do espaço geográfico, entendo que a paisagem pode ser um ponto inicial para a investigação, visto que, manifesta diferentes momentos de desenvolvimento de uma sociedade[3].

vii) A discussão do processo de produção e reprodução do espaço urbano tanto por parte das forças produtivas capitalistas, bem como a atuação do Estado no processo, e o que esses processos implicam para o conjunto do espaço urbano, em especial, na escala local, o bairro.

viii) A discussão da teoria do valor, e o processo de valorização do espaço urbano.

iv) As diferentes manifestações dos grupos sociais no processo de assentamento e ocupação no espaço urbano.

A idéia não é necessariamente explicar ou detalhar o que são os fenômenos da deterioração / intervenção urbana, mas como eles se processam a partir do processo de reprodução do espaço urbano metropolitano em Santana. Que implicações estes processos desencadeiam na organização e fragmentação espacial do bairro, e como a prática da vida imediata dos habitantes no bairro é alterada.

[3] SANTOS, Milton (1997)

O Problema e a Hipótese

Atualmente no município de São Paulo, existem em funcionamento quatro Operações Urbanas em vigência, promulgadas através de lei. São elas: Operação Urbana Faria Lima e Operação Urbana Água Branca que datam de 1995, Operação Urbana Centro que data de 1997 e a última aprovada em 2004, Operação Rio Verde – Jacu. Além dessas Operações, foram apresentados em setembro de 2004, cinco novos projetos que demandam de aprovação na Câmara dos Vereadores do Município, a saber: Butantã -Vila Sonia, ao longo da nova linha 4 do metrô; Vila Leopoldina-Jaguaré, na região da Ceagesp; da Vila Maria - Campo de Marte; e a Diagonal Sul (os bairros de Vila Prudente, Ipiranga, Mooca, Brás e Pari. Sabe-se também que a Secretaria de Planejamento prepara cinco novos projetos compreendendo Diagonal Norte, Celso Garcia, Santo Amaro, Tiquatira e Capela do Socorro.

De acordo com técnicos da prefeitura, uma OU é a execução de um plano de renovação, promovido em porções do território municipal, cuja potencialidade de desenvolvimento apresenta-se ampliada em razão de investimentos públicos, realizados ou propostos, e onde existe interesse da municipalidade e de agentes privados na sua promoção.

De acordo com Maricato (2002: p. 124) a renovação pode ser considerada como sendo:

> "(...) uma ação cirúrgica destinada a substituir edificações envelhecidas, desvalorizadas, que apresentam problemas de manutenção, por edifícios novos e maiores que, invariavelmente, são marcados por uma estética pós – modernista. Freqüentemente, a renovação urbana se dá com muita demolição e remembramento das parcelas de terrenos existentes, acompanhada de uma intensificação da ocupação do solo".

Remetendo-se a OU Faria Lima, Carlos (2001: p.63) nos diz que:

> "(...) deve ser entendida no contexto do modo como se realiza hoje a reprodução do espaço urbano, na metrópole paulista, o que pressupõe, de um lado, nova dinâmica econômica, apoiada no desenvolvimento do setor terciário (baseado em uma divisão espacial do trabalho, a partir de uma relação estreita com o poder político), e, de outro o modo como a reprodução das relações sociais se impõe na vida cotidiana".

Crê-se que tal afirmação possa ser válida para o conjunto das OU's em São Paulo. Pode- se deduzir que em determinadas situações uma OU se faria necessário diante de um suposto caos que impera em certas localidades do espaço urbano de São Paulo. Muito se relaciona a OU a localidades ou áreas urbanas deterioradas, e que dada a sua localização no conjunto da cidade possuem potencial para um desenvolvimento econômico pleno.

Ao ser aplicada, por exemplo, em áreas com condições deterioradas e, portanto, desvalorizadas, instaura-se um processo de revalorização fundiária das mesmas.

Deduz-se que, conforme certas áreas no decorrer do tempo, por inúmeros fatores, foram passando por um processo de deterioração, onde parte da população que ali habitava se esvaiu para outras localidades da cidade. Outras de menor poder aquisitivo permanecem e outras em condições idênticas se instalam no local, dado justamente ao processo de desvalorização que ocorre. A temeridade da aplicação de uma OU, é a de realizar um processo inverso, ou seja, a expulsão dessa população de menor poder aquisitivo para outras localidades da cidade, com quadros de deterioração, no caso pensando em áreas próximas a região e bairros centrais e adjacentes, ou em direção as áreas de periferia, que como se sabe, são desprovidas de infra-estrutura urbana, ou possuem condições mínimas em atender de forma digna seus habitantes.

As intervenções urbanas promovidas pelo Estado, não são, porém, um dado novo para São Paulo. À medida, por exemplo, que a cidade nos primórdios da industrialização, no início do século XX, ia se dimensionando, o Estado, pela via um de projeto urbano modernizador, aplicava um conjunto de regulamentações pertinentes ao uso e ocupação do solo, bem como promovia do ponto de vista da infra – estrutura melhorias urbanas (água, sistema de coleta e tratamento de esgoto, pavimentação e abertura de novas ruas e avenidas etc).

De acordo com Someck (1997: p.33), não se pode considerar em São Paulo, nas primeiras décadas do século XX, o modelo de urbanização adotado pelo poder público como sendo moderno ou modernista, mas modernizador, dado que o urbanismo moderno, segundo a autora, iria além, pois ao surgir na cidade industrial, tal modelo tinha por discurso, ser a cidade o objeto principal das ações urbanísticas, e as questões sociais o centro dessas intervenções. A lógica da modernização de São Paulo, pautada nos discursos, nos ideários internacionais, tinha como enfoque central à eficiência e o desenvolvimento da cidade no sentido de atender aos interesses de reprodução capitalista, excluindo ou nunca levando em consideração a população mais pobre.

Nos asseveram autores como Maricato (2002), Someck (1997), Santos (1990), que o modelo urbano modernizador resultante é incompleto, seletivo, que reforça e recria, o atraso através de novas formas, como contraponto à dinâmica de modernização. Entende-se que apesar de novos planos urbanísticos adotados mais recentemente em São Paulo, a ideologia desses, permanece com a roupagem antiga.

Por exemplo, na década de 70, o modelo urbanístico adotado na esfera pública, os denominados Projetos CURA, tinham diferentemente do antigo modelo de atuação, que era mais pontual no território da cidade, o CURA veio privilegiar certas áreas tidas como possíveis centros polarizadores de

desenvolvimento das áreas adjacentes. No caso de Santana, que será discutido mais adiante, tal projeto de reurbanização tornou-se uma verdadeira peça mortal a muitos moradores que foram diretamente afetados.

Mais recentemente, se pode tomar como exemplo a OU Faria Lima, uma Operação Urbana posta em prática e letal contra os habitantes dos bairros de Itaim, Pinheiros e Vila Olímpia, conforme demonstrado no excelente trabalho de Carlos (2001).

Uma das instâncias dessa pesquisa caminha no sentindo da compreensão da origem ou significado das OU´s em São Paulo. Acredita-se que esse modelo intervencionista pensado e posto em prática nos dias de hoje, esteja ligado ao processo de metropolização que começava ocorrer em São Paulo já a partir das primeiras décadas do século XX, acelerando-se a partir dos anos de 1950, quando inúmeras correntes concordam que seja o momento de formação da Metrópole São Paulo. Esse movimento de formação da Metrópole fica ligado por um lado pelas condições históricas no campo político e econômico que se instaura no Brasil, fruto da Nova Divisão Internacional do Trabalho, onde a presença e lógica do capital internacional e aliado ao projeto modernizador do Estado brasileiro impõe novas estruturas e normas no território como um todo. Por outro, pelas próprias condições internas da cidade de São Paulo, que já vinha se consolidando como principal centralidade econômica nacional. O projeto modernizador nacional, aliado ao projeto modernizador local, somado ao processo de reprodução constante do ciclo do capital no espaço urbano, redimensiona o território da cidade, imprimindo ao espaço urbano, agora metropolitano novas relações e instâncias políticas, econômicas e sócio-culturais.

As formas urbanas, que desde os primórdios dos anos de 1920, já passava de uma configuração territorial horizontal e centralizada tanto dos habitantes, como das atividades econômicas, e instâncias políticas e jurídicas

do poder público para uma forma verticalizada e dispersa, acelera-se nos anos de 1950. A abertura de novas vias e eixos viários, e a adoção do sistema de circulação automotivo passariam de acordo com Seabra (2004) a ser os estruturadores do espaço da metrópole.

Ainda de acordo com Seabra (2004: p.271)

> "A Cidade chegou a sua mais exuberante forma nos anos 1950 quando, nitidamente integrada por uma coroa de bairros, foi ficando imersa num processo de implosão-explosão para as periferias. Formou-se uma enorme extensão de urbanização contínua e os moradores, já então metropolitanos, viveriam novas experiências no tempo espaço (...) A seqüência temporal das formas urbanas (cidade – bairros – subúrbios – metrópole - periferias) se configurou por desdobramentos sucessivos, sempre sob imperativos de aceleração das formas de uso do tempo e sem, necessariamente, apagar os traços do que veio antes. A incorporação de novas frentes de expansão do espaço urbano em decorrência da concentração industrial e da conseqüente formação e diversificação dos mercados de bens, de produtos e de trabalho, além de tornar muito denso o espaço urbano, discriminavam modalidades de uso, segundo as determinações do valor econômico da terra, à medida que o urbano se configurava como quadro da vida. As demandas crescentes de uso público (infra-estrutura material do urbano) e de uso privado conjunto residenciais, condomínios verticais,cortiços, favelas) implicavam, sempre, em novos conteúdos da urbanização, a medida que se configurava na metrópole. Foram, sobretudo o Estado e os empreendedores privados os agentes interessados nesse processo."

Para ilustrar o crescimento da Metrópole, toma-se aqui a as palavras de Santos (1990: p.17). De acordo com esse autor

> "Já em 1914, com pouco menos de 500 mil habitantes, a cidade de São Paulo ocupa uma área tão grande quanto a de Paris (...). Em mensagem ao Congresso Legislativo de São Paulo, Carlos de Campos,presidente da província em 1925,mostrava o crescimento, a extensão da cidade, "com maior liberdade de construção" – a "expansão desmedida" que prejudicava o serviço de abastecimento de água, esgotos, viação, calçamento, iluminação, policiamento domiciliário etc (...). Nos seus três primeiros séculos e até 1879, o raio do círculo

> que continha a área construída não ultrapassava 1 km. Em 1954, quarenta anos depois, esse raio alcançaria 15 km (...). Em nossos dias, o contínuo urbano (...), alcança medidas tão significativas, como 80 km na direção Este – Oeste, e 40 km na direção Norte – Sul, considerando-se não apenas a cidade de São Paulo, mas a Região Metropolitana de São Paulo."

Não isolado ao crescimento territorial da Metrópole, há também um crescimento significativo, até mesmo desmesurado da população em um curtíssimo espaço de tempo. Durante anos de 1950/1960 a taxa de crescimento geométrico anual da Região Metropolitana (RMSP) girava em torno de 6,1, nos anos de 1960/1970 5,4, nos anos de 1970/1980 4,5, conhecendo uma redução significativa somente nos anos posteriores, ou seja, 1980/1991 girava em torno de 2,1 e mais recentemente nos anos de 1991/1996 de 1,3. Esses números ficam atrelados pela posição e conjuntura econômica e política que marca a RMSP. De acordo com Seabra (2004: p. 275)

> "A industrialização por substituição de importação expressa no Plano de Metas (1956) implicou numa acentuada mobilidade do trabalho e numa maior desarticulação das economias regionais. Em decorrência cresceram os fluxos migratórios para as regiões industrializadas (...) Fato é que São Paulo ficou no centro da mobilidade do capital e do trabalho nacional. As migrações rural urbano, em todo território nacional e nos seus diversos estágios, até anos setenta. dirigiam-se sobretudo para São Paulo. Mas já as políticas territoriais dos governos militares, mesmo antes dos I e II PNDs – Plano Nacionais de Desenvolvimento, no início dos anos setenta, que visavam integração nacional, implementaram projetos e incentivos visando alocação de investimentos em outras regiões do País (...) De todo modo, a região de São Paulo continuou a receber o maior fluxo migratório do País porque concentrava o parque industrial que respondia, em 1970, por 58% do valor da transformação industrial nacional. Ao final dos anos setenta começavam a ser visíveis os efeitos de desconcentração economia (...)."

Para exemplificar em números cheios, o aumento da população, A RMSP em 1960 possuía 4.791 milhões de habitantes e o Município de São Paulo no mesmo período perfazia um total de 3.783. Uma década após a RMSP comportava 8.140 milhões de pessoa, sendo que o Município de São Paulo

detinha sozinho desse montante pouco mais de 70% da população, ou seja, algo em torno de 5.825 milhões de pessoas. Vinte e seis anos após, a população do Município de São Paulo alcançariam algo em torno de 9.839 milhões e a RMSP 16.583. Hoje se fala algo em torno de 19.000 milhões de habitantes na RMSP e 10.000 no Município de São Paulo. Segundo a ONU/IBGE/Fundação Seade (1996) a RMSP seria o terceiro maior aglomerado urbano do mundo, ficando atrás de Tóquio e Cidade do México.

Tais números somados a atual realidade da Metrópole São Paulo indicam que os desafios e problemáticas a serem estudadas e analisadas são de grande monta, mas aqui, para efeito da pesquisa interessa de imediato, os problemas que concernem o plano local, mais exatamente a escala do bairro.

À medida que o processo de industrialização, já no início do século XX, ia se tornando cada vez mais realidade na cidade, o processo de urbanização edificava uma nova cidade, constituída pelos bairros centrais, como Sé, Santa Efigênia e Liberdade, onde na história urbana da cidade se destacava pelo abrigo das instituições políticas e jurídicas, a sede da Igreja, o Teatro, o comércio, bancos, escritórios etc, por bairros do centro expandido como Higienópolis, Campos Elíseos, Jardim América que abrigavam, essencialmente habitat das elites, e bairros como Pari, Brás e Barra Funda, bairros eminentemente industriais, abrigando fábricas e vilas de operários.

Um outro conjunto de bairros ia se constituindo aos arredores da cidade. Esses últimos, anteriormente formavam núcleos de povoamento antigo, como Santo Amaro, Penha, Pinheiros, Freguesia do Ó, e aqui, o que nos interessa mais de imediato, Santana. À medida que o projeto modernizador urbano ia instaurando-se na cidade, gradativamente esses bairros formados pelos “caipiras” iam sendo absorvidos e se tornando parte integrante da cidade.

Sabe-se que esses núcleos antigos de povoamento tiveram alguma atividade econômica durante o período colonial. No caso de Santana, que teve sua origem na antiga Fazenda dos Jesuítas – Fazenda Santana, fundada em 1673, foi característica desse núcleo até o final do século XIX o fornecimento de frutas e verduras para a cidade.

No final do século XIX com o advento da indústria na cidade e vinda de imigrantes europeus, esses antigos núcleos foram se transformando em centros de uma vida de bairro, mas ainda para o conjunto da cidade, bairros suburbanos. Era comum para Santana, ainda composta por sitiantes e chacareiros no início do século XX, receber “turistas” da cidade nos finais de semana, com o intuito do passeio, lazer, do contato com a natureza.

De acordo com Seabra (2004, p.289) bairros como Santana se desenvolveram de forma clássica aos bairros do mundo ocidental, onde a vida de bairro estava intimamente ligada com a paróquia. Mediante a gradativa integração desses antigos núcleos de povoamento com a cidade, o choque e confronto entre o modo de vida tradicional com os agentes e processos modernizadores da vida urbana gradativamente diluía o modo de vida tradicional caipira.

Os antigos núcleos de povoamento passavam a ser revigorados pela presença do imigrante europeu e de trabalhadores que procuravam nessas localidades terras mais baratas para se assentarem. Os núcleos da Zona Norte, como Santana e Freguesia do Ó, sentiam esse processo mais lentamente, apesar de Santana já no início do século XX receber inúmeros equipamentos urbanos.

Somada as tradições e festas religiosas, a nova realidade da vida de bairro, trazia o lúdico para prática imediata da vida nos bairros. O Carnaval de rua, os jogos de futebol, as festas tradicionais dos imigrantes, imprimia

características particulares aos bairros. Essa realidade integrava-se com o processo de industrialização e os projetos modernizadores pela qual a cidade passava.

Nas palavras de Seabra (2004: p.273)

> "Os bairros funcionavam na história urbana como formidáveis suportes de valores de uso. Formavam um domínio doméstico de elaboração social que, de certa forma, puderam ajustar os desencontros do movimento da reprodução social. E a família, mesmo carregando muitas contradições, chegou ser o nível social mais evidente dessa possibilidade, porque os bairros configuravam a maior territorialidade das famílias, graças a uma estruturação da vida que combinava o trabalho produtivo com a reprodução dos indivíduos em âmbito doméstico, coisa que a modernidade iria consumir."

Ainda segundo Seabra, entre os anos de 1950 e 1980 as estruturas internas da cidade, marcada pela coroa de bairros cediam a uma pressão que lhe era maior no exterior, isto é, explodia no tecido urbano, as periferias, dando configuração propriamente dita a metrópole.

> "Depois dos anos de 1980, mal se distinguem as partes do todo na justaposição de formas desconexas que caracterizam a morfologia da metrópole. Agora sãos pontos\nexos de redes que se inscrevem numa textura indiferenciada, ao mesmo tempo homogênea (estruturas de circulação) e quebrada (espaços do viver) do espaço da Metrópole[4]."

Atualmente esses bairros que no passado formaram a cidade de bairros, no conjunto apresentam características similares. Apresentam resumidamente, taxas de crescimento negativo e conseqüente esvaziamento demográfico, estagnação econômica e quadros urbanos de deterioração. Ao mesmo tempo são nesses locais donde se têm as áreas mais valorizadas da cidade, bem como um maior índice de regularização dos imóveis (Seabra, 2004: p, 279). Em uma rápida averiguação no mapa da Exclusão/Inclusão Social 2000 -

Dinâmica Social anos 90 - PUC/SP - INPE – POLIS, percebe-se que os indicadores sociais e econômicos apresentam nos bairros tradicionais, os melhores quadros no conjunto da cidade, ou seja, maior renda, maior escolaridade, maior número de crianças e adolescentes matriculados nas escolas, maior acesso a rede e distribuição de água e coleta e tratamento de esgoto, maior índice de longevidade, menores taxas de homicídios etc.

É também nesse conjunto de bairros, que as políticas de espaço urbano através do poder público e a atuação da indústria do setor imobiliário estabelecendo suas “novas” frentes de expansão e valorização ocorre com maior intensidade e magnitude.

A estruturação dos bairros na cidade de São Paulo, em boa medida está ligada ao processo geral de industrialização de São Paulo, o que denota um processo em comum entre eles. Porém, é inegável e perceptível que no processo geral, há particularidades socioculturais que distinguem os bairros, fato talvez mais identificável no passado, onde ainda era permitida uma heterogeneidade de manifestações e práticas socioculturais. As festas e os movimentos lúdicos talvez sejam os maiores exemplos dessa rica diversidade no passado, mas que hoje sucumbem à metrópole moderna.

O problema e a hipótese da pesquisa caminham no sentindo de um entendimento do processo de deterioração que marca os bairros paulistanos, que se acredita em boa medida esteja relacionado ao processo de metropolização. Também se encaminha na perspectiva da compreensão de aplicação das Operações Urbanas, que em num primeiro momento somente esteja na primeira fase, a proposição do projeto que por discurso ideológico ou prática concreta do Estado pretende criar condições espaciais que viabilizem o seu potencial de desenvolvimento econômico e por conseqüência o desenvolvimento social. Isto interessa de imediato às forças produtivas

---

[4] op.cit. Seabra (2004: p, 277)

capitalistas na cidade, pois é através dessa ação cirúrgica que se elimina barreiras impeditivas à reprodução do capital. Por fim, o raciocínio se desenvolve no sentido de desvelar o que, tanto a deterioração como a renovação / intervenção urbana, significa de forma concreta aos habitantes do lugar, ou as práticas sociais no espaço urbano.

Para justificar a escolha do bairro como categoria de análise da pesquisa, e ciência quanto à problemática que isso envolve, encontramos em Carlos (2001: p, 245) uma justificativa, diz ela que,

> "A análise do bairro nos coloca diante de duas ordens de problemas: a primeira se refere à questão da escala espacial, uma vez que o bairro não constitui uma totalidade em si, isto é, a realidade urbana não se reduz à do bairro, o que significa pensar a escala local em sua relação com uma totalidade espacial mais ampla, para que ele ganhe sentido explicativo. No plano da vida cotidiana, a articulação de escalas espaciais se esclarece nas articulações das ações que colocam os indivíduo diante das necessidades de reprodução da vida, compartimentadas e delimitadas pelas esferas do trabalho, do lazer e da vida privada, em um processo que transforma a cidade em mercadoria. Daí o desafio de explicar o bairro, fragmento espacial, pode efetivamente iluminar o processo de reprodução do espaço urbano na metrópole hoje. Não resta dúvida de que o bairro é uma dimensão dessa realidade; resta saber como se define esse grau de realidade".

O Bairro de Santana, que corresponde a um recorte espacial proposto para essa pesquisa que pode divergir da percepção territorial do bairro por parte de seus habitantes, no passado e hoje; constitui-se, neste estudo, de uma localidade que possui uma história e uma geografia circunscrita pelo processo de formação e desenvolvimento da Metrópole São Paulo.

No entanto, o espaço geográfico dessa localidade é atualmente permeado por uma heterogeneidade constituída em diferentes tempos, de assentamentos dos que ali habitam ou realizam suas práticas sociais, por

exemplo, do trabalho diário, e das atividades econômicas, o comércio, a prestação de serviços, a indústria etc.

Uma das marcas impressas no espaço geográfico de Santana são as contradições entre espaços valorizados e bem conservados, espaços deteriorados e desvalorizados, e que no conjunto, são alvos de um projeto de intervenção urbana denominado Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte.

A pesquisa se coloca no sentindo de perguntar e analisar sobre os eventos, as determinações gerais e as específicas que foram preponderantes em Santana, ao longo do processo histórico recente, a partir dos anos de 1950. Nesse sentindo, são examinadas as contradições entre o processo de valorização e desvalorização espacial, a proposição de intervenções urbana, e a deterioração urbana.

Crê-se, em boa medida, que parte da realidade inscrita no espaço geográfico de Santana seja respondida pelo processo de reprodução da Metrópole de São Paulo, no qual se inclui a atuação específica do Estado que através dos equipamentos públicos e que por suas ações promovidas no território local, imprimiram especificidades únicas, em especial no tocante a desvalorização e deterioração urbana.

A construção do trabalho foi realizada em partes. Procurou-se em cada parte, apresentar evidências que pudessem confirmar a hipótese expressa.

A primeira parte é iniciada com uma reflexão sobre o conceito de paisagem como ponto de partida da pesquisa, e em seguida, se adentra na paisagem de Santana, constituindo o primeiro passo no sentindo de corroborar com o problema e a hipótese apresentados.

A segunda parte versa a respeito dos mecanismos que conduzem o processo de valorização do espaço geográfico como um todo. Na seqüência, tendo as ponderações realizadas a cerca da paisagem de Santana como referência, é realizada uma análise da distribuição espacial do valor da terra no objeto de estudo; valores estes auferidos a partir da Planta Genérica de Valores do município de São Paulo.

É também realizado de modo sumário um resgate de aspectos históricos selecionados da ocupação do território de Santana, além de uma análise dos possíveis fatores que justificam a diferenciação dos valores da terra apurados.

A terceira parte, é constituída de uma análise sintetizada a cerca das contradições e falhas nos preceitos da intervenção urbana promovida pelo Estado. Na seqüência, procura-se delinear as justificativas e discursos ideológicos utilizados pelo Estado e seus parceiros quando da proposição e instauração da intervenção urbana. Por fim, é realizada uma reflexão em relação às intervenções efetivadas e propostas em Santana, tendo como idéia principal que tais intervenções colaboram e intensificam a fragmentação espacial do local, bem como, no caso, em especial, do Plano Cura Piloto de Santana, intervenção urbana realizada nos anos de 1970, tornou-se um dos principais indutores do fenômeno da deterioração urbana, apresentada por Santana.

Na quarta e última parte, o fenômeno da deterioração urbana, é o objeto principal de análise. Nesse sentindo, é realizada uma tentativa de compreensão do que se trata efetivamente este fenômeno, e como do plano factual, ele se configura espacialmente em Santana, procurando assim, quebrar a visão falsa e distorcida do fenômeno da deterioração urbana, que é adotado em muitos casos pelo discurso ideológico do Estado e de seus parceiros para justificar as intervenções urbanas.

1. A paisagem urbana – um ponto de partida para a análise do lugar

Muitos autores que escrevem sobre a paisagem indicam que esse conceito é caro à ciência geográfica. De certa forma concorda-se, pois, geralmente imputa-se a geografia, somente o papel de descrever os lugares. Para a sociedade, muitas vezes a paisagem se limita tão e somente aos objetos naturais – um rio, uma montanha, uma floresta. De acordo com Milton Santos (1997: p. 37) o traço comum das paisagens é ser

> "(...) a combinação de objetos naturais e de objetos fabricados, isto é, objetos sociais e ser o resultado da acumulação da atividade de muitas gerações".

Caminhar e olhar para a Metrópole São Paulo significa entrar em contato com uma profusão significativa de paisagens, e uma dimensão significativa de inter-relações da sociedade com as formas que a compõe. Porém, fica a permanente sensação de que ao entrar em contato com as paisagens dos vários e diferentes lugares que compõe a metrópole, essas são homogêneas ou similares.

De certa forma não se nega que haja um certo padrão, uma certa similaridade entre inúmeros objetos técnicos e um ritmo similar no tocante às práticas imediatas da vida distribuídos nos diferentes lugares. Isso faz remeter a idéia de uma continuidade, de uma certa homogeneização imposta pela realidade da metrópole. Mas há de certo uma diferença entre os lugares, mesmo que esses comportem formas e práticas sociais idênticas.

Mas a profusão de paisagens, as práticas imediatas da vida que se remetem a um processo homogêneo não se dão na mesma intensidade e velocidade nos diferentes lugares. De acordo com Alves (2004: p. 286-7)

> "(...) paisagens novas estão sempre aparecendo e, em geral, acompanhadas de "qualidades" que o mercado atribui como positivas: são belas,

> modernas, seguras, em que o indivíduo possa se sentir à vontade e com a sensação do bom viver. O mercado, principalmente o imobiliário, trabalha bem com as "paisagens", **escolhendo lugares na cidade, transformando-os**[1], criando "belas paisagens" muitas vezes verdadeiras ilhas sociais, promovendo a apropriação e o uso do espaço para grupos de alto poder aquisitivo na sociedade".

A paisagem de um lugar é composta de formas criadas em diferentes momentos da história, todas coexistindo simultaneamente no momento histórico atual. Para Milton Santos (1999: p.84)

> "No espaço, as formas de que se compõe a paisagem preenchem, no momento atual, uma função atual, como resposta às necessidades atuais da sociedade. Tais formas nasceram sob diferentes necessidades, emanaram de sociedades sucessivas, mas só as formas mais recentes correspondem a determinações da sociedade atual."

Arqueologicamente é possível determinar no lugar a idade das formas que compõe a paisagem no seu todo. É possível identificar através do resgate da memória o uso, a função, a inter-relação dessa forma com a qual a sociedade estabelecia. É possível via o resgate histórico supor o passado do lugar, mas isso é insuficiente, limitante.

Para Milton Santos (1999: p. 86), caso queiramos dar real significado a análise da paisagem faz-se necessário,

> "(...) interpretar cada etapa da evolução social, cumpre-nos retomar a história que esses fragmentos de diferentes idades representam juntamente com a história tal como a sociedade a escreveu de momento em momento. Assim, reconstituímos a história pretérita da paisagem, mas a função da paisagem atual nos será dada por sua confrontação com a sociedade atual".

---

[1] Grifo nosso

A leitura da paisagem momento a momento pode proporcionar o desvelamento dos cortes, das interrupções, das mudanças nos espaços da cidade, das transformações nas relações da vida social. Mas a leitura, a análise da paisagem para ter validade, pois, ela não se auto-explica, requer o estudo de como se estabelece, na atualidade, a relação entre paisagem e espaço, pois, se a paisagem é composta por formas, é o espaço, que é social, é o que lhes da vida, sentindo real e concreto.

Para reforçar essa idéia, toma-se a afirmação Milton Santos (1999: p. 83) onde,

> "Paisagem e espaço não são sinônimos. A paisagem é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza. O espaço são essas formas mais a vida que as anima."

A paisagem, cada paisagem, tem como característica uma dada forma que em momentos passados possuíam um conteúdo técnico específico, mas que dado à intrusão da sociedade nessas formas, altera-lhe a função, para atender as suas necessidades ou imposições, disso resulta o espaço atual. Nesse sentido, pode-se afirmar que

> "Quando a sociedade age sobre o espaço, ela não o faz sobre os objetos como realidade física, mas como realidade social, formas – conteúdo, isto é, objetos sociais já valorizados aos quais ela (a sociedade) busca oferecer ou impor um novo valor[2]".

Acrescenta-se também que a sociedade, via os diferentes agentes que possuem poder produtivo, econômico e político, age também sobre objetos sociais desvalorizados, que via intervenções e reformulações nas formas e alterações nas funções e uso, os revaloriza.

---

[2] op.cit. Milton Santos (1999: p.88)

De acordo com Alves (2004: p. 290)

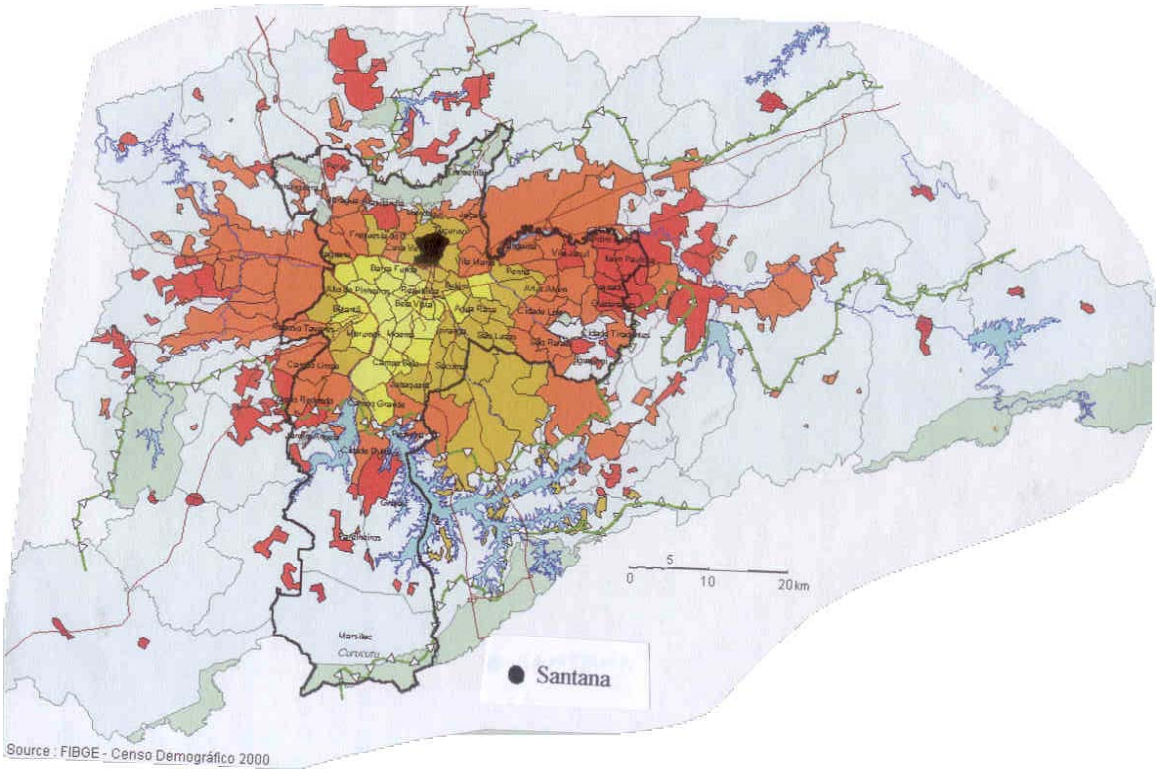
> "Pelo estudo da paisagem, tendemos a procurar elementos que mais a caracterizam e a diferenciem de outras paisagens. Esse procedimento pode levar a construção teórica da paisagem de um lugar que no discurso homogeneíza-se, particularizando-se quando na comparação com outras e, portanto, devemos estar sempre atentos a esse risco: de tratar um lugar pela sua aparente homogeneidade, desconectando-o do processo mais geral. Tomamos aqui o pressuposto que a parcela do espaço estudada faz parte de uma totalidade, que pelo seu estudo da parte podemos compreender melhor o processo de construção / reconstrução do espaço".

1.1. A paisagem de Santana.

Óbvio dizer que o espaço urbano de Santana é diretamente derivado do processo de reprodução da Metrópole de São Paulo. Principal centralidade da zona norte da Capital desde tempos passados, na medida que sua estrutura espacial foi sendo alterada e se assentando, as contradições desse processo se delinearam de tal modo, que o antigo bairro, de características homogêneas até os anos de 1950, se esvaiu, se fragmentou, comportando hoje, diferentes realidades, seja na paisagem, seja nas relações socioeconômicas.

Com população residente pouco superior a cento e trinta e nove mil habitantes, nos anos de 1980, em 2004, possuía algo próximo a cento e vinte e cinco mil habitantes, o que demonstra uma tendência de queda nos índices de densidade demográfica, seguindo a realidade de outros bairros e localidades de igual tradição na cidade, que passam por processos similares.

Carta 1. Santana: Localização na Metrópole



No tocante a configuração da paisagem, Santana possui particularidades únicas. Cientes que somente a descrição da paisagem não é suficiente para responder e desvelar as contradições que ali estão presentes, uma análise inicial da paisagem, de alguns objetos que ali estão presentes, reforça certas deduções, por exemplo, a cerca das diferenciações do valor do solo, que será tratado mais adiante.

Quem um dia tiver a oportunidade de um ir até Santana, faça-o de metrô, mas antes de desembarcar na estação metroviária, pare por alguns instantes, na plataforma da estação Armênia, que fica localizada praticamente em cima do rio Tamanduateí. Dali é possível observar uma paisagem peculiar de São Paulo – um fundo de vale formado pela planície do rio Tietê, tendo no seu horizonte, na porção setentrional, cercando todo o vale, o maciço da serra da Cantareira. Essa é a porta de entrada de Santana, e pode-se ter em um exercício rápido de imaginação, mesmo que vago, uma noção da paisagem vista pelos primeiros habitantes da vertente esquerda do rio Tietê na metade do século XVI.

Certo que naquele período, além da cobertura vegetal de Mata Atlântica e dos meandros do rio que marcavam a paisagem de Santana, nada restou. O rio hoje, retificado, além de sujo e fétido, não possui mais suas matas ciliares, limita-se de um lado e de outro, no entorno de seu leito, nos seus barrancos, a ter mato, e quando muito uma vegetação rasteira que em muito lembra a grama. Algo que não é só um desprivilegio para Santana, mas para toda região metropolitana pelo qual ele corta. Da cobertura vegetal nativa, duas leves manchas foram preservadas da ação do homem, e do processo de urbanização. É possível encontrar tais machas de vegetação aos fundos do Aeroporto Campo de Marte e dentro da já desativada e inexistente Casa de Detenção do Carandiru.

Também é possível notar da mesma plataforma, ladeando a vertente direita e esquerda do rio, a avenida Morvan Dias de Figueiredo, conhecido popularmente entre os paulistanos, como marginal Tietê, que ganha certo colorido em maior ou menor volume com os milhares de veículos que por ali circulam diariamente. Difícil dizer a imagem mais triste, a marginal, ou, os milhares de carros que ali circulam, e que contribuem em grande monta com a cor cinza amarronzada notada na baixa atmosfera.

A media que o metrô avança, cruzando o rio em direção a estação metroviária do Tietê e a estação Carandiru, é possível ao observador olhando do lado oeste, notar na planície, um vasto campo verde de dimensões significativas – O Aeroporto Campo de Marte, e se direcionar os olhos no sentindo noroeste um paredão formado por inúmeros edifícios que avançam pelos outeiros e colinas. Ainda do lado oeste, é possível também notar duas grandes avenidas dispostas latitudinalmente entre o Campo de Marte - a avenida Olavo Fontoura, que dá acesso ao Complexo do Anhembi, mais próxima a estação Tietê, e a Avenida Braz Leme, situada após a estação Carandiru, que dá acesso à região da Casa Verde e Pacaembu. Nota-se também na mesma área, dois eixos de circulação dispostos longitudinalmente, um margeando o Campo de Marte, denominada de Avenida Santos Dumont, que liga Santana via ponte das Bandeiras que transpõe o rio, à avenida Tiradentes, e outra ladeando o metrô de superfície, a parte baixa da histórica rua Voluntários da Pátria.

O mesmo exercício realizado à leste, entre as estações Tietê e Carandiru, pode-se observar, próximo ao rio, três grandes conjuntos de edificações, localizados entre a avenida Morvan Dias Figueiredo e a avenida Zaki Narchi - A estação rodoviária do Tietê, tendo praticamente ao seu lado o prédio da Ericsson, e aos fundos desses, as edificações do complexo do Shopping Center Norte. Seguindo em direção a estação Carandiru, localizada entre a avenida Zaki Narchi e a avenida General Ataliba Leonel que dá acesso à

região de Vila Maria e Vila Guilherme é possível notar as obras em curso realizadas no terreno donde se localizava a desativada Casa de Detenção do Carandiru.

Ao descer na estação Santana, tomando a saída em direção à avenida Cruzeiro do Sul, olhando em direção ao Tietê, sentido norte – sul, além de suas largas pistas, observa-se, no canteiro central, um conjunto interminável de colunas que sustentam o metrô de superfície. Essa avenida é disposta paralelamente à rua Voluntários da Pátria, e liga Santana via ponte Cruzeiro do Sul que transpõe o rio, localizada na altura da estação Tietê, a avenida do Estado.

Na estação Santana, na mesma avenida Cruzeiro do Sul, olhando em direção ao setor setentrional, ângulo similar de visão realizado na plataforma da estação Armênia, donde ainda podia se ver a serra da Cantareira, agora só é possível observar os outeiros e as colinas tomadas por edifícios.

Se em um primeiro momento chama a atenção ao longo do trajeto de metrô Armênia – Santana a distribuição dos objetos artificiais que repousam sobre o esqueleto geomorfológico, adentrar em Santana, a pé, e tomar-lhe sua paisagem, significa entrar em contato com uma profusão de entreusos e intrausos, e a forma como esses estão dispostos na e pela topografia local, é sem dúvida algo mais atraente.

O mosaico de edificações de estilos construtivos diferenciados, concebidos ao longo da história “recente”, a diferença entre a dimensão dos terrenos, a disposição e traçados das ruas e avenidas, as pessoas que animam a paisagem, a clara segmentação social ali presente, permitem ao observador inferir em uma primeira instância entrever a existência de uma área marcada por fragmentação sócio-espacial. Após, idas e vindas, muitas vezes repetitiva e cansativa, durante o processo de observação e análise da paisagem, foi

possível, detectar na totalidade da área de estudo, sete subconjuntos particulares.

Esses sete subconjuntos identificados provam a manifestação concreta de um processo marcado pela diferenciação de ocupação de Santana. Certamente, para o leitor, isso ficara mais evidente quando alcançar a segunda parte desse trabalho, onde se realiza uma análise do processo de valorização e desvalorização do espaço em Santana. Didaticamente, procurou-se, no exercício de observação e análise da paisagem local, seguir as duas grandes compartimentações geomorfológicas de Santana, asseveradas por AB'Saber no seu trabalho *Geomorfologia do Sítio Urbano de São Paulo*, de 1957.

De acordo com AB'Saber Santana pode ser dividida em duas porções:

i) uma área pertencente às planícies aluviais do Tietê, popularmente conhecida como áreas de várzea;
ii) uma área pertencente às colinas e outeiros de além- Tietê, denominada pela população local como o Alto de Santana.

Em cada compartimentação se assentam as seguintes sub áreas.

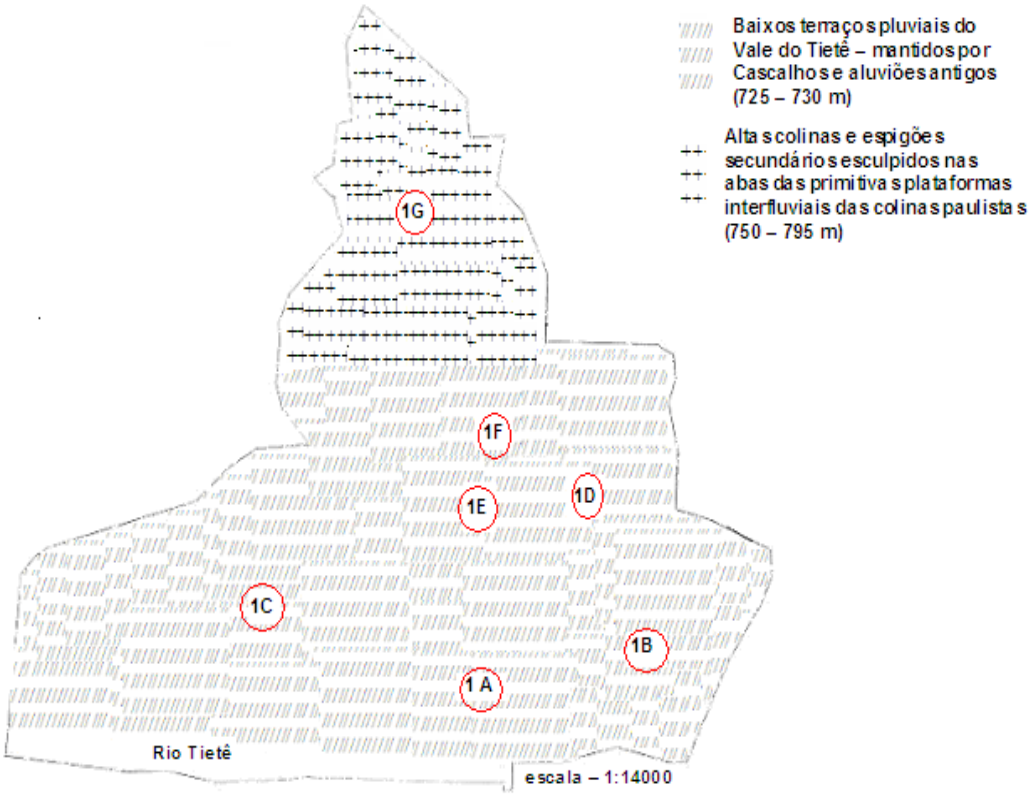
Planícies aluviais do Tietê

- 1 A – Baixo da rua Voluntários da Pátria
- 1 B – Tietê
- 1C – Campo de Marte
- 1D – Carandirú
- 1E – Carandirú – Santos Dumont
- 1F – Igreja de Santana – Braz Leme

Colinas e outeiros de além- Tietê

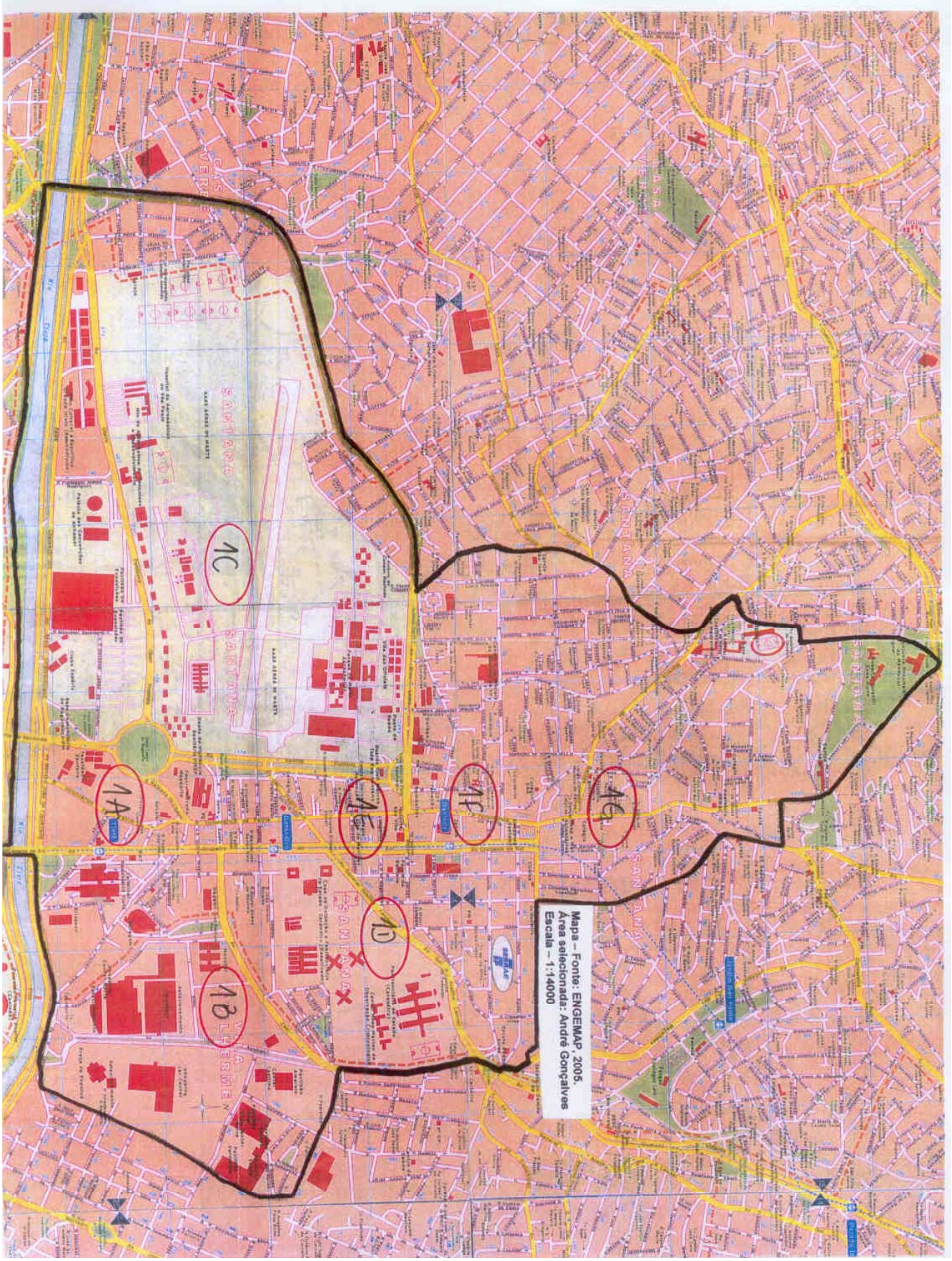
- 1G – Capela de Santa Cruz

Carta 2. Compartimentação Geomorfológica de Santana



Fonte: Aziz Nacib AB' Saber, 1957
Org/Des: André Gonçalves

Carta 3. Localização das sub áreas



1.1.1. A Paisagem nas planícies aluviais do Tietê

Conhecida popularmente entre os paulistanos como as áreas de várzea, seriam essas formadas por todos os terrenos de aluviões recentes, sujeitas a inundações anuais – as áreas de brejos, com cotas altimétricas entre 719 metros e 721 metros, e outras menos sujeitas à submersão anual, ou seja, áreas ou porções de terrenos mais elevadas, com cotas altimétricas superiores a 722 metros, chegando próximo aos 750 metros. Esse último caso se enquadraria a várzea de Santana, onde uma característica marcante é a presença ao longo da várzea de um espesso solo turfoso escuro, que se estende ligeiramente até os sopés mais suaves da colina.

Apesar de estarem situadas dentro da mesma compartimentação geomorfológica, as seis sub – áreas, no tocante a paisagem, possuem diferenciações peculiares, no tocante aos intrausos e entreusos.

Em comum possuem tanto do lado leste, como do lado oeste, entre as estações metroviárias do Tietê e Carandirú, atividades econômicas e atividades culturais e de lazer, que ocupam terrenos de dimensão significativa se comparados ao conjunto de Santana. Do lado leste próximo ao leito do rio, na área 1B, destacam-se a rodoviária Tietê e o Complexo Center Norte, e, em seguida, na área 1D, tendo a avenida Zaki Narchi como divisor entre as 1B e 1D, o pólo cultural e de lazer em processo de implantação no terreno até recentemente ocupado pela Casa de Detenção do Carandirú.

Do lado Oeste, na área 1C, colada ao leito do rio, localiza-se o Clube Espéria, eterno rival do Clube de Regatas Tietê, localizado na margem direita do rio, ambos fundados no início do século XX, o Palácio de Convenções do Anhembi e o Pólo Cultural e Esportivo Grande Otelo, popularmente conhecido como Sambódromo e, mais afastado do leito, o Aeroporto Campo de Marte. Vale destacar que entre os complexos se faz presente, a avenida Olavo

Fontoura, que a partir da Praça Campos de Bagatelle permite o acesso a esses.

Latitudinalmente no sentido centro-bairro pode-se acessar essas áreas pela avenida Santos Dumont, rua Voluntários da Pátria e avenida Cruzeiro do Sul. No trecho inicial da rua Voluntários da Pátria, localiza-se a “pequena” área1 A, que faz um elo de ligação entre a área 1B e 1C.

A área 1 A, que tem a rua Voluntários da Pátria como principal via de circulação atualmente se localizam estacionamentos horizontais ocupando terrenos de médio e grande porte. É crível constatar que alguns estacionamentos ocupam terrenos de antigas fábricas, dado que alguns mantiveram as torres de chaminé e pequenas edificações que trazem o nome das antigas fábricas.

Foto 01 – Antiga Fábrica Klabin – Atualmente abriga um “gigantesco” estacionamento, tendo aos fundos desse as chaminés preservadas, verdadeiras testemunhas do passado quando esse setor de Santana abrigava fábricas de médio porte. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

No entorno desses estacionamentos, nota-se ainda um mosaico pequenas casas, de um e dois pavimentos, que de acordo com informações locais, são edificações construídas entre os anos de 1940 e 1960, e, se encontram em estado deteriorado[3], abrigando uma ou outra residência, algumas delas cortiços, prostíbulos, e botecos não muito freqüentáveis[4]. Na mesma área também se localizam pequenas empresas transportadoras.

Foto 02 – Exemplos dos atuais usos ao lado da estação metroviária do Tietê na rua Mal. O. Denys. Outrora, até os anos de 1970, essas edificações abrigavam residências. Hoje a realidade são botecos, pensões, prostíbulos e outros. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

[3] Como já indicado, trataremos ainda, em separado o fenômeno da deterioração urbana.
[4] A frase "botecos não muito freqüentáveis" é utilizada para se referir ao julgamento burguês do que é ou não freqüentável.

No trecho da rua Voluntários da Pátria (fundos da estação Tietê do metrô) próximo a marginal, se localiza um posto de gasolina, três pequenos prédios residenciais, além do prédio da Uni Sant' Anna e da escola que essa universidade mantém, ambos em estilo pós-moderno. De frente a esses, no terreno recentemente ocupado pela fábrica Klabin, que segundo informações locais, foi adquirido pela Uni Sant' Anna e arrendado para o UniPare, um "gigantesco estacionamento, que preservou a torre de chaminé. Ao fundos desse terreno foi erguido recentemente um edifício que abriga o Center Trade Multimídia, de propriedade da Universal Fonográfica.

Quinhentos metros adiante, na mesma calçada da Uni Sant' Anna, encontra-se outro estacionamento de grande porte, ao seu lado, um prédio, também em estilo pós - moderno, da sede da Associação Paulista de Cirurgiões Dentistas, e, na seqüência, um hotel de luxo em fase de acabamento.

Do outro lado da rua, na antiga fábrica de tapetes ITA, que fora restaurado no início dos anos de 1990, localiza-se o Arquivo Municipal do Estado, que também manteve a torre de chaminé, tendo a sua frente, com acesso pela Avenida Cruzeiro do Sul, um outro hotel de 20 andares em fase final de construção, porém de linhas mais popular. Tal hotel pertence aos proprietários do Hotel Estação, que atualmente ocupa um antigo casarão recuperado aos fundos da estação metroviária do Tietê.

Entre a estação Tietê e a Rua Voluntários Pátria, foi construído um mini shopping, o Estação Shopping, uma espécie de corredor de mais ou menos 50 metros de largura, que abriga atividades comerciais que contrasta com os botecos e comércio das ruas do entorno da estação. Dali, sempre que ocorrem feiras de eventos no Anhembi (em torno de 5 minutos do local), partem vans e ônibus e executivos que levam e trazem os freqüentadores desses eventos.

Ainda nessa área se localiza uma escola municipal, um precário posto de saúde, também municipal, um conjunto habitacional de funcionários do Banco do Brasil, e uma raridade em Santana ou em São Paulo? – o Teatro Municipal Alfredo de Mesquita.

No tocante as avenidas Santos Dumont e Cruzeiro do Sul, ambas se igualam como importantes vias de circulação, elos importantíssimos de ligação entre Santana e Zona Norte com a região central de São Paulo. A primeira liga diretamente a região a região do Vale do Anhangabaú. A segunda, a região do Brás e Sé. No tocante a paisagem, naquilo que compreende as áreas 1 A, 1B e 1C, se diferem significativamente. A avenida Santos Dumont, entre a avenida Morvan Dias Figueiredo, passando pelas áreas 1 A e 1C, até a área 1F, em geral, limita-se, nas suas abas, direita e esquerda, a calçadas e quarteirões com pouco ou nenhum tipo de edificação de qualquer gênero.

Já, a avenida Cruzeiro do Sul, da marginal até a altura da área 1F possui um mosaico de situações. De início, a partir da marginal Tietê, situa-se a estação metroviária do Tietê, e o edifício da rodoviária, e, no entorno dessa, alguns estacionamentos. De um lado e de outro da avenida, são presentes pequenas casas de uso residencial e outras de uso comercial dos mais variados segmentos, que em sua maioria apresentam-se com aspecto deteriorado. Parte destas estão postas à venda ou para locação. O canteiro central dessa avenida se apresenta completamente deteriorada. Nessa área se situam os vãos donde se assentam às bases das colunas que sustentam o metrô de superfície, marcados pela sujeira, pela presença de carros abandonados, e pelos excluídos que propiciam ao seu modo, certo colorido em um ou outro trecho - os moradores de rua.

Fotos 03 e 04 – Uma realidade corriqueira ao longo da Avenida Cruzeiro do Sul. Edificações em estado precário e deteriorado. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005

Na área 1B, além da presença da Rodoviária do Tietê, da qual passam diariamente milhares de pessoas, essa se constitui do ponto de vista do uso do solo, a mais recente da região. Conforme imagem dos anos de 1930[5], essa área era constituída por lagoas, decorrentes, em especial, dos momentos de cheia do rio Tietê. Atualmente essa área é dominada pela "cidade" Center Norte, assim denominada por seus proprietários, a família Baumgart, que ocupa uma área de 590 mil metros quadrados, tendo como principais acessos às avenidas Zaki Narchi e Avenida Otto Baumgart.

[5] Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2004.

Nessa área estão assentados o Shopping Center Norte, o Lar Center (shopping temático voltado ao segmento moveleiro e de decoração) e o Expo Center Norte, somando-se ao Complexo Anhembi, como pólo de feiras e congressos.

Em 2000, o quarto empreendimento do grupo Baumgart foi inaugurado na Avenida Zaki Narchi, trata-se do Novotel Center Norte, com administração Grupo francês Accor, que ocupa área de 28 mil metros quadrados.

Entretanto essa paisagem se contrasta com uma outra realidade. Ao longo da Avenida Zaki Narchi, em frente ao Novotel localizam-se um Cingapura, uma favela, e ao lado do Novotel o Depatri (órgão da polícia civil de São Paulo).

O projeto Cingapura desenvolvido no governo do prefeito Paulo Maluf (1992 – 1996), gerou muita polêmica e ajudou a eleger seu sucessor Celso Pitta (1996 – 2000). Hoje os predinhos aparentemente foram esquecidos, isso é, o projeto em si e a manutenção dos mesmos.

O antigo alojamento construído para abrigar a população durante a fase de implantação do Cingapura Zaki Narchi, que se encontra ao lado da unidade a beira de um córrego, foi posteriormente ocupado por familiares e moradores do Cingapura. Hoje é conhecida como favela morro da Zaki. Aos fundos se encontra a desativa Casa de Detenção do Carandiru.

Essa população, tanto do Cingapura, como da favela encontram dificuldades diárias. Por exemplo, não há na área escolas ou creches. O lazer das crianças ocorre em uma pequena praça de chão de terra batida, ao lado do Novotel. Ali se brinca em um balanço improvisado em uma árvore, jogo de bola, e em especial, brincadeiras que, acredita-se depende muito da imaginação das crianças.

Foto 05: Quatro realidades em um trecho da avenida Zaki Narchi. Fonte: Google. Set/2005.

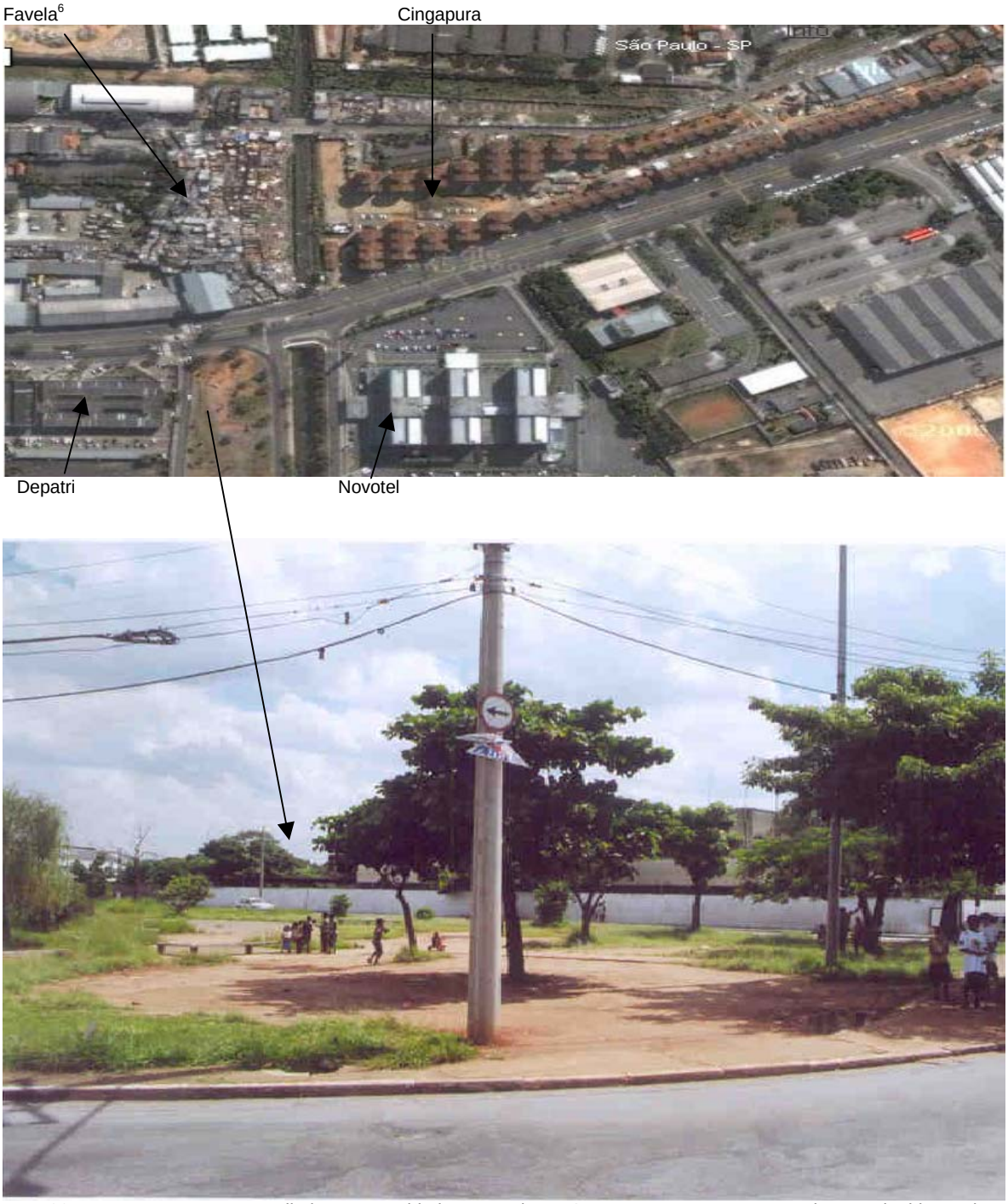


Foto 06 – Praça sem nome ampliada. Uma raridade na moderna Santana. A pequena praça de terra batida, onde a imaginação e criatividade na brincadeira é o que vale. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

[6] A favela Zaki Narchi foi removida em dezembro de 2005. No total foram removidas 258 famílias do local e envidas para um conjunto habitacional da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano).

O comércio local, como padarias, supermercados, farmácias existem, mas dentro da cidade Center Norte, que dista em torno de 10 minutos a pé, e que é inacessível a essa população, dado pelas condições socioeconômicas das mesmas. Outra marca dessa área são os terrenos vazios de grande porte (foto a seguir). Pelas informações locais boa parte dos terrenos pertencem à família Baumgart, Parte considerável desses terrenos encontram-se na avenida Otto Boumgart e se intercalam entre um conjunto de quadras poli esportivas, posto de gasolina e a cidade Center Norte propriamente dita.

Foto 07 – Terrenos ao longo da Avenida Otto Baumgart. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

Na área 1C, tendo as Avenidas Santos Dumont e Olavo Fontoura como principais vias de acesso dessa área, se encontram o complexo Parque Anhembi, além do Campo de Marte, utilizado em larga escala para pousos e decolagens de helicópteros e aeronaves de pequeno e médio porte.

De acordo com a prefeitura do Município de São Paulo, O Parque Anhembi, localizado na avenida Olavo Fontoura, é o maior centro de eventos da América Latina. Revitalizado nos últimos anos, ocupa uma área de cerca de 363 mil metros de área abrigando o Pavilhão de Exposições. O Pólo Cultural Grande Otello (Sambódromo), possui 70 mil metros de área para eventos ao ar livre, onde acontece todos os anos o Carnaval de São Paulo e outras manifestações culturais, festas e encontros dos mais variados segmentos. Mais recentemente, após 30 anos de obras paradas foi concluído o hotel do complexo, o Holliday Inn, que comporta algo em torno de 780 apartamentos.

De frente ao complexo Parque Anhembi, também na Avenida Olavo Fontoura localiza-se o primeiro aeroporto de São Paulo. Atualmente, o Aeroporto Campo de Marte ocupa uma área aproximada de 2,1 milhões de metros quadrados, sendo desse total, 975.226,59 metros quadrados administrados pela Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária (Infraero) desde fevereiro de 1979.

As demais áreas são ocupadas por órgãos pertencentes ao Comando da Aeronáutica. Possui acesso também pela Avenida Santos Dumont. De acordo com a Infraero o Campo de Marte é um dos aeroportos mais movimentados do país, apesar de não possui linhas aéreas regulares, devendo-se esse movimento à aviação executiva. De acordo Departamento de Aviação Civil, o Campo de Marte é o quarto no país em volume de pousos e decolagens de helicópteros ficando atrás de Congonhas, Cumbica e Brasília respectivamente.

Foto 08 – Área de pouso e decolagem do Campo de Marte de frente à avenida Santos Dumont. Fonte: André Vinícius. Jun/2005.

O Campo de Marte ainda abriga escolas de pilotagem – como o Aeroclube de São Paulo, fundado em 1931 – e os serviços aerotáticos das Polícias Civil e Militar. No conjunto as escolas ali localizadas são tidas como as melhores do país.

Porém o grande embate em relação ao aeroporto é a sua manutenção no local. De tempos em tempos, a população local, indica o desejo de que o aeroporto seja desativado. Projetos já foram apresentados, e o principal seria o de transformar a área em um grande parque de uso público. Os críticos à presença do aeroporto alegam que é temerária a localização deste em uma área densamente habitada. É fato que, ao redor do aeroporto, é quase inexistente a presença de prédios e a população praticamente não tem acesso ao seu interior.

Durante décadas o principal fator marcante da paisagem da área 1D foi à presença da Casa de Detenção Professor Flamínio Fávero, a Penitenciária do Carandiru, que chegou abrigar algo em torno de 8000 presidiários. Após anos

de discussão sobre sua desativação, o atual governo do Estado de São Paulo, na figura do governador Geraldo Alckmin, em 2002, iniciou a desativação a base de muita dinamite.

O Carandiru, como era popularmente conhecido, talvez seja uma amostra de como um equipamento público pode ser maléfico à sociedade. No entorno do complexo, onde também se localiza a estação metroviária do Carandiru, casas e um pequeno comércio local resistiram anos a fio ao vizinho indesejado. De todos os lugares de Santana, talvez fosse ali o que mais trouxesse certa sensação de conviver com algo podre, sujo. Não pela população carcerária, mas pela instituição que o complexo representava, e a forma como esse era dirigido pelo Estado.

Talvez seja mera impressão, mas a “cor cinza” da paisagem local, ao instante das primeiras explosões que vieram a colocar abaixo o complexo penitenciário, uma certa sensação de colorido gradativamente tomou conta do local. No terreno do complexo penitenciário, outra realidade começaria a ganhar novos contornos.

Inaugurado em setembro 2003, o Parque da Juventude foi à segunda[7] alteração na paisagem. Um ano após, a segunda fase do projeto deu-se pela inauguração do Parque Central, que conta com uma área total de 95 mil metros quadrados, sendo 15.000 m2 de vegetação remanescente da Mata Atlântica.

A terceira fase está prevista para 2006, com a inauguração do chamado Parque Institucional, projeto que prevê a construção de teatros, áreas voltadas a projetos culturais, saúde e educação, que virão a ocupar os antigos e reformados pavilhões 4 e 7.

O entorno do antigo complexo penitenciário também vem sofrendo alterações. Casas localizadas ao longo da Avenida Zaki Narchi, que estavam

[7] A primeira foi realizada com a implosão de alguns pavilhões que formavam o complexo da Casa de Detenção do Carandirú.

deterioradas, abandonadas, foram reformadas. Do antigo uso residencial, passaram a abrigar lojas voltadas ao seguimento de móveis e roupas para bebês e adolescentes.

A área 1E compreende um quadrado, formada por doze quadras, cortadas longitudinalmente por ruas estreitas. É delimitada ao sul pela rua Santa Eulália, ao norte pela avenida Braz, a leste pela avenida Cruzeiro do Sul, e a oeste pela avenida Santos Dumont e ao centro, como principal via de acesso à rua Voluntários da Pátria.

Entre a avenida Pedro Leon e rua Santa Eulália situa-se o Centro de Zoonose do Município de São Paulo que ocupa praticamente uma única quadra. Ao longo das demais quadras há uma mistura de edificações voltadas na sua maioria ao uso residencial, ocupando pequenos lotes. Em geral são casas antigas, bem conservadas de pequeno e médio porte.

Em relação às edificações voltadas ao uso comercial, há uma oscilação entre pequenos e grandes estabelecimentos. Aos pequenos estabelecimentos, ficam restritos a atividades do dia a dia, como pequenos bares, papelaria, uma ou outra loja de roupa, xerox, material para escritório etc. Aos grandes estabelecimentos ficam destinados, grandes terrenos, ocupados por postos de gasolina, Igrejas Evangélicas, drivens e supermercado. Destaca-se nesse conjunto, entre a rua Alfredo Guedes e avenida Braz Leme, o tradicional colégio de freiras Luiza de Marilac, tendo sua entrada principal pela rua Voluntários da Pátria. Nesse trecho, o comércio se torna mais acentuado, e o movimento de veículos mais intenso, pois, se finda nesse ponto da rua Voluntários da Pátria o seu trecho de duas pistas, sendo retomado somente no seu trecho mais elevado, após o entroncamento com a rua Francisca Júlia.

No trecho final da avenida Santos Dumont, se localizam quatro grandes concessionários de veículos nacionais e importados, além do tradicional bar Dumont, freqüentado pela elite de Santana, e que se contrasta com outro bar,

“O Famoso Bar do Justo”, instalado na rua Alferes de Magalhães a mais de 60 anos, e, freqüentado pela boemia da Zona Norte.

A área F compreende o trecho comercial de Santana. Situa-se ao longo da Rua Voluntários da Pátria, entre as Ruas Alferes de Magalhães e Alfredo Pujol, além de ruas adjacentes, com destaque para a Rua Leite de Moraes.

Nessa área se desenvolveu o terceiro núcleo de povoamento de Santana, iniciado entre o final do século XIX e início do século XX, e que a partir dos anos de 1950, ganhou maior intensidade no tocante as atividades comerciais.

Durante a semana, entre as 7h e 20 h possui tráfego de veículos intenso. Esses deságuam das áreas mais altas da região onde se concentram casas e edifícios residenciais, em direção à região central da cidade, via as avenidas Cruzeiro do Sul, Braz Leme e Santos Dumont. Aos domingos é tomada por uma calmaria, que faz qualquer um duvidar que se trata da mesma rua.

As edificações na sua maioria foram constituídas ao longo dos anos de 1950 e 1960. Algumas possuem dois pavimentos. As poucas fachadas que não estão tomadas ou escondidas por placas, banners e outdoors do comércio local, mostram-se deterioradas. Em geral os pavimentos inferiores são ocupados por lojas de toda ordem e agências bancárias. Destaca-se, sobretudo, o comércio ligado ao segmento de roupas e calçados. Os pavimentos superiores são ocupados em boa medida por atividades comerciais ligadas a produtos artesanais, pequenos escritórios e consultórios e comércio de bijuterias segunda qualidade. Na Voluntários da Pátria, também se localiza o primeiro shopping da região - o Shopping Santana, inaugurado em 1981, terreno anteriormente ocupado pelo cine Hollywood. Comparativamente aos shoppings atuais, esse pode ser considerado um primo pobre.

Fato é que nos últimos quinze anos o comércio local passou por significativas mudanças. Das antigas lojas dos anos de 1960, 1970 e 1980, que quando comparadas com as atuais, eram consideradas no senso comum, como sofisticadas, restam apenas três. Gradativamente essas lojas “mais sofisticadas”, principalmente de calçados e roupas, foram dando lugar a lojas de mesmo segmento, mas de qualidade inferior e preços mais acessíveis, ditos populares.

Também é fato que nos últimos dez anos, grandes cadeias de lojas de móveis e eletrodomésticos, onde o crediário e longas prestações são o grande atrativo, tornaram-se realidade ao longo da Rua Voluntários da Pátria. Conta-se pelo menos 10 lojas dessas grandes cadeias, entre elas as Casas Bahia, Marabraz, Extra , etc.

Foto 09 – Uma das típicas fachadas de edificações do trecho comercial da Voluntários da Pátria, quando não escondida por placas e banners das lojas. As condições dos fios da rede elétrica também mostram-se em mal estado de conservação. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005

Foto 10 – O primeiro shopping center de Santana, esquina da rua Voluntários da Pátria com rua Dr. Olavo Egídio, inaugurado no início dos anos de 1980. Anteriormente o terreno abrigava o cinema de bairro, o cine Hollywood. Fonte: André Vinícius. Jun/2005.

Foto 11 – Passado e presente convivendo juntos. Casas Vantajosas ao centro, loja de roupas e tecidos “finos” - uma das quatro lojas remanescentes do antigo comércio de Santana na Voluntários da Pátria. Ao fundo do lado direito, a torre da Igreja Santana construída nas primeiras décadas do século XX, testemunhando as transformações do comércio local. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

Foto 12 – Interior típico de uma loja de segmento popular, localizada ao lado das Casas Vantajosas. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

Porém, a grande transformação da paisagem dessa área se ocorre nas calçadas. O número expressivo de tabuleiros e barracas do comércio ambulante é fato há pelo menos sete anos. Em três visitas, em diferentes dias da semana, se contou algo em torno 350 barracas e tabuleiros que vendem de tudo. Tais números foram posteriormente confirmados pelo sindicato local.

Andar nas calçadas é um exercício interessante de paciência. Como em uma grande feira, misturado ao intenso barulho produzido pelo trânsito se pode comprar Cd´s e DVD´s pirateados, óculos de sol e de grau com direito a teste e garantia, tênis, roupas, bolsas, bijuterias, etc.

Findado o período comercial, algo em torno das 20 h, lojas são fechadas, barracas e tabuleiros são guardados e envoltos em lonas plásticas. Andar durante a madrugada, no trecho comercial de Santana é algo extremamente seguro, dado a quantidade significativa de seguranças, em especial os contratados pelos ambulantes.

Há que se salientar que no início do processo de ocupação da Voluntários por parte dos ambulantes, os comerciantes locais, adotaram como estratégia de impedir o processo, colocar em frente de suas lojas gigantescos vasos, o que também se torna um empecilho ao trânsito de pedestres. Com o passar do tempo, ambulantes e comerciantes procuraram estabelecer acordos ou projetos que os beneficiassem de comum acordo. Mas, à medida que as lojas tradicionais deixaram a Rua Voluntários, o movimento perdeu força, pois os novos ocupantes dos pontos comerciais que em geral são cadeias de lojas de segmento popular, as grandes cadeias de móveis e eletrodomésticos, que parece muitas vezes não estarem interessadas na melhoria e na organização do local.

Fotos 13 e 14 – As calçadas da Voluntários da Pátria no seu trecho comercial, e uma certa dificuldade no trânsito dos pedestres, espremidos entre o comércio ambulante e lojas. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

Foto 13

Foto14

Outra presença marcante na paisagem dessa área é a presença da Igreja Matriz de Santana. Diariamente nessa igreja ocorrem encontros e reuniões, em especial de senhoras, que além de realizarem cursos tradicionais, assistem a palestras e cursos ecumênicos. A igreja, através da pastoral também presta assistência aos moradores de rua da região. Em uma das partes da igreja, funciona um albergue. É também mantido um centro voltado a reuniões de combate e prevenção contra o álcool e drogas.

Nas proximidades da estação Santana, também tomada por quantidade significativa de ambulantes, o destaque principal são as barracas de comida, mais precisamente de lanches e salgados. É possível saciar a fome com menos de dois reais.

Na estação metroviária de Santana, se tem acesso a estação de ônibus que antes da inauguração do trecho do metrô Jardim São Paulo – Tucuruvi, possuía fluxo de passageiros e ônibus significativo. Dali partem ônibus para todas as localidades da zona norte de São Paulo.

A partir desse núcleo comercial, tem-se a leste, entre da rua Darzan, até a rua Dr Olavo Egídio, um conjunto de quadras marcadas pela presença de casas residenciais, intercaladas por um ou um edifício e estacionamento. As casas na sua maioria se apresentam deterioradas. A rua Dr. Zuquim, eixo de ligação entre Santana e a Serra da Cantareira, talvez seja, aquela que apresenta um conjunto de edificações em estado mais avançado de deterioração. Essa área somada a núcleo comercial de Santana, foi alvo de um projeto de reurbanização nos anos de 1970, implementado pela Prefeitura de São Paulo. Por inúmeros fatores, que serão tratados na parte III do trabalho, a área ficou imobilizada por quase três décadas. Os proprietários por força de lei eram impedidos de realizar de modo oficial qualquer ação em relação aos seus imóveis. Essa realidade deve mudar em função da lei

municipal 13885, aprovada recentemente, que revogou o caráter de área de utilidade pública.

A oeste do núcleo comercial a realidade é bem distinta quando comparada à porção leste. Tendo a avenida Braz Leme e a rua Dr. César como principais vias de acesso, apresentam outra realidade no tocante as condições das edificações. Ao longo da rua Dr, César, e arredores, os estabelecimentos comerciais são voltados a uma população de maior poder aquisitivo e quase inexistente a presença do comércio ambulante nas ruas. Uma ou outra casa ainda de uso residencial apresenta-se bem conservadas. Alguns prédios residenciais de médio e alto padrão, também se situam nesse trecho. Na avenida Braz Leme, no trecho mais próximo a Santana, há um conjunto contínuo de prédios residenciais voltados para uma classe média de poder aquisitivo elevado.

Foto aérea da várzea de Santana - 2003

1.1.2. A Paisagem das colinas e outeiros de além- Tietê

Esse traço geomorfológico de São Paulo, de acordo com AB'Saber (1957: p. 165), é caracterizado por

> "um contraste generalizado com a vertente esquerda do vale, onde se escalonam baixos níveis terraceados, a vertente direita do Tietê é constituída por uma série de pequenos outeiros e flancos de altas colinas",

onde as cotas altimétricas variam entre 750 metros e 810 metros. A topografia é marcada pela presença de ladeiras e ladeirões íngremes. Geologicamente esses terrenos são formados por materiais xistosos e graníticos na base dos vales e nos flancos de colina, sendo o topo coberto por material sedimentar de espessura variável.

Santana dentre todas as localidades da Zona Norte foi a que de modo mais intenso desenvolveu seu núcleo populacional nas colinas. Primeiramente nas baixas colinas onde se situa a Rua Alfredo Pujol, e, posteriormente nas altas colinas, onde se localiza a capela de Santa Cruz (área G), na rua Voluntários da Pátria, mas que por situações diversas, esse núcleo se deslocará ao final do século XIX para colina abaixo, mais próxima a várzea.

Uma característica marcante das áreas de colinas fica a cargo das ruas que, diferentemente da área de planície, em geral são mais estreitas e seguindo a topografia local são significativamente íngremes. É importante anotar que durante o processo de ocupação das colinas, os animais de tração, muares em especial, eram utilizados para acessar as partes mais altas. A questão é que não houve uma transição desse tipo de transporte para o motorizado, permanecendo assim, os incômodos eixos de circulação, que dificultam permanentemente o escoamento e trânsito de veículos, além de ser um entrave ao processo de verticalização, na área da rua Alfredo Pujol.

Pode-se assinalar que há quatro eixos viários que se destacam na área da colina e outeiros. Como via central destaca-se a rua Voluntários da Pátria, que entre a rua Alfredo Pujol e a rua Francisca Júlia, possui sentido de mão única direção bairro – centro. Nesse trajeto é proibitiva a circulação de ônibus e há restrições de caminhões, em função do ladeirão íngreme que esse trecho ganha a partir do início da rua Conselheiro Moreira de Barros até a rua Alfredo Pujol, onde a circulação de ônibus e caminhão é autorizada.

Do entroncamento da rua Voluntários da Pátria com a rua Francisca Júlia em direção a região do Mandaqui, a Voluntários ganha duas mãos de tráfego, sendo permitida a circulação de veículos particulares, ônibus e caminhões.

A segunda via fica à oeste da rua Voluntários da Pátria, conhecida como rua Conselheiro Moreira de Barros, liga o alto de Santana aos distritos do Mandaqui, Cachoeirinha e Brasilândia. De Traços suaves até a altura do Colégio Madre Mazzarello, ganha considerável declividade até a seu final, já próxima a serra da Cantareira.

A terceira via, a rua Dr. Zuquim, um ladeirão de mão única, fica a leste da Voluntários da Pátria. Liga Santana ao distrito do Mandaqui, e serve de acesso aos distritos de Tucuruvi e Tremembé.

Essas três vias podem ser consideradas como grandes divisores de águas, pois, as áreas adjacentes a elas se constituem em pequenos fundos de vales. Alguns tão íngremes o suficiente para inibir um processo mais acentuado de verticalização. Esses fundos de vales possuem um número significativamente reduzido de atividades comerciais, ficando limitadas às padarias, mercearias e pequenos mercados. A predominância do uso do solo é residencial, com casas de padrão simples e médio.

Nos vales de menor declividade ou em pequenos divisores de água, nota-se um ou outro prédio, destacando-se nesse conjunto com um volume mais significativo de prédios de alto padrão, as ruas Francisca Júlia e Pedro Doll, situadas entre as ruas Voluntários da Pátria e Conselheiro Moreira de Barros.

Ao longo da rua Conselheiro Moreira de Barros, incluindo o largo de mesmo nome, nota-se a presença de um número significativo de prédios residenciais, entremeados por casas de uso residencial e comercial, com destaque para três agências bancárias de grande porte. Destacam-se ainda, os colégios católicos, Madre Mazzarello e Salesiano, que outrora, respectivamente eram destinados ao público feminino e masculino.

Ao longo da rua Voluntários da Pátria, que até a década de 1970 era marcada pela horizontalidade das edificações, hoje predomina como uso do solo prédios residenciais de médio e alto padrão, pequeno comércio como padarias e postos de gasolinas e pizzarias, além de três grandes unidades hospitalares, Hospital e Maternidade Santana, particular, Complexo Hospitalar Silvério Gomes e Complexo Hospital do Mandaqui, ambos públicos. Além disso, nos últimos cinco anos, é notada uma presença crescente de prédios voltados ao uso de escritórios.

O movimento nas calçadas da Voluntários é mínimo, ganhando um pouco mais de intensidade na frente das escolas e hospitais. No demais, é no fim da tarde que se nota um pouco mais de vida nas calçadas. São homens, mulheres de todas as idades, crianças e adolescentes, que transitam com seus cachorros. Outros seguem até o mercado e padarias para a compra, em especial do pão e do leite.

E, é justamente nesse período, que o contato social entre as pessoas ocorre de modo mais efetivo, fora dos muros e cercas dos prédios. Nas padarias e no supermercado Pastorinho, localizado no Largo Conselheiro

Moreira de Barros, tornam-se lugares onde se discuti amenidades da vida, e os problemas do bairro. As padarias são algo à parte, em especial o movimento nos balcões. Com a desculpa eterna da compra do pão e leite, homens de todas as idades, relaxam por uma boa quantidade de minutos em rodas de bate papo. Entre uma e outra cerveja, atentos ao relógio, a conversa transita entre as histórias do passado, as partidas de futebol do dia anterior, as mazelas políticas do país, as piadas mais injuriosas. Essa prática também é comum durante as manhas do domingo, quando se sai na busca do jornal ou da revista semanal. Isto de modo indelével, mostra aspectos do cotidiano do lugar.

Um fato recente na paisagem dessa área fica a cargo dos prédios comerciais (construídos ou em construção) em meio aos edifícios residenciais e residências unifamiliares.

Uma questão a parte da paisagem dessa área fica em função do juízo das irmãs que dirigem o tradicional Colégio Santana, localizado mais ou menos na altura do número 2700 da Voluntários da Pátria. Junto ao colégio fica a antiga Capela de Santa Cruz e aos fundos uma pequena praça. Durante muitos anos, tanto a Igreja (sua fachada) como a praça, raramente sofriam manutenção, em especial a praça, da qual era responsabilidade da prefeitura.

Nesse período, a praça e o entorno da Capela eram usados por moradores locais, e no período noturno, por casais de namorados, usuários de drogas, sem – tetos. Cinco anos atrás com o aval da sub prefeitura de Santana e parte dos moradores locais, o colégio, obteve autorização para cercar com grades a praça e a capela. É inegável atualmente que a condição da praça e da capela são dignas de serem apreciadas, porém o acesso da população local é proibitivo, salvo quando no final da tarde os portões da capela são abertas para receber os fiéis.

Essa questão do público e do privado leva a montagem de esquemas de segurança discutíveis, muitas vezes carregando na sua intenção pequenas ditaduras, e isso infelizmente é uma realidade na Metrópole de São Paulo como um todo. A praça e a Capela Santa Cruz hoje expressão essa contradição.

Um aspecto peculiar da paisagem da rua Voluntários da Pátria é o elevado número de hospitais, clínicas e consultórios médicos. Grudado junto à Capela de Santana Cruz, tem-se o Hospital e Maternidade Santana (particular), que além de prédio próprio, adquiriu praticamente as poucas casas que ficavam ao seu redor. Outros destaques são os hospitais públicos formados pelo Complexo Hospitalar Silvério Gomes, Complexo Hospitalar do Mandaqui e o Hospital Infantil Zona Norte, que ocupam terrenos de significativo porte e se localizam próximo à avenida Engenheiro Caetano Álvares, na região do Mandaqui.

A quarta e última via importante da área de colina e outeiros é a tradicional rua Alfredo Pujol, donde no início do processo de povoamento de Santana no século XVI, abrigou onde hoje está situado o quartel do exército voltado a formação de oficiais da reserva, o CPOR, a antiga sede da Fazenda Santana. Pode-se considerar a Alfredo Pujol como uma transição entre a várzea e as áreas mais altas de Santana. No seu trecho inicial, a rua Alfredo Pujol, configura-se como plana, e não abriga nenhum prédio, ficando predominante o uso horizontal. As edificações praticamente são todas voltadas ao uso comercial, abrigando lojas de roupas, escolas de línguas estrangeiras, cursinhos, padarias, e como destaca a sede da Gazeta da Zona Norte, jornal de bairro tradicional da Zona Norte. A partir da rua Cônego Manuel Vaz, torna-se uma rua com declividade considerável, tendo de frente a essa rua o CPOR.

A Alfredo Pujol é também um elo de ligação entre Santana e o distrito da Casa Verde. As ruas transversais a ela, ladeiras e ladeirões, abrigam na sua maioria casas de uso residencial de médio padrão.

Uma característica marcante da parte alta de Santana é a quase inexistência de áreas verdes, praças e parques públicos, além de um elevado grau de uso e ocupação do solo, no caso esse, no conjunto, predominantemente residencial.

Foto 15 – Trecho da Voluntários da Pátria verticalizado no alto da colina. Diferentemente do trecho comercial, o corriqueiro ao longo do dia, salvo nos horários de pico, é a prevalência de certa calmaria. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

Foto 16 – Torre da antiga chácara Baruel de frente a rua Voluntários - marca dos tempos aristocráticos do alto da colina. Ao lado, o edifício Lisboa, um dos mais sofisticados e caros do alto de Santana. Atualmente, a antiga sede da chácara Baruel abriga uma clínica de fraturas e um estacionamento. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

Foto 17 – Capela de Santa Cruz, de frente a antiga Chácara Baruel, erguida no final do século XIX e reformada do início de 2000, Atualmente o acesso à igreja é controlado pelas freiras do colégio Santana, e se dá pelo portão localizado por onde passa uma senhora com seu bebé. Esse portão permanece trancado ao longo do dia, e é aberto de segunda a sábado no final da tarde, e no domingo no período da manhã, quando se realiza a missa. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

Foto 18 – Um dos inúmeros centros de saúde presentes em Santana - Complexo Hospitalar do Mandaqui, localizado no final da Rua Voluntários da Pátria. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

PARTE II

1. O espaço geográfico e sua valorização

Refuta-se de imediato a noção de espaço enquanto palco das atividades humanas, pois, compreende-se que tal concepção denota que o espaço seria mera localização de pessoas e suas atividades, reafirmando assim, que a geografia teria como única atribuição somente a de descrever os fenômenos produzidos pela sociedade e localizados em um dado ou determinado lugar.

Diferente da terra, um dado da natureza, onde se assentam todos os elementos naturais, o que inclui o homem, o espaço ao longo do tempo histórico, seja nas antigas civilizações, seja essa que hoje aí está, é produto, condição e meio do trabalho humano. Dada as suas necessidades que se modificam no decorrer do movimento histórico e social, o homem que na era selvagem se apoderava dos objetos naturais para sua sobrevivência, gradativamente, a medida em que começa a dominar um conjunto de técnicas, substitui esses elementos, por elementos artificiais, concebendo objetos técnicos que lhe pudessem ser úteis, servir as suas necessidades básicas ou criadas. Mas somente tais objetos não são suficientes para falar na existência do espaço. Só há sentido quando se pensa que há no mesmo instante um conjunto de ações também produzidas, capazes de animar e significar tais objetos técnicos. Um não é isolado ou dissociado do outro.

Acredita-se que historicamente os objetos concebidos condicionam ou determinam as ações humanas, e por outro lado, essas ações que se modificam ao longo do processo, condicionam e determinam a criação de outros objetos ou a reprodução dos já existentes. Assim o espaço permanentemente se altera, enquadrado num modo específico de produção.

O homem permanentemente produz e reproduz sua existência. Porém isso se dá de modo distinto no decorrer do tempo histórico. O modo de produção se altera, as relações sociais se modificam, novos valores, signos,

culturas são introduzidos, modificados, metamorfoseados no seio de cada sociedade. A cada fase do movimento histórico e social especificidades processadas darão a produção espacial, particularidades distintas e especificas ao momento imediatamente anterior. Mas o que foi anteriormente produzido não se apaga, é absorvido, transformado.

Pode-se pensar aqui num processo de continuidade, de produção e reprodução espacial, um acúmulo de tempos, onde o tempo atual é o imediato governante. É ele, esse tempo atual, determinado por um modo de produção específico que dará continuidade no processo de produção e reprodução do espaço geográfico. Para Carlos (1994: p.32)

> "O espaço geográfico não é à base da história mundial, mas o produto das relações fundamentadas na divisão social que ocorreram num determinado momento histórico entre os homens e a natureza. É um processo de produção e também de reprodução, fundamentado de um lado na acumulação técnico-cultural, e, de outro, na relação dialética entre o velho (espaço como meio de produção) e do novo (o processo atual em si), implicando a idéia de continuidade – do processo de desenvolvimento da própria sociedade".

O Espaço geográfico não é estático, fixo ou imutável, dado que ele é fruto do trabalho, produção e reprodução da sociedade, hoje permeada pela lógica do capital. No entendimento de Carlos (1994: p, 34)

> "A perspectiva da reprodução coloca a possibilidade de compreensão do geral. é evidente que só pode ser reproduzido o que, antes, foi produzido pelo trabalho humano. Entretanto a reprodução, que se constrói a partir de particularidades, pressupõe a totalidade (englobando processos de circulação, distribuição, troca e consumo e seu movimento de retorno à produção de modo interligado e ampliado como um processo que se cria e se reproduz)."

Entender o espaço nessa ótica, como produto do trabalho humano, permeado pelas contradições do atual sistema é se afastar em definitivo da

idéia de um espaço como palco e espetáculo da vida. Analisar o espaço sob a perspectiva dos processos de produção e reprodução é em instância maior, analisar de modo crítico a forma como todas as instâncias e dimensões sociais, culturais, políticas, econômicas e jurídicas se processam espacialmente, identificando na totalidade o funcionamento, as comunhões, contradições, enfrentamentos e crises que se instaram no corpo da sociedade.

De acordo com Odette Seabra há uma questão relativa ao espaço que merece ser discernida – o espaço como sujeito e o espaço como objeto. De acordo com a autora, trata-se o espaço como sujeito, quando as estruturas espaciais são tão ou até mesmo mais relevantes que as estruturas sociais, na expectativa de que através delas, as estruturas espaciais, seria possível responder ou compreender inclusive os movimentos da sociedade.

Esse tratamento do espaço como sujeito, segundo Odette Seabra implicou no desenvolvimento de estudos regionais, classificando estruturas espaciais, por exemplo, cita, ela, - espaço que atrai espaço, espaço que explora espaço, e o mais conhecido de que a cidade explora o campo. Mas, evidentemente, esse modo de abordar o espaço apresenta limites ao conhecimento.

Na última exemplificação expõe que a cidade é de fato diferente do campo, seria a cidade em si mesma força produtiva, ou seja, caracterizado como um lugar, que também suporta as relações dos homens e que se define por essas relações, daí um exemplo concreto do espaço considerado como sujeito. A cidade constitui-se numa força produtiva, pois se definiu numa relação histórica, como fruto de uma separação do trabalho social, definindo um modo particular de vida, onde o urbano é tido como o seu conteúdo. È na cidade, por exemplo, que se produz ciência e tecnologia, portanto se constituindo como lugar diferenciado se comparado ao campo; é na cidade que se dissemina um modo de vida particular, nas palavras da autora, “a

cotidianeidade moderna" particularidade relativa ao processo de industrialização. A questão se resume na necessária superação da oposição sujeito – objeto, admitindo-se de parte a natureza social do espaço.

De acordo com Lefebvre (2001: p.3), pode-se falar que os atuais problemas verificados, no que tange à realidade urbana, têm como fator de indução o próprio processo de industrialização. Contrariamente ao que se possa imaginar, o processo industrial, ao determinar a lógica da realidade urbana, não reforçou a cidade enquanto *locus* de uma base de entrelaçamentos que remontam a idéia de comunidade. Pelo contrário, à medida que o capitalismo industrial se espraiava pelo território da cidade, esta foi levada ao quase e completo desaparecimento[1]. Mas o processo de industrialização, e no decorrer desse, indubitavelmente e permanentemente criou e cria novas situações, inovações que permeiam todas as instâncias na cidade,criando e recriando novos lugares, e desse criando e recriando uma sociedade novo.

O espaço como objeto pode ser compreendido como aquele que priorizaram as relações sociais, as leis de produção e reprodução social. As categorias conceituais explicativas seriam provindas do materialismo histórico e dialético, da divisão social do trabalho, da detenção da propriedade privada, do movimento do capital nas suas diferentes faces. Chegar-se-ia ao espaço objeto não imediatamente a partir dele, mas a partir da análise das leis de

---

[1] De acordo com Castells (2000), o desenvolvimento do capitalismo industrial, ao contrário de uma visão ingênua muita difundida, não provocou o reforço da cidade e sim seu quase desaparecimento enquanto sistema institucional e social relativamente autônomo, organizado em torno de objetivos específicos. Com efeito, a constituição de mercadoria enquanto engrenagem de base do sistema econômico, a divisão técnica e social do trabalho, a diversificação dos interesses econômicos e sociais sobre um espaço mais vasto, a homogeneização do sistema institucional, ocasionam a irrupção da conjunção de uma forma espacial, a cidade, e da esfera de domínio social de uma classe específica, a burguesia. A difusão urbana equivale exatamente à perda do particularismo ecológico e cultural da cidade. Por isso os processos de urbanização e autonomia do modelo cultural urbano se manifestam como processos paradoxalmente contraditórios.

produção e reprodução social. Em suma, nessa prerrogativa, se procura a espacialização da produção e reprodução social em todas as instâncias.

Ao se falar em espacialização da produção e reprodução social, remete-se a idéia de transformação da relação homem-natureza, para a relação homem-história, dado que as relações que homem mantinha com a natureza, relações eminentemente de sobrevivência, sem transformações do espaço natural, passa agora a ser mediado pelas leis gerais de reprodução social, em especial, quando o homem via a constituição de relações sociais iniciou um processo de construção e reconstrução de seu mundo, do espaço geográfico. A natureza passa nesse sentido a ganhar dimensão histórica, de tal forma que em dado momento, ela a natureza, ou mais exatamente os elementos naturais, se tornam falsamente exteriores ao homem.

Propõe-se nesse sentindo trazer o debate para o espaço. A vida em sociedade se medra em um lugar ou em “n” lugares ao mesmo tempo. O lugar que antes era só natural, passa ao mesmo tempo ser histórico quando o homem através das práticas conscientes, convivendo em sociedade, estabelece entre os pares, relações sociais, determinando aos lugares atributos específicos, capazes de suprir as necessidades vitais. Para Odette Seabra

> “O lugar em que se inscreve determinada relação social é natural num certo sentido para ser histórico noutro. O lugar natural é histórico a partir do momento que é percebido como lugar do Homem, através de uma atividade prática e consciente.”

Viver em sociedade de acordo com Odette Seabra significa viver sob a imposição da divisão de trabalho. Em função desse fator os elementos naturais tomados como fonte de recursos pela sociedade denotará que os diferentes lugares terão para a sociedade valores diferenciados. Sabe-se que no decorrer dos tempos, as necessidades humanas foram sendo alteradas, modificando as

formas de divisão do trabalho e a exploração dos recursos naturais, e, portanto alteram-se também os valores atribuídos aos lugares.

A sociedade também vivenciou no decorrer do tempo histórico e social formas diferenciadas de reprodução social, implicando em novas formas de relação com os lugares e novas formas de apropriação dos recursos naturais, onde num dado momento via à posse privada, através da instauração da propriedade privada, gerou o estabelecimento de relações e estrutura de poder, seja em relação aos recursos, seja naquilo que concerne a divisão do trabalho, esse por último, também transformado em propriedade.

Para Odette Seabra, naquilo que concerne o trabalho transformado em propriedade,

> "(...) parece ter sido a mais espetacular das transformações. A propriedade como trabalho, no seu desenvolvimento histórico do escravismo ao assalariamento, permitiu que a face objetiva do poder fosse a acumulação de riqueza. Acumulação que promoveu e promove, acentuou e acentua a divisão do trabalho social e os sistemas de trocas. Assim a propriedade levou o trabalho social a realizar-se como capital na medida em que esse trabalho social foi sendo apropriado individualmente e cumulativamente e que esse processo começava a ser regido pelas leis abstratas do valor." Por isso desenvolveram-se leis próprias desta forma de produção e reprodução social. Nela será o trabalho substância objetiva das riquezas produzidas como bens úteis, valores de uso da sociedade. E será o trabalho substância subjetiva dessas mesmas riquezas, bens materiais produzidos socialmente para serem trocados entre si como quantidade ou fração de trabalho social, ou seja, como valores de troca[2]".

A terra e o trabalho passaram por diferentes modos de apropriação, entretanto é no modo de produção capitalista que esses dois conheceram atribuições distintas e específicas. Na atual sociedade tudo se produz e se reproduz na forma de mercadoria. Mas terra e trabalho são mercadorias

---

[2] Op.cit. Seabra (s/d: p, 99).

distintas das outras, possuem leis particulares de reprodução, mas sujeitas na totalidade às leis de reprodução social. É no mundo da mercadoria, através dos valores de uso e de troca que o lugar ou os lugares, se realizam historicamente.

De acordo com Carlos (1994: p, 85)

> "O uso ligado a momentos particulares do processo de produção das relações capitalistas é o modo de ocupação determinado lugar da cidade, a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja a de produzir, consumir habitar ou viver. O ser humano necessita para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si não é meramente o de ocupar uma parcela do espaço; ele envolve o ato de produzir o lugar."

A terra em si mesma não possui a propriedade de ser mercadoria. Isso só corre mediante a formação do mercado de terras. Ao se tornar mercadoria, equivalente de trabalho ou a terra como trabalho, diz-se que se trata de uma mercadoria especial, pois ela, possui características peculiares que nenhuma outra mercadoria tem. Tomando Harvey (1980: p. 135-6) como referencial, podemos inferir sobre as particularidades que marcam o solo urbano:

a) **O solo e as benfeitorias são fixos no espaço, não circulam, mas possuem localização, e devido a essa propriedade, proporciona ao seu detentor um monopólio, que lhe dá o direito de determinar o uso do espaço fixo, através da propriedade privada.**
b) **Os homens não podem viver sem solo e benfeitorias, afinal, nossas realizações, nosso cotidiano, não se dá no plano abstrato. O solo e as benfeitorias são condições essenciais, por exemplo, para morar, trabalhar, circular etc.**
c) **"O solo e as benfeitorias mudam de mãos relativamente com pouca freqüência (...)"**
d) **"O solo é algo permanente, e a probabilidade de vida das benfeitorias é muitas vezes considerável. O solo e as benfeitorias, e os direitos de uso a elas ligados, por isso, propiciam a oportunidade de acumular riqueza (tanto para os indivíduos como para a sociedade (...). Numa economia capitalista um indivíduo tem um duplo interesse na propriedade, ao mesmo tempo como valor de uso**

atual e futuro e como valor de troca potencial ou atual, tanto agora como no futuro".

e) **"A troca no mercado ocorre em um momento do tempo, mas o uso se estende por um período de tempo".**

f) **"O solo e as benfeitorias têm usos diferentes e numerosos que não são mutuamente exclusivos para o usuário".**

Ainda de acordo com Harvey, tomados em conjunto, esses usos em relação ao solo e suas benfeitorias se tornam valor de uso para seus detentores, mas também dialeticamente valor de troca. Essa dupla propriedade do solo, e suas benfeitorias serão determinadas de acordo com os interesses dos seus detentores. Para o proprietário pode ser valor de uso à medida que ele a usa para morar, ou para desenvolver um tipo de atividade econômica. Pode também o proprietário ser locatário e daí obter renda. Pode também possuindo ou não edificação no solo especular no mercado de terras, aguardando o melhor momento para realizar o valor de troca.

Há também outros agentes que trabalham e interferem de modo acentuado no uso do solo[3], alterando-lhe continuamente o uso ao longo do tempo. As corretoras de imóveis atuam no mercado de terra para obter valor de troca através da compra e venda ou da cobrança de transações imobiliárias. As incorporadoras e as construtoras operam no mercado de terra criando novos valores de usos (residenciais ou comerciais, por exemplo) para obter para parte do processo de valorização em curso. As instituições financeiras também atuam no mercado fundiário ora financiando empreendimentos de forma direta, ora disponibilizando cartas de créditos aos consumidores ou criando fundos de investimentos, consórcios etc

Além desses, há por último as instituições pertencentes à esfera governamental, que através de políticas habitacionais, produzem valores de uso relacionados à moradia que em países como o Brasil não privilegia as

[3] Cf. HARVEY (1980: pp. 139-42) e SOUZA (1994: pp. 199-206)

classes sociais de menor poder socioeconômico, marginalizando-as, contribuindo inclusive para o aumento significativo das áreas periféricas das metrópoles. À medida que por parte do poder estatal ocorre a produção e implantação de infra – estrutura urbana (ruas, avenidas, iluminação, telefonia etc) contribui-se direta ou indiretamente para que os detentores de solo urbano obtenham parcelas do processo de valorização, via expressão monetária, isto é, através da renda fundiária.

Os atributos específicos dos lugares produzidos historicamente se convertem em princípios de sua própria determinação como valores de uso e valores de troca. De acordo com Seabra (s/d) O lugar e o espaço alcança nesse sentido, o estado de sujeito como espaço mercadoria.

No interior do espaço – mercadoria, os lugares como valor de troca se realizarão ao incorporarem ou não trabalho social e fundamentalmente em função do volume e riqueza social (valores de uso) criada[4], assim,

> "O espaço-função de "n" lugares – tem um valor que lhe corresponde em função da produção social, um valor genérico (valor de uso) que se expressa num preço (expressão formal do valor de troca) o qual é primeiro equivalência da produção social para ser também, eventualmente, um valor agregado, acrescido por tributos próprios do lugar. Nesse sentido, o espaço é também objeto."

Ainda para Odette Seabra, a renda fundiária, constitui-se uma categoria teórica exploratória, e, talvez até mesmo explicativa das especificidades dos lugares inscritos espacialmente e socialmente, diz ela em relação à renda fundiária:

1º - se define num conjunto de relações políticas e jurídicas;

---

[4] op.cit. Seabra (s/d: p.100)

2º - como tal assume uma forma pertencente ao capital, no contexto da formação econômico social capitalista;
3º - se constitui num volume de riqueza social com o qual se remunera a propriedade;
4º - se constitui num elemento pertencente a este modo de produção sem que tenha a ver com a base fundamental do mesmo.

O processo de produção e reprodução capitalista valoriza a terra, na forma de propriedade, onde a renda que se obtém a partir das leis de reprodução, é um meio de captação da mais valia da riqueza da sociedade.

O espaço em um primeiro momento convertido pelo seu vetor utilitário em valor de uso à sociedade, no decorrer do processo histórico social, se tornou prisioneiro das condições de produção e reprodução capitalistas.

Historicamente o valor de troca tem se sobreposto ao valor de uso. Isso significa que para usar o lugar, é necessário que antes se realize o valor de troca. Por isso o processo de valorização do espaço sob a égide das relações capitalistas de produção passa necessariamente pela mercantilização dos lugares. A relação que se trava nos lugares, portanto, são também automaticamente mercantilizadas.

Em relação à cidade capitalista, Odette Seabra (s/d) nos fala que,

> "O processo de valorização na circunstância histórica do capitalismo é o processo que vai pondo, gradativamente, os diferentes lugares da Terra – como localização, como recurso – sob a vigência das leis abstratas da reprodução social, no qual a terra vai se constituindo em força produtiva da sociedade, assumindo a condição de capital social. A virtualidade deste processo está em tornar social o espaço mesmo, ainda que sob a vigência da propriedade privada da terra. De tal forma que a socialização do espaço e a privatização do espaço são faces contraditórias de um mesmo processo que ao se desenvolver cria a cidade capitalista."

À medida que o espaço urbano vai sendo (re) produzido, tendo como lógica do processo as leis de mercado, a terra tomada como mercadoria e pela via da propriedade privada, vai ser suporte das atividades, produzidas pela sociedade. Os usos urbanos da terra são usos mais variados segmentos: industrial, comercial, serviços, residenciais etc. Porém as localizações dessas atividades não são de modo algum caóticas ou aleatórias, elas obedecem a uma ordem, a uma geografia absolutamente ordenada, segundo os preços de mercado.

Tomemos que o espaço urbano é muito mais que um lugar onde se desenrola o cotidiano da sociedade, é mais do que o ato de viver, morar, trabalhar, interagir nas mais variadas situações, é mais do que um lugar em que se alocam atividades econômicas. O espaço urbano é em si mesmo não apenas o espaço dos conflitos, da produção e (re) produção de relações de todas as ordens e instâncias – social, política, cultural e jurídica, mas também o *lócus* da produção e (re) produção do capital, da extração de lucros, rendas, juros etc. O espaço urbano é marcado pelo “jogo” desigual entre as classes sociais. É um espaço sobre o qual incide as determinações do capital. O capital passa a comandar, determinar os possíveis usos dos lugares, das localizações das atividades de todas as ordens, da realidade como um todo. Nesse jogo, pois, não há passividade dos sujeitos, acirram-se os conflitos em que a vida imediata (o caminhar, o morar, o respirar etc) esta sujeitada aos interesses econômicos.

A apropriação privada da terra por parte dos capitalistas tem sido a condição primordial para sua (re) produção. É no processo de apropriação privada da terra por parte desses sujeitos que se colocam em contraste a cidade como valor de uso e a cidade como valor de troca. Para que ocorra de modo concreto a produção, a circulação, a troca e o consumo na cidade, faz-se necessário construir, produzir espaços e localizações capazes de

assentarem os usos técnicos na terra – indústrias, bancos, prédios comerciais e residenciais, casas comerciais etc. Porém esse construir, esse alocar usos técnicos na terra significa também ter disponibilizado o suporte técnico das vias de circulação e comunicação, da infra - estrutura com um todo. Aqui surge o Estado no processo de (re) produção do espaço urbano.

As localizações produzidas não são dotadas dos mesmos conteúdos, dos mesmos ou similares usos técnicos[5]. Independentemente da localização produzida no espaço, ela gera aglomeração tanto de objetos técnicos como de pessoas, mas, dadas às estratégias e interesses do mercado fundiário, gestam-se espaços diferenciados, uns dotados das máximas condições de vida social e econômica, outros, isolados, marginalizados, vivendo na penúria, em todos os âmbitos da vida.

Como dissemos anteriormente, as localizações não são aleatórias, só podem ser compreendidas na totalidade determinada pelo movimento social e histórico que marca o urbano. Entretanto o uso da terra no urbano não é imutável, pois o movimento social e histórico é contínuo, traz no decorrer do tempo uma metamorfização ao espaço, alterando sua dimensão, sua forma, o seu conteúdo, seu cotidiano propriamente dito.

O espaço urbano dado a sua dimensão, expressa a lógica da divisão social e territorial do trabalho, e disto derivam os conflitos que permeiam a realidade da sociedade. Apreender o urbano necessariamente obriga-nos a debruçar sobre a totalidade dos fenômenos e eventos que determinam sua dinâmica. A realidade urbana determinada pelo modo de produção capitalista transcende a esfera da produção econômica, pois, a economia é política e é só nessa perspectiva que interessa considerá-la.

---

[5] Cf. CARLOS (1994: P. 88-9); SOUZA (1994: pp.153-9); SEABRA (1984: p.4)

2. Um procedimento para estabelecer a distribuição espacial do valor da terra.

Inicialmente tentou-se estabelecer o valor da terra em Santana em diferentes períodos (1985, 1990, 1995 e 2000) a partir de consulta realizada no caderno de imóveis do periódico local Gazeta da Zona Norte, em especial na secção de locação de imóveis. A idéia seria estabelecer um parâmetro entre a localização do imóvel e o aluguel praticado. Isso, entretanto, se mostrou inviável, pois, os anúncios dificilmente indicam a localização exata do imóvel. Após várias consultas de diferentes meses nos anos apontados foi necessário desistir desse caminho. Outra tentativa foi à consulta em diferentes sítios (internet) de imobiliárias locais. A mesma situação ou dificuldade foi encontrada, e também acabou por ser descartada.

A alternativa encontrada, talvez discutível, foi à consulta a Planta Genérica de Valores do Município, que se mostrou do ponto de vista técnico mais complicado, porém objetiva. Logicamente a tarefa seria facilitada se houvesse disponibilidade de verbas para acesso a programas de sensoriamento remoto. Como isso é inviável dado ao elevado custo, obteve-se junto a Câmara dos Vereadores de São Paulo cópia da última planta genérica disponibilizada para consulta popular, no caso, a planta de 2002. Foram selecionados os distritos de Santana e Vila Guilherme, pois, os logradouros da área de estudo pertencem a essas duas unidades.

A dificuldade seguinte foi localizar todos os logradouros e separar um a um, os valores apontados na planta. Após essa tarefa, como já havia sido realizada a divisão da área a partir da análise da paisagem, a etapa seguinte foi verificar se havia proximidade ou equivalência do metro quadrado dos diferentes logradouros localizados nas sub áreas determinadas na quando da análise da paisagem. Na maioria dos casos, algo em torno de 95% dos valores eram próximos ou iguais. A partir disso obteve-se uma média ponderada, isso

é, foi somado o valor de todos os logradouros por sub área, e posteriormente da quadras, sendo o total da soma dividido pelo total do número de quadras.

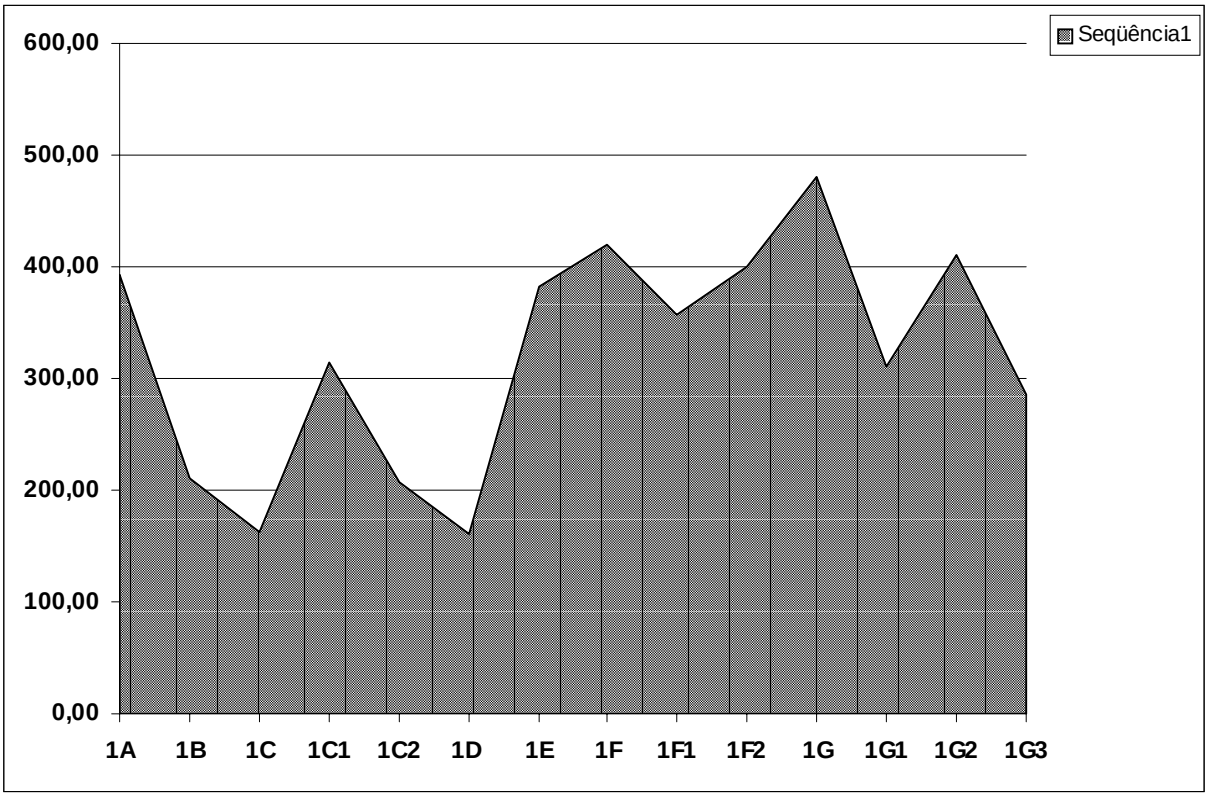
O interessante é que a análise da paisagem, e a divisão dessa em sub áreas dadas às particularidades de cada uma, coincide com a distribuição dos valores encontrados a partir da análise da Planta Genérica[6]. De modo que os elementos da paisagem considerados nas sub áreas permite aprofundar a análise

[6] Sabe-se que os valores por metro quadrado utilizados pela prefeitura para o cálculo do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) não condizem com o valor do metro quadrado praticado pelo mercado imobiliário. Nesse sentindo, fomos consultar profissionais do setor imobiliário de Santana para que eles realizam-se uma análise do mapa da distribuição de valores venais elaborado exclusivamente para esta pesquisa. Na análise de três corretores da Imobiliária Mirantte, uma das mais atuantes em Santana, que preferiram não terem os nomes mencionados, os valores diferenciais aqui apurados e distribuídos nas áreas delimitadas, equivalem em proporção diferencial aos valores praticados pelo mercado, salvo as áreas 1B e 1G3. De acordo com a alegação dos profissionais, a área 1B, muito em função da atuação do grupo Center Norte, apresenta atualmente uma valorização considerável quando comparado ao conjunto demais áreas. Situação similar ocorre na área 1G3. No caso dessa área ocorreu uma valorização, em função da construção do edifício comercial Solaris.

2.1. Resultados preliminares em Santana

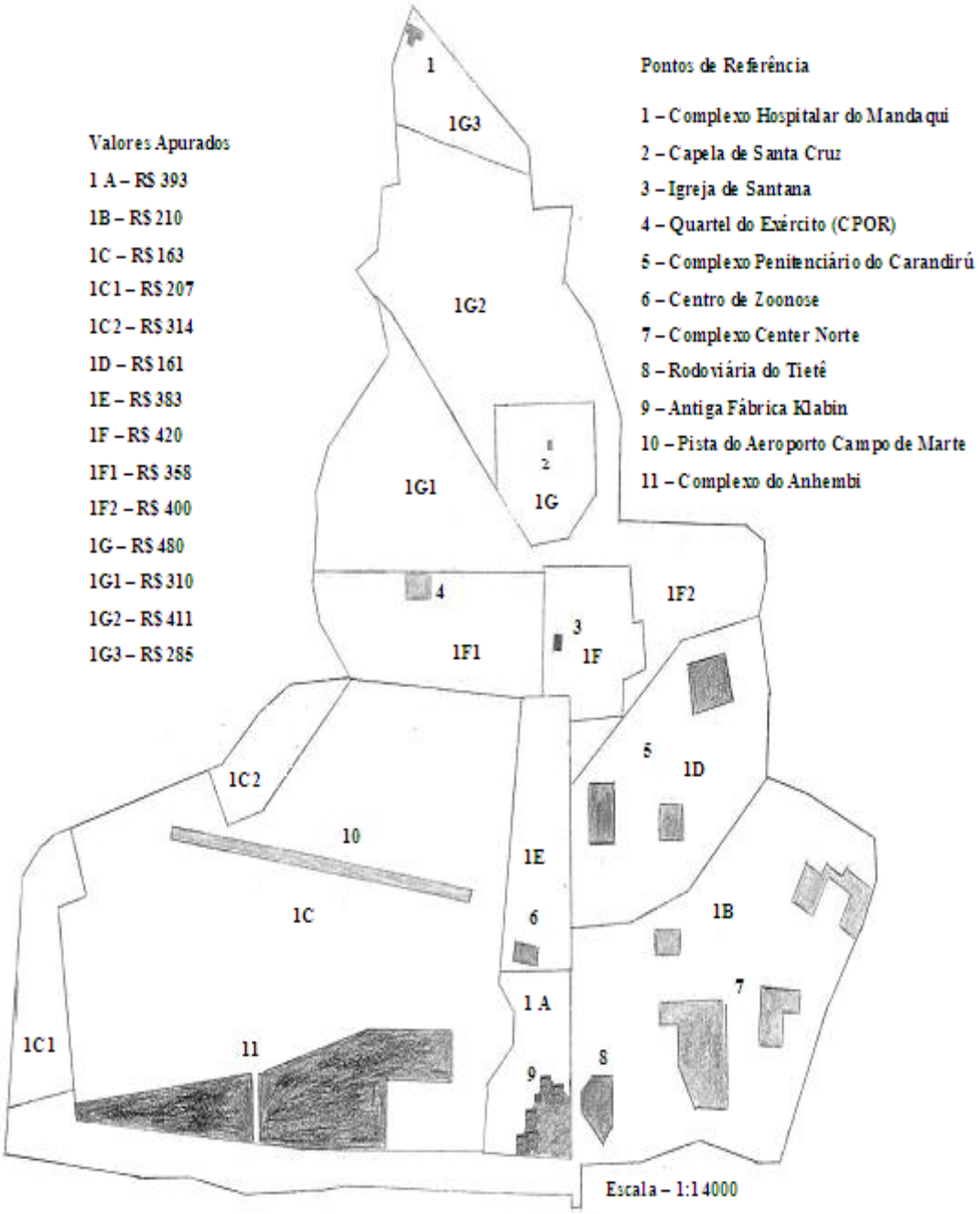
Aquilo que em um primeiro momento demonstrava-se como um espaço geográfico homogêneo, no caso Santana, gradativamente, foi se diluindo (consultar carta 1. p.89). Tanto a análise da paisagem, como as praticas sociais, e os valores (preço da terra) demonstraram que se trata se uma área absolutamente heterogênea, com diferentes realidades. No mapa da distribuição espacial do valor venal, vê-se Santana repartida em quatorze sub áreas às quais serão analisadas.

DISTRIBUIÇÃO DO VALOR VENAL EM REAIS POR ÁREA – 2002



Fonte: PMSP 2002 – Secretária de Finanças - Gráfico: André Vinícius Martinez

Carta 1. Distribuição espacial do valor venal em Santana – 2002



Fonte: PMSP – Secretária de Finanças – Planta Genérica de Valores / 2002.
Org dos dados. / Desenho – André Gonçalves

ÁREA	REFERÊNCIAS	VALOR
1A	Início da Rua Voluntários da Pátria	393,00
1B	Complexo Center Norte	210,00
1C	Aeroporto Campo de Marte / Complexo Anhembi	163,00
1C1	Fundos Aeroporto Campo de Marte / Complexo Anhembi	314,00
1C2	Setor Noroeste do Aeroporto Campo de Marte	207,00
1D	Complexo do Carandirú	161,00
1E	Estação Carandirú	383,00
1F	Igreja Matriz de Santana	420,00
1F1	Avenida Braz Leme	358,00
1F2	Área a leste da Igreja de Santana	400,00
1G	Alto de Santana (uso residencial - vertical)	480,00
1G1	Alto de Santana (uso residencial - horizontal)	310,00
1G2	Alto de Santana (uso residencial - vertical)	411,00
1G3	Alto de Santana (complexo hospitalar)	285,00

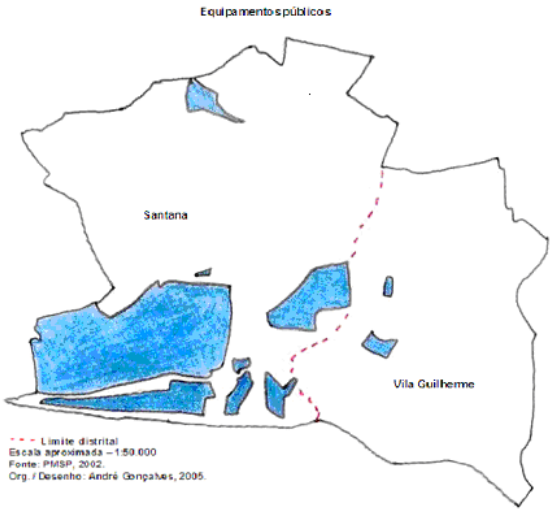
A primeira observação em relação aos valores encontrados fica a cargo de algumas particularidades das áreas 1C, 1F e 1G. Essas áreas, diferentemente das áreas 1 A, 1B, 1D e 1E, apresentam no seu interior uma variação de valores. Nesse sentindo, para efeito de análise do valor da terra, optou-se por desmembra-las. Assim, além da área 1C propriamente dita, surgem as áreas 1C1 e 1C2. Para a área 1F, têm-se além dela, as áreas 1F1 e 1F2. Na área 1G, surgem mais três, ou seja, 1G1, 1G2 e 1G3. A variação de valores nas três áreas de certo modo era esperado, em função da análise empírica realizada no campo.

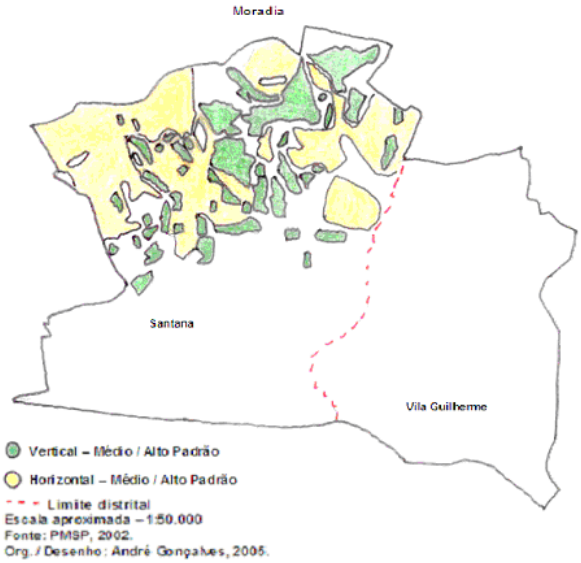
Para a totalidade da área pode-se destacar quatro conjuntos de valores. 13% das terras têm valores entre R$ 100 e R$ 200. Isso compreenderia as áreas 1C e 1D. Já as áreas 1B, 1C2, 1G3 estão enquadradas no segundo conjunto, ou seja, possuem valores entre R$ 201 e R$ 300. As áreas 1 A, 1C1, 1E, 1F1, 1F2, 1G1, totalizam 47%, portanto a maioria das terras, possuindo valores entre R$ 301e R$ 400. Os 20% restantes estão na faixa de maior valor, entre R$ 401 e R$ 500, compreendendo as 1F, 1G, 1G2.

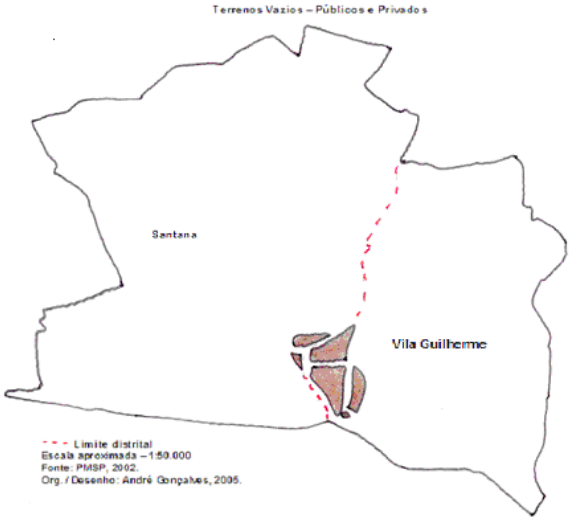
Conjunto de valores da terra em Santana

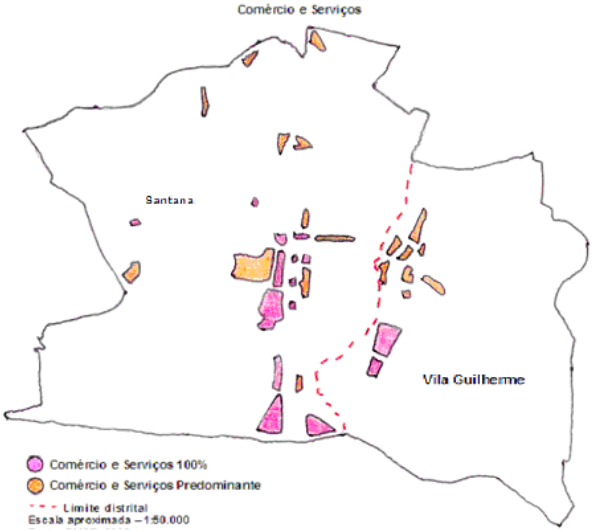
Conjunto	Valor em Reais	Áreas	Porcentual
1	100 – 200	1C, 1D	13
2	201 – 300	1B, 1C2, 1G3	20
3	301 – 400	1A, 1C1, 1E, 1F1, 1F2, 1G1	47
4	401 – 500	1F. 1G, 1G2	20

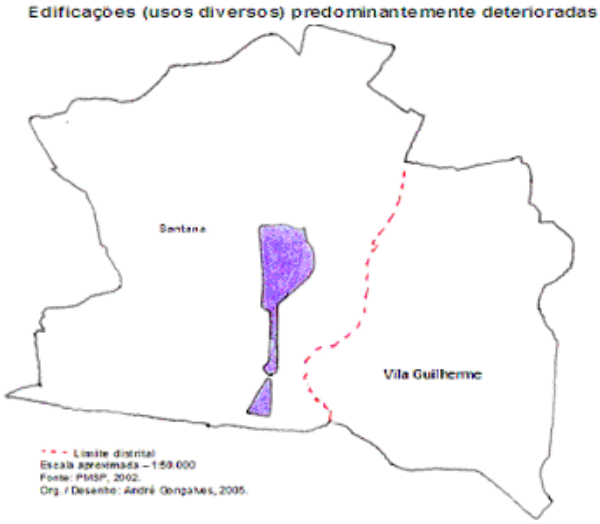
Usos do solo em Santana











Em relação ao uso do solo a região, grosso modo, apresenta as seguintes características:

Conjunto	Áreas	Uso do solo
1	1C, 1D	Prestação de serviço (público)
2	1B, 1C2, 1G3	Comércio, Residencial e Prestação de serviço (público)
3	1 A, 1C1, 1E, 1F, 1F1, 1F2, 1G1	Prestação de serviços (público e privado), Comércio e Residencial
4	1G, 1G2	Residencial

A primeira oposição para ser considerada é a distribuição dos usos presentes na várzea e na colina.

No tocante ao uso do solo, nota-se na área de várzea, um mosaico de usos. Destaca-se nesse conjunto os equipamentos metropolitanos de ordem pública, que ocupam parte significativa da área. Outra observação em relação à várzea, diz respeito à predominância de usos comerciais e de serviços, entremeados por usos residenciais de modo mais acentuado à medida que se aproxima da colina.

Na várzea, próximo ao rio, é notável uma área significativa de terrenos vazios, e em menor medida usos voltados a indústria e armazéns.

Outro aspecto importante na várzea fica em relação ao tamanho da área onde prevalecem edificações em estado predominantemente deteriorado.

No trecho de colina, o uso predominante é o residencial, havendo um certo equilíbrio proporcional entre áreas verticalizadas e áreas horizontais. Destoa-se nessa predominância de uso, a presença na porção setentrional da colina, o uso do solo por parte de equipamento metropolitano de ordem pública.

Apesar da heterogeneidade dos usos e dos valores encontrados, pode-se falar, em dois conjuntos: Uma diversidade de usos e menores valores situados nas áreas presentes na várzea, e a prevalência de um tipo de uso e maiores valores situados na colina. No caso específico da várzea, nota-se a ocorrência de uma maior discrepância no processo de valorização / desvalorização entre as sub áreas ali situadas, quando comparado a trecho de colina.

A valorização diferencial da área de Santana pode ser compreendida de acordo com os usos no espaço que se processam na atualidade. Os usos do solo urbano como já anteriormente afirmado não são imutáveis no tempo e no espaço. Ao se refletir sobre os usos do solo em Santana, toma-se com premissa o fato de que há duas escalas temporais de análise, isto é, uma ligada aos eventos históricos da cidade como um todo, e que, em certa medida são preponderantes para as determinações da segunda escala, os fatores históricos locais.

Partindo das sub áreas, retomo aspectos históricos que fundamentaram a ocupação e o estabelecimento de atividades em Santana. Essa opção é tomada porque existem alguns elementos temporais e espaciais que não podem ser simplesmente descartados, dado que somente a indicação desse ou daquele uso em na área X ou Z não conseguiria responder pelo processo de valorização diferencial.

3. Retrospectiva da ocupação[7] do sítio de Santana

A expansão da cidade de São Paulo se deu de forma concêntrica, em várias direções, tendo como núcleo irradiador o núcleo fundado pelos jesuítas em 1554. Os entraves de expansão e articulação da cidade estavam diretamente ligadas às dificuldades impostas pelas condições topográficas do sítio de São Paulo, condições essas marcadas pelas sinuosidades de suas colinas e encostas, e suas extensas várzeas. Tais entraves começariam a ser resolvidos com maior eficiência a partir de 1870, quando a cidade se tornaria o centro da economia cafeeira.

A ocupação da porção norte da cidade foi iniciada já no século XVI no antigo bairro de Nossa Senhora da Luz, do Guaré ou do Guaporé, onde se localizava um dos principais caminhos que ligava o povoado do núcleo central às terras concedidas além do Guaré pelo sistema de sesmarias, que contribuiu para aumentar a zona rural.

O processo de ocupação da várzea do rio Tietê foi lento. De acordo com Torres (1969: p. 15)

> "No lado norte da capital paulista, seguindo o caminho natural do rio Tietê, dois grupos de bairros irão se formar: um, na vertente esquerda do rio, desde a periferia da parte central da cidade, até a várzea, formado pelos bairros de Santa Efigênia, Campos Elíseos, Bom Retiro e Luz; outro, na vertente além Tietê, na colina à direita, prolongando-se até a Serra da Cantareira. A este grupo pertence antigos subúrbios da Capital, como Santana, Freguesia do Ó, Casa Verde e Tucuruvi[8]"

---

[7] Sugere-se ao leitor acompanhar esse item tendo em mãos os mapas da página 38 e página 86.

[8] Há de se destacar que os nomes dos bairros utilizados pela autora não estão consolidados no período dos séculos XVII e XVIII, por se tratarem naquele momento de núcleos rurais formados por fazendas. Tais bairros começaram a se consolidar e ganhar nome definitivo a partir do final do século XIX.

Há relatos[9] de ocupação da área descrita por Monbeig (1954: p.14) desde 1558, em especial algumas fazendas localizadas próximas à futura Ponte Grande[10] planejada em 1700. Das fazendas ali localizadas, a principal fora a Fazenda Santana. Sua área englobava praticamente toda a atual região do Campo de Marte. Sua sede situava-se onde atualmente se encontra o Quartel do Exército – CPOR, localizado no alto da colina, donde via-se a várzea do rio, mais exatamente na Rua Alfredo Pujol (área 1G1). Além da sede, Torres (1969) relata que ali também se localizava uma capela donde se realizam as missas. Levando em consideração o padrão de desenvolvimento dos aglomerados populacionais, que se constituíam em torno das igrejas, se deduz que nessa área se localizava boa parte da população de Santana entre o século XVI e XIX.

Em 1863, a antiga sede da Fazenda de Santana, que no início do século XIX servira como residência dos Andradas[11],seria transformada em quartel do exército. Em 1916, fora construído em definitivo no local, o Quartel do Exército – atual CPOR, voltado à formação de oficiais da reserva.

A partir do terceiro quartel do século XIX nas áreas adjacentes da antiga fazenda, viria a se constituir uma colônia de povoamento formado por imigrantes europeus, em especial, italianos e tiroloses (Torres, 1969). Santana nesse momento ainda conservava sua função, sua marca registrada desde os tempos da Fazenda Santana da época dos jesuítas, ou seja, continuava a fornecer alimentos ao mercado urbano. Torres (1969), aponta também, que algumas áreas próximas ao loteamento eram concebidas para uso coletivo dos habitantes, em especial, para a pastagem de animais. Somava-se a essa

[9] Consultar TORRES (1969)
[10] O acesso a Ponte Grande dava-se via a rua Voluntários da Pátria. Posteriormente já no século XX, tal ponte foi desativada, sendo construída a algumas centenas de metros a oeste desta, a atual ponte das Bandeiras.
[11] O mais renomado dos Andradas foi José Bonifácio de Andrada, espécie de tutor do Imperador Dom Pedro I.

atividade a produção de tijolos feitos nas olarias localizadas no entorno dos brejos do Tietê (área 1B), além do uso do rio como lazer.

Em 1894 foi erguido na colina da rua Voluntários da Pátria (área 1G) um colégio para pensionistas pertencente às irmãs da Congregação de São José (o atual colégio Santana) e a capela de Santa Cruz, que se tornaria matriz provisória da paróquia de Santana em 1895 quando do seu desmembramento da Paróquia de Santa Efigênia.

No entorno da Capela de Santa Cruz, constituíram-se entre o final do século XIX e nas primeiras décadas do século XX casas de padrão superior[12] as comparadas ao núcleo populacional da rua Alfredo Pujol e casas situadas mais próximas à várzea. É nessa área também que ocorreria a atuação das primeiras companhias construtoras da cidade, realizando importantes obras de terraplanagem, arruamentos e pavimentação[13]. Nesse processo foi se constituindo um segundo núcleo populacional em Santana.

De acordo com AB'Saber (1957) as áreas de várzea, possuíam menores valores quando comparados as áreas de colina. Tal diferenciação dava-se menos pelas condições geomorfológicas, e mais no sentindo da limitação das atividades econômicas ou mesmo de uso residencial que elas propiciavam. Porém será na área 1F (Igreja Matriz de Santana) que efetivamente se constituirá no início do século XX o núcleo populacional e comercial central de Santana. De acordo com Torres (1969),

> "ao contrário do que se devia esperar, não será em torno do Colégio Santana e da Capela de Santa Cruz no alto da colina, que irá se desenvolver o núcleo central do bairro. Não só a localização em terreno acidentando, da capela de Santa Cruz, como a mudança do trajeto da estrada de rodagem Atibaia-

[12] O principal exemplo é o palacete da família Baruel, ainda preservado, mas desmembrado em uma biblioteca infantil e uma clínica de fraturas.
[13] op.cit. Torres (1969: p. 93)

> Bragança-Sul de Minas, que ladeava a antiga fazenda, para o lado oposto, desviaram das cercanias da ermida de Santana o centro populoso do bairro".

O núcleo central se desenvolvera colina abaixo, onde o padre João Batista, em 1915, começará a construção da Igreja de Santana, localizada na rua Voluntários da Pátria, sendo finalizada em 1944. Hoje, aos fundos da Igreja se localiza a estação metroviária de Santana.

A partir da nova matriz, ao longo da rua Voluntários da Pátria até a rua Alfredo Pujol, se constituiu a área comercial de Santana. À direita da rua Voluntários, nas rua Leite de Moraes, Gabriel Piza, Duarte de Azevedo, Tomé de Souza, Conselheiro Saraiva e Darzan, antigas chácaras e sítios foram desmembrados e loteados sem infra-estrutura e vendidos a preços baixos, constituindo juntamente com a parte mais baixa da rua Voluntários da Pátria (áreas 1 A e área 1E) o núcleo residencial, entremeado por indústrias de pequeno e médio porte.

Em conversas informais com antigos moradores; relataram eles, que o alto de Santana era marcado pela presença de famílias mais abonadas e o trecho de várzea por uma população de menor poder aquisitivo. Uma hipótese para essa distinção fica a cargo das características naturais que a colina possibilita, ou seja, a visão panorâmica da paisagem que se tem da colina, em relação à várzea, a região central da cidade, incluindo a avenida Paulista, o ar mais puro, e a inexistência de áreas propensas à alagamentos na época das chuvas.

No mesmo período, ou seja, nas primeiras décadas do século XX, na área 1D, já estava instalada a penitenciária do estado, e na área 1C se iniciavam as primeiras atividades aéreas na cidade em decorrência da implantação do Campo de Aviação da antiga Força Pública, hoje conhecido como aeroporto Campo de Marte.

Esse processo de ocupação de Santana é de certo modo fundamental no entendimento da distribuição dos valores e usos, que se segue.

4. Análise dos valores venais apurados em Santana[14]

Conforme ressaltado por AB'SABER em 1957 as áreas de colinas possuíam maiores valores quando comparados as áreas de várzea. Hoje, 2005, essa realidade se mantém, entretanto por motivos diferentes daqueles apontados em 1957.

É possível formular algumas hipóteses para justificar os baixos valores encontrados na área de várzea, quando comparados com a aérea de colina.

Talvez os casos mais "fáceis" de serem respondidos fiquem em relação as áreas 1C e 1D, que respectivamente em 2002, possuíam valores venais de R$ 163 e R$ 161.

A área 1C conforme ressaltado em outros momentos é marcada pela presença de grandes equipamentos urbanos, o Campo de Marte, e mais "recentemente" o Complexo do Anhembi[15] que pertence à prefeitura, instalado na década de 1970 e o Pólo Cultural Grande Otelo, levantado no final dos anos de 1980. O baixo valor venal apurado dessa área fica em função da sua proximidade com o rio. É uma área sempre propensa a alagamentos no período de chuvas.

Entretanto nessa área 1C, duas "anormalidades" se evidenciam, ou seja, as áreas 1C1 e 1C2, que respectivamente possuem valores venais de R$ 207 e R$ 314. Ambas as áreas são no seu conjunto privadas. O valor da área 1C1

---

[14] Recomenda-se que o leitor continue tendo em mãos os mapas da p. 38 e da p.86.

[15] Existe em relação ao Complexo Anhembi uma situação a ser elucidada. A empresa de feiras e eventos Alcântara Machado, praticamente monopoliza o Anhembi. Há evidências históricas

em tese é respondido pela sua proximidade com o leito do rio e pelo uso e ocupação do solo, no caso um misto de industriais de pequeno e médio porte, garagens e casas residenciais de pequeno e médio padrão.

A área 1C2, localizada nos fundos da pista de pouso e decolagens, fica mais afastada do leito do rio e é margeada pela avenida Braz Leme, próxima a ponte da Casa Verde. O padrão do uso e ocupação do solo é marcado pela presença de casas residenciais de médio porte entremeadas por um ou outro edifício, que possuem padrão pouco inferior quando comparados com aqueles estabelecidos ao longo da avenida Braz Leme (área 1F1), que fica mais próxima à área central de Santana.

Outro caso mais “simples” é o da área 1D, mas que se acredita, será revertido em curto e médio prazo em função do processo de desativação do complexo penitenciário e da reurbanização da área promovida pelo governo do estado, e que provavelmente acarretará uma maior valorização da área. Algumas quadras localizadas na porção sul e sudeste do ex-complexo comportam, além de algumas garagens de ônibus e transportadoras, casas residenciais de pequeno e médio padrão.

Há duas hipóteses conjugadas para o valor apurado na área 1D: i) em tese pode ser respondido pela presença do antigo e “gigantesco” complexo penitenciário; ii) No passado essa área era entremeada pelas lagoas formadas pela vazante do rio, e ainda é uma área propensa a enchentes.

No conjunto dessas três áreas, se entende que as condições naturais da paisagem, e a presença dos equipamentos urbanos mencionados se constituíram como elementos que imobilizaram o processo de valorização não só das áreas onde estão localizados, como das áreas adjacentes a elas, mais

---

de que tal área no passado pertencia ao grupo, porém, faz-se necessário um levantamento para confirmar tal fato.

especificamente as áreas 1 A e 1E. Porém se deduz que essa situação esteja para ser revertida, em especial pela provável implantação da Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte, que será tratado mais adiante na parte III desse trabalho.

As áreas 1 A e 1 E possuem respectivamente, de acordo com a planta genérica de valores de 2002, valores venais de R$ 393 e R$ 383. Deduz-se que os valores dessas duas áreas se diferenciem em relação às áreas 1B, 1C e 1D em função da presença da linha metroviária, em especial para área 1 A, que inclui também a rodoviária do Tietê, e a avenida Santos Dumont para a área 1E.

A área 1 A, que anteriormente tinha como padrão de uso e ocupação do solo a predominância de atividades industriais, atualmente possui como padrão atual, atividades ligadas ao setor terciário, como faculdade, hotéis, estacionamentos etc. Tanto o metrô como a rodoviária[16], podem ser compreendidos como trabalho agregado ao território, que proporcionaram nos últimos trinta anos uma alteração tanto no tipo de uso e ocupação de solo, como em tese, no valor da terra.

Crê-se que se voltar ao passado, essa área, deveria possuir valor médio venal inferior ao atual. Para tanto deve ser feita uma análise mais apurada do fator metrô, já que ao ser instalado por via aérea, ele anulou certas limitações de ocupação mais intensa da várzea.

---

[16] A rodoviária do Tietê irá merecer um tratamento mais específico na parte IV do trabalho. Em geral uma rodoviária desse porte propicia para o seu entorno, atividades comerciais de toda ordem, em especial, de preços e serviços mais populares. No entanto, existe uma forte impressão de que nos últimos cinco anos a rodoviária Tietê está sendo elitizada. Uma série de empresas de ônibus foram deslocadas, por exemplo, para a rodoviária Bresser. A parte interna da rodoviária hoje mais se assemelha a um saguão de aeroporto. Nossa hipótese é que a rodoviária está sendo mais utilizada por um público que freqüenta as feiras e eventos realizados na região, ou seja, pequenos e médios empresários e profissionais de outros municípios e estados que não possuem condições financeiras de acessar São Paulo através de avião.

De acordo com o valor venal apurado, a área 1E (estação metroviária do Carandirú) comparativamente a área 1 A (baixo da rua Voluntários da Pátria), possui diferença de 2,5%. Essa comparação se faz necessária, pois se entende que ambas do ponto de vista de sua localização possuem e são dotadas das mesmas características. A *prior,* esse cifra de 2,5% poderia ser desprezada, igualando as duas áreas. Mas aqui não é o caso. Apesar de estarem localizadas lado a lado, de terem a mesma disponibilidade de infra – estrutura, o valor mais elevado da área 1 A se justifica, mesmo que a área 1 E esteja mais afastada do leito do rio, o que poderia levar a falsa dedução de que a área 1 A estaria mais propensa a enchentes. Isso dificilmente ocorre dada a elevação do terreno, por conta do aterro realizado nos primórdios de ocupação de Santana, daí o nome antigo do trecho, denominado de aterrado Santana.

Além disso, existe uma maior disponibilidade e facilidade de acesso a terras na área 1 A, em geral, terrenos médio e grande. As quadras que compõe a área 1E são significativamente fragmentadas, conforme ressaltado na análise da paisagem. Isso dificulta a atuação dos agentes ligados ao setor imobiliário, em especial, aqueles ligados à construção de edifícios, que por norma, necessitam, antes de qualquer coisa, aglutinar quadras e terrenos fragmentados. Outro fator é o fato da área 1E, por estar localizada de frente à pista de pouso e decolagem do Campo de Marte, inibe o processo de verticalização, algo que não ocorre na área 1 A, onde nos últimos cinco anos, verifica-se a presença de edifícios voltados ao uso comercial.

Em relação à área 1B, que possui valor venal de R$ 201, de todas as áreas apontadas, é a que possui ocupação mais recente, algo em torno, de 30 anos. No passado, era marcada pela presença de lagoas formadas pelos meandros do rio que avançavam sob a várzea. Graças à retificação do leito do rio Tietê, houve possibilidade tanto para a esfera pública (rodoviária Tietê), como para a esfera privada de um maior e melhor aproveitamento da área.

Para tanto, houve a necessidade de um intenso processo de terraplanagem ao longo dos anos.

Nesse contexto se destaca a família Baumgart, atual proprietária do complexo Center Norte. Proprietária de alguns lotes nesse setor incorporou outros tantos ao longo dos anos[17]; no final dos anos de 1970 e início dos anos de 1980, deu início à construção do Shopping Center Norte e mais recentemente ergueu o Novotel. Do total da área 1B, não é exagero afirmar à família Baumgart detém algo em torno de 80% das terras, sendo os 20% restantes pertencentes, em especial, ao poder público.

Além da área 1B, área que mais chama atenção, seria a área 1F (igreja de Santana). Em tese não seriam as áreas comerciais aquelas que deveriam apresentar maiores valores[18]? No caso de Santana isso atualmente não condiz, pelo menos no tocante ao valor venal apurado. A área 1G, localizada no trecho de colina possui valor venal mais elevado, ou seja, R$ 480. Já a área 1F, possui valor médio venal de R$ 420,00.

Acredita-se que em 1957, AB'SABER tinha razão quanto à sua observação. Porém desconfia-se que naquele momento estava ocorrendo um processo de transição, ou seja, a área 1F, deveria estar a cada ano, sendo mais valorizada se comparada com a área 1G. Nesse período Santana estava selando em definitivo seu caráter urbano, em especial, pela sua integração pela e na metrópole, e a área 1F se tornara o centro nevrálgico desse processo.

---

[17] Foi localizada uma senhora, parente de antigos proprietários de uma chácara estabelecida no local, que nos relatou que a família Baumgart adquiriu nos anos 50 e 60 uma série de pequenos terrenos na área. Sabe-se também que houve concessão de terrenos à família por parte da prefeitura na época de implantação do Projeto CURA Piloto Santana. Além disso, correm boatos de antigos moradores da região que houve por parte da família Baumgart ocupação ilícita de outros terrenos. Porém, seria má fé de nossa parte, sem pesquisa apurada, afirmar categoricamente que esse fato ocorreu.

[18] De acordo com Seabra (1984) Os terrenos que se prestam a localização da atividade comercial é sempre mais cara porque a sua determinação no conjunto da aglomeração urbana é também a mais rígida. Para a localização destas atividades acabam se definindo no espaço, locais preferenciais em função das facilidades de escoamento da produção, em função enfim, do mercado que este ou aquele tipo de comércio quer alcançar.

O comércio local que nas primeiras décadas do século XX ainda era voltado para abastecer as atividades rurais, ao longo dos anos de 1950 e 1960 havia sofrido profundas alterações. Ali se instalaram lojas de roupas, tecidos, calçados, utensílios domésticos, e outros segmentos; os depoimentos de dois comerciantes remanescentes desse período atestam, era um comércio de certa sofisticação, atendendo, segundo eles, em especial, a população de maior poder aquisitivo da zona norte como um todo.

Porém, é nessa área que a municipalidade na década de 1970 irá desenvolver o desastroso plano de Renovação Urbana de Santana[19], quando da instalação do metroviário em Santana, e que mais adiante será tratado de modo específico e pontual. Apesar do discurso de recuperar a área, a intenção real da prefeitura era de absorver parte da valorização que viria a ser proporcionada pelo metrô. Uma das premissas do plano, por exemplo, era o de atrair investidores do setor privado, em especial, o da construção civil, tendo com objetivo edificar a área. Porém a prefeitura na figura da EMURB, talvez não esperasse a reação dos proprietários locais, dado que era prevista a desapropriação de inúmeros imóveis.

Tal reação culminou com uma série de idas e vindas à justiça, tanto do lado dos moradores que procuravam defender suas propriedades, como do lado do poder público, que tentava impor seu plano de reurbanização. Através de uma série de mecanismos legais e políticos por parte da prefeitura, instaurou-se na área um processo de congelamento, ou seja, imobilizou-se o processo de reprodução do capital na área, em espacial para o segmento imobiliário e da construção civil. Para os proprietários, impossibilitou desde simples reformas, até ações de cunho comercial legal, ou seja, transações imobiliárias.

---

[19] O plano de Renovação Urbana de Santana foi incluído no não menos desastroso Projeto Piloto Cura de Santana, desenvolvido nos anos de 1970. Ambos os casos será tratado na parte III desse trabalho.

Na área 1F2, o valor venal é algo em torno de R$ 400. Essa área do ponto de vista técnico e comercial possui todas as condições para abrigar edifícios em maior volume ao que se encontra atualmente, em especial pela sua proximidade com o metrô. Porém, parte dessa área também ficou imobilizada pela prefeitura. A título de exemplo, os alugueis praticados na área 1F2, se equivale aos praticados nas áreas onde predominam edifícios residenciais, ou seja, nas 1G, 1G2 e 1F1.

A área 1F1 apresenta valor venal médio de R$ 358. Do ponto de vista de uso e ocupação do solo, no conjunto de Santana, pode-se considera-la uma área recente. Ao longo da avenida Braz Leme, prevalecem prédios residenciais de padrão similar aos vistos na área 1G. A possibilidade de construção dos prédios em larga escala nessa área ao longo dos anos de 1980 e 1990, deu-se em função da disponibilidade de terrenos médios e grandes. A avenida Braz Leme, também se destaca pelo conjunto de bares mais sofisticados, o que acarreta um movimento significativo aos finais de semana.

Outra rua importante dessa área é a rua Doutor César. Diferentemente da avenida Braz Leme, praticamente não possui prédios. A maioria das casas, construídas ao longo dos anos 50 e 60, atualmente abriga atividades comerciais mais sofisticadas quando comparadas ao trecho comercial da Rua Voluntários da Pátria.

Em relação às áreas 1G1 (rua Alfredo Pujol), 1G2 e 1G3 (ambas situadas no alto da rua Voluntários da Pátria) localizadas nas colinas, além da 1G, possuíam em 2002, respectivamente valores venais médios de R$ 310, R$ 411 e R$ 285.

Uma diferenciação entre essas áreas fica a cargo não do tipo de uso e ocupação do solo, que é eminentemente residencial, mas em relação ao padrão das habitações. Se de um lado, hoje, prevalece o padrão vertical nas áreas 1G e 1G2, 1G3 (em direção a serra da Cantareira), na área 1G1, o padrão prevalecente é o horizontal.

Alguns aspectos podem ser considerados como diferencial no tocante ao padrão habitacional dessas áreas. Pode-se se considerar o relevo onde situa-se a rua Alfredo Pujol, área 1G1, como um divisor entre a várzea e a colina. As ruas transversais ao longo dessa rua são significativamente acidentadas, ou seja, constituem-se em ladeirões íngremes, que por dedução, algumas dificultam a realização das fundações dos prédios. Essas ruas também são extremamente estreitas, o que dificulta a circulação dos carros e o deslocamento de pessoas.

Já nas áreas 1G e 1G2, a rua Voluntários da Pátria, possui do ponto de vista topográfico, um padrão mais homogêneo, sem grandes sinuosidades e declividades, algo que não ocorre, especificamente em relação à rua Alfredo Pujol. Vale ressaltar que no sentido rua Voluntários da Pátria – Serra da Cantareira, na porção leste, há a presença de ladeirões íngremes e sinuosos. A presença de prédios nessas áreas é praticamente nula, e os padrões das casas são em muito similares a área da rua Alfredo Pujol, localizada na porção oeste.

Em relação ao menor valor apurado na área 1G1, crê-se que além das condições topográficas, seja respondido em função de dois outros elementos. O primeiro seria o quartel do exercito, que de certa forma inibe uma maior atuação dos agentes imobiliários. O segundo, é o fato de que é a área mais antiga de povoamento da colina, ou, em outros termos, a mais usada aos longos dos tempos, mas não apresenta de modo significativo um quadro de deterioração das edificações.

Ainda relativo ao alto de Santana, tem-se na porção setentrional, em direção a baixada da rua Voluntários da Pátria, sentido à Avenida Caetano Álvares, a área 1G3. A resposta para discrepância do valor venal médio dessa área em comparação as áreas 1G e 1G2 fica a cargo da presença de um pólo hospitalar público no local[20], que remonta a época da febre amarela que acometeu o país durante a passagem dos anos de 1910 para os anos de 1920.

Pode-se também considerar que esse trecho, pela proximidade com um pequeno fundo de vale, onde hoje situa-se a avenida Caetano Álvares, pelas características pedológicas, inibe a construção de prédios em maior escala. Isso fica corroborado pelo recente evento tectônico que acometeu à região norte de São Paulo, donde em função do assentamento de solo, houve, nessa área um pequenino tremor de terra, coisa que não foi sentido, pelos moradores situados na rua Voluntários da Pátria no seu trecho mais elevado.

O valor da sub área 1G2 fica respondido por se encontrar mais distante da área central de Santana.

Tomando todas as sub áreas em conjunto, pode-se deduzir, em tese, que o valor venal médio apurado está modulado a partir da área 1G, que constitui melhor padrão construtivo e melhor localização de Santana. Afirmamos anteriormente que essa sub área possui diferenciais em relação aos atributos naturais da paisagem, a saber:

1. Proporciona uma visão panorâmica da várzea, e da região central de São Paulo;
2. Não possui áreas sujeitas a alagamentos;

[20] Atualmente formado pelos hospitais Silvério Gomes, Mandaqui e Hospital Infantil da Zona Norte.

3. É de certa forma um trecho marcado pela tranqüilidade nas calçadas, em função de que não há intensas atividades comerciais;
4. Do ponto de vista geológico é “estável”;

Em relação ao uso do solo, historicamente desde o final do século XIX, é marcada pelo uso residencial; o padrão construtivo das edificações sempre se pontuou por ser de melhor qualidade e mais sofisticados. Ainda são presentes (uma raridade) palacetes do início do século XX, como por exemplo, o da antiga chácara Baruel, e casas dos anos 50 e 60, de linhas sofisticadas e às vezes “aristocráticas” e que ocupam grandes terrenos.

Esse fator, ou seja, a dimensão dos terrenos ocupados pelas casas e chácaras, também foram fatores importantes para os agentes imobiliários, que iniciaram a construção de edifícios na área já nos anos de 1960, algo que se acentuou nos anos de 1970 e 1980, muito em função das linhas de créditos viabilizada pela política de habitacional do Banco Nacional de Habitação, que colaborou em muito para a explosão do processo de verticalização de São Paulo como um todo.

Há também o fator socioeconômico, visto que a população de maior poder aquisitivo de Santana, também estava localizada nessa área, e sabe-se que muitos dos que vieram morar nos edifícios são antigos moradores, e familiares.

Com base nas análises realizadas, pode-se também inferir que, em 1957 a diferença de valores entre o trecho de colina e o trecho de várzea, ainda era respondida em boa medida pelo processo histórico de ocupação de Santana, tomando como referencial a realidade da cidade de São Paulo.

Hoje, 2005, apesar de se manter a realidade apontada por AB'SABER, isto é, menores valores na várzea e maiores valores na colina, o motivo dessa diferenciação fica atrelado ao processo de metropolização[21] que absorveu Santana a partir dos anos de 1950, primeiro com abertura de avenidas e instalação de pontes que propiciaram uma melhor ligação de Santana com a região central, e posteriormente na década de 1970 com a implantação do metrô. Nessa segunda fase, foram instalados em Santana outros equipamentos metropolitanos[22] de uso coletivo, como a rodoviária do Tietê, o Anhembi, Pólo Cultural Grande Otelo, além do complexo Center Norte, e que trazem outra realidade socioeconômica a região.

Além disso, novas políticas urbanas foram processadas no local, como por exemplo, o Projeto Cura. Vale ressaltar também que o processo de verticalização de Santana segue a lógica do processo de verticalização da Metrópole São Paulo.

A atual configuração espacial, e a atual distribuição de valores no conjunto de Santana tornam-se justificativa por parte da prefeitura, para a implantação de uma operação urbana, denomina Vila Maria – Campo de Marte. Porém deve ser ressaltado que a discrepância averiguada no conjunto de Santana, é em muito também fruto da atuação e presença do poder público ao longo do tempo. Resta saber se a intenção da prefeitura não intensificará as contradições hoje instauradas em Santana.

---

[21] Essa questão pretende-se discutir na quarta parte do trabalho que envolve o processo de deterioração de Santana, acreditando que o processo de metropolização em muito possa responder sobre os fatores que desencadeiam a deterioração urbana.

[22] Os primeiros seriam o Campo de Marte, o complexo hospitalar e o complexo penitenciário.

PARTE III

1. Intervenção Urbana

É comum entre diferentes segmentos da sociedade afirmarem que a cidade, suas ruas, edificações, os espaços púbicos em geral, estão se deteriorando. Na análise dessa questão, toma-se em geral como premissa à perda de capacidade ou ausência do Estado em gerir, prover de recursos, infra-estrutura, manutenção os lugares, acarretando a morte progressiva dos mesmos. No outro lado da moeda, vê-se a cada dia esse mesmo Estado em parceria com a iniciativa privada, atuando, intervindo em lugares selecionados a dedo, requalificando-os[1]. Novas paisagens planificadas milimetricamente e assinadas pelos arautos da arquitetura se instauram no espaço. Nelas, essas novas paisagens, são depositadas a esperanças de que é real a possibilidade de tirar a cidade de seu estado de morte anunciada.

A base do discurso dos dois lados, do Estado e da iniciativa privada quando da revitalização dos lugares, é que a ação promove a melhoria das condições gerais de vida da população. Porém isso não significa a melhora das condições gerais de vida das pessoas. A população no discurso é segmentada, selecionada, por assim dizer. As pessoas nesse discurso não são devidamente vistas. Aqui não se tomam as pessoas como sentido de individualidade, longe disso, mas pessoas que formam ou estão inseridas em

---

[1] Em geral nos textos que tratam do assunto os termos requalificação, revitalização, renovação, intervenção, restauração, reabilitação são usados indistintamente, como se fossem sinônimos. Aqui se evitara o uso dos termos restauração, reabilitação e renovação, por entender que essas medidas ocorrem em raras situações na Metrópole São Paulo. Restauração e reabilitação urbana de acordo com ASCHER & GIRARD (1976) não significa a supressão total de construções antigas, mas repô-las (ou pô-las) em boas condições; em boas condições. Na mesma obra traduzida do francês de ASCHER & GIRARD (1976) para o português, o termo renovação urbana, surge como conceito que designa demolições, transformações brutais dos lugares. Em consulta realizada no dicionário Aurélio Século XXI, o termo renovação aparece também como sinônimo de restauração. Desse modo evitaremos esses três termos. Serão utilizados somente os termos requalificação, revitalização e intervenção dado que esses exprimem melhor o processo realizado pelo Estado muitas vezes em parceria com a iniciativa privada no urbano. Alguns autores questionam o termo revitalização, pois entendem que os lugares já são dotados de vida. Aqui se entende que revitalização signifique a substituição da vida do lugar, ou seja, compreende-se que revitalização, bem como o termo requalificação, seja um conjunto de medidas que visam a criar nova vitalidade, a dar novo grau de eficiência a alguma coisa.

determinados segmentos sociais. Os pobres, os ditos classe média, os ricos etc.

Por revitalização / requalificação urbana se entende como prática intervencionista do estado de destruir um determinado setor ou lugar da cidade ora selecionados para ali em prazos que variam em médio e longo prazo, instaurar novas infra – estruturas urbanas, novos eixos de circulação, novas construções dotados de novas tecnologias a fim de servirem as novas modalidades e setores econômicos. Baseada em demolições, em transformações brutais da paisagem, em geral as intervenções urbanas seguidas pela requalificação / revitalização significa também expulsar a população local.

Esse procedimento não é novo na história do urbanismo mundial[2]. Porém em paises como o Brasil, onde as cidades se deparam com quadros de opulência para poucos e miserabilidade para muitos, a intervenção urbana, em geral, quando aplicada, gera situações de dramaticidade, porém essa situação de desespero é diluída no decorrer do processo, pois, os meios que levam a formação da opinião pública, complexos por sinal, se concentram nas mãos do estado e dos poderosos grupos privados. A luta, digamos assim, entre os que se colocam eminentemente contra o processo e os que se colocam a favor é de tal monta desigual, que ao final, convencesse a sociedade de que tal intervenção é um bem necessário ao desenvolvimento da cidade.

Não se discute que certos lugares da cidade de fato requer de intervenções, o que se discute a forma e os meios pelo qual o processo se dá. Questiona-se sobre tudo a real finalidade da intervenção. Para Carlos (2004, p. 109)

> "O trabalho é criador de formas. Numa grande cidade, as formas urbanas se recriam constantemente, ganhando sempre novos sentidos. As novas tecnologias,

[2] Consultar Frugoli (2000) e Berman (1986)

> que mudaram o sentido do tempo, com o desenvolvimento dos meios de comunicação, mudam profundamente, o processo produtivo, e imprimem uma nova racionalidade ao espaço. As marcas do rápido processo de transformação que vivemos hoje, em meio a constituição do processo de mundialização da sociedade estão impressos, tanto na paisagem, como na consciência. A efemeridade das formas, produto das metamorfoses urbanas, faz da cidade uma recriação constante. A constituição da mundialidade, por sua vez, com seus novos padrões culturais, invade a vida cotidiana recriando constantemente novos valores, novos signos de comportamento; enquanto destroem símbolos, transformam os modos de uso do espaço, mudando as relações entre os cidadãos e, destes com a cidade. O processo de reprodução do espaço, a partir do processo de reprodução da sociedade, se realiza, hoje, produzindo novas contradições suscitadas pela extensão do capitalismo".

A estrutura fundiária da cidade capitalista baseada no regime da propriedade privada, que se diga de passagem, não é uma invenção capitalista, é ao mesmo tempo condição fundamental para a reprodução do capital e constitui-se num entrave para ao mesmo.

Uma intervenção urbana em geral para cofres públicos é extremamente onerosa e cara. A cidade, fragmentada, vendida aos pedaços, ao longo do seu processo de formação e crescimento é talvez do ponto de vista técnico o principal entrave para a intervenção urbana a ser realizada, portanto é preciso tornar livre os terrenos, remembrá-los, para em seguida por abaixo, no chão as antigas construções. Esses terrenos, geralmente centrais, possuem preços elevados, mesmo quando o estado lança mão da expropriação ou de leis que determinam corredores como sendo de utilidade pública.

Como em geral os subsídios ou verbas públicas destinadas ao processo é escasso, o estado através de mecanismos realizados no mercado com financeiro com a disponibilização de bônus do tesouro para a capitalização de recursos junto a investidores ou de acordos e consórcio diretos com iniciativa privada, para trazer equilíbrio orçamentário ao projeto concede que esta venha

a construir imóveis vendáveis a preços elevados, ou seja, escritórios, habitações caras, estabelecimentos comerciais importantes ou de luxo.

O desenvolvimento econômico exige permanentemente um quadro urbano modernizado, nesse sentido o capital reclama no espaço urbano a disponibilização de novos centros para as empresas, escritórios e comércio. Exige que o território seja dotado de infra-estrutura que possa viabilizar a reprodução do capital em todas as instâncias. Os sistemas de comunicação e os eixos viários são essenciais nesse processo. Mas no meio do caminho há pedras. Os centros tradicionais que em outros tempos foram abandonados pelas elites, de acordo com ASCHER & GIRARD (1976: p.97)

> "(...) apresentam um interesse potencial importante para os capitalistas; na encruzilhada da maior parte dos eixos de comunicação, elas encerram valores de uso urbanos que os capitalistas cobiçam. Mas tal como para todos os problemas de urbanismo, eles chocam com o obstáculo da propriedade fundiária".

A propriedade privada é um limite[3] ao capitalista. Possuidor dos grandes meios de produção e de troca no seio de uma empresa, o capitalista no que tange à propriedade privada do solo, tem que dividir esse elemento na cidade com outros, lê-se, por exemplo, os rentistas, o trabalhador etc. Isso impede que o capitalista organize o espaço urano à sua inteira e irrestrita vontade, ainda que no processo global, tire partido disso.

Esse limite determinado pela propriedade privada no urbano é um dos elementos que constitui a intervenção do Estado no espaço urbano, pois dado à sua própria gênese e estruturação, o Estado, representante dos interesses

---

[3] Para ASCHER & GIRARD (1976) um outro limite ao modo de produção capitalista na cidade diz respeito à natureza dos elementos que constituem esses efeitos úteis de aglomeração. A construção de estradas, de esgotos, das condutas de água, de escolas, de hospitais etc, é dificilmente rentabilizável para os capitalistas. Ela exige meios importantes e não produz valores de uso facilmente fracionáveis. Por isso são difíceis de vender separadamente, sob a mesma forma da maior partes das mercadorias. Além disso, esses equipamentos duram muito

capitalistas é o que detém condições e mecanismos político – jurídicos capazes de “liberar” espaços para as esferas produtivas capitalistas.

Em relação à atuação do Estado no urbano, Carlos (2004, p. 110), diz que,

> “O poder político do Estado se exerce através do espaço, enquanto dominação e, nesse sentindo, o poder político se reproduz, interferindo, constantemente, na reprodução do espaço. É assim que se normatiza o uso do espaço, que se produzem planos diretores, que se direciona e hierarquiza o investimento na cidade. A interferência do Estado no espaço é essencial para a reprodução do capital (...) e sua ação desencadeia, como conseqüência, um processo de revalorização / desvalorização dos lugares da metrópole produzindo o fenômeno da implosão / explosão”.

Nesse sentindo se pode afirmar que a interferência do Estado não é isenta de contradições que minam e animam permanentemente o desenvolvimento do capitalismo na cidade.

Há alguns aspectos desencadeados pela intervenção estatal no espaço urbano. Uma conseqüência direta da intervenção está ligada a transformação espacial propriamente dita e a perda dos referenciais urbanos, pois, ao destruir as estruturas e edificações antigas, sinônimas de atraso, impõe-se o novo, dotado de uma linguagem moderna para uns, ou pós-moderna para outros, que são carregadas de novos símbolos e signos, muitas vezes contrastam e conflitam com a realidade da população local, sua memória, suas relações de comunidade, sua percepção e sentidos do corpo com o lugar.

Outra conseqüência direta é a expulsão de parte dessa população local, que a se somarem aos outros excluídos da cidade, pressionam as periferias, que nunca é demais afirmar, desprovidas de infra-estrutura, serviços públicos

---

tempo, o que impede a circulação acelerada dos capitais que aí foram investidos. São valores de uso complexos, isto é, exigem uma multiplicidade de processos de produção particulares.

de primeira ordem, de condições razoáveis para a realização da vida, naquilo que se entende como minimamente satisfatória.

A leitura da intervenção do Estado no espaço urbano seguido da revitalização / requalificação dos lugares, pode desvelar que a cidade, seu espaço, não se reproduz só enquanto condição, mas como produto do processo de reprodução política e econômica, reforçando a cidade enquanto mercadoria, assaltada por grupos vampírescos capitalistas, onde o valor de troca se sobrepõe constantemente ao valor de uso, a ponto de, para se realizar como cidadão na cidade, muitas vezes de modo impositivo, fica relacionado ao poder de consumo dos indivíduos.

Para Carlos (2004, p. 111)

> "As transformações espaciais produzem imediatamente transformações nos usos, funções e formas de apropriação do espaço e, com isso, transformações no modo de vida, pois modifica as relações de vizinhança e a vida dos habitantes bem como sua condição diante do lugar que diz respeito a sua vida e com a qual se identifica. As transformações no uso do espaço urbano se revelam a contradição no processo de reprodução do espaço entendido, por exemplo, na paisagem dos lugares conhecidos / reconhecidos pelos atos e ações da vida cotidiana que ai se desenvolve sem a mediação da troca; pela constituição dos lugares de ausência, de onde a forma efêmera impõe-se como única possibilidade de realização do moderno. Nesse contexto, o habitante se transforma em simples morador e, nesta condição ganha status de cidadão quando realiza sua condição de usuário de serviços, o que esvazia o sentido da cidadania, até sua negação total".

Um conceito proeminente, as ditas cidades globais denominadas por uns ou mundiais denominadas por outros, custa caro no caso das grandes cidades brasileiras, mais especificamente naquilo que concerne a São Paulo.

A revitalização / requalificação no caso nacional é permeada por um certo grau de perversidade. Demolições e instauração de novos objetos artificiais dotados de símbolos pós – modernos, procuram vender a cidade como diz

Carlos (2204) aos pedaços no mercado mundial, como cidade bem administrada, moderna, possuidora de infra-estrutura e tecnologias capazes de atender aos mais altos e exigentes padrões internacionais determinados pelos grupos capitalistas. Ao mesmo tempo em que se procura integrar a cidade, no caso São Paulo a rede mundial, se exclui, varre-se para baixo do tapete, a população que não lhe interessa, sobre tudo os pobres e marginalizados. Em nome de um suposto status de cidade moderna, propaga-se a exclusão social, destroem-se referenciais familiares e históricos[4].

A revitalização / requalificação urbana, do modo como é encaminhada e realizada, reforça ainda mais a cidade enquanto mercado. Os planejadores de todas as instâncias que encabeçam o processo discutem não a cidade, seus reais dilemas. Todos os conceitos concernentes a cidade são postos de lado. Na lógica da atual fase do capitalismo toma-se a cidade como possibilidade mercadológica. È assim, que tanto o Estado como a iniciativa privada, em especial, as ligadas ao setor financeiro - imobiliário e o setor imobiliário propriamente dito encaminham a questão. Os novos usos impostos na cidade negam na essência a vida de seus habitantes.

Ao ser posta em prática, antes de tudo, a revitalização revaloriza o solo urbano. Na lógica do valor de troca, as pessoas que não podem pagar são expulsas. A revitalização também realiza a assepsia dos lugares. Tudo aquilo que possa lembrar ou se remeter ao pobre, sujo, degradado, podre, imundo é posto abaixo, e junto com a antiga paisagem vão as pessoas indesejadas. Não

---

[4] De acordo com Carlos (2004, p. 113), O combate ao degradado no centro das metrópoles – pelos processos de revitalização – ao revalorizarem os lugares dentro da metrópole, revitalizam a propriedade, longe da erradicação da pobreza e do pobre, expulsão-o para outras áreas – gerando o fenômeno da explosão da cidade – com estratégias dissimuladoras. Numa cidade, como São Paulo, onde se exorta o bota abaixo como tendência inequívoca e única da modernidade ou, como querem alguns, das exigências do período pós - moderno, o planejamento se realiza negando outra lógica que aquela da reprodução econômica patrocinada pelo desenvolvimento técnico, embalada pela ideologia do progresso que marca o cenário da modernidade, e que tem na metrópole sua expressão mais acabada. Tal direcionamento ignora o sentindo dos modos de apropriação do espaço através do seu uso.

se recrimina que certas paisagens ou objetos artificiais devam de fato dar lugar ao novo. A crítica imediata é que a população não é ouvida, ou se é, ocorre de forma encaminhada, induzida. Abafa-se ou se calam as vozes contrárias. A dita democracia do processo é inexistente, apesar de os agentes que a promovem digam o contrário.

A revitalização reduz a cidade a um caráter funcional, onde raramente se leva em consideração a vida imediata de seus habitantes. Para Carlos (2004, p.114),

> "O tempo social passa por um processo integral de quantificação a partir da medida do tempo de trabalho e seu conseqüente grau de produtividade, posto que a quantificação do tempo de trabalho, ganhou a sociedade inteira, mediando todas as relações. Deste modo o tempo se projeta no espaço pela medida aparecendo nas coisas, produtos, atos. Convém não esquecer que o sentido do discurso planejador é ora o embelezamento, ora a necessidade da diminuição do tempo dos deslocamentos na metrópole para ganhar-se em qualidade de vida".

Carlos ainda ressalta que o planejamento leva a cidade à condição de ser reduzida ao seu quadro físico, um derradeiro teatro, placo da vida, onde os habitantes são reduzidos a atores, protagonistas de segunda ordem. A articulação entre o Estado e a iniciativa privada, ao homogeneizar a paisagem, impõe também a fragmentação do espaço urbano, via propriedade privada.

Para Maricato (1998),

> "a cidade não é apenas um local para obtenção do lucro; ela é o próprio objeto da extração dos lucros, rendas e juros.A autora ressalta duas formas de capital imobiliário: o que explora a cidade para se apropriar da renda (proprietários de terras ou de imóveis, e incorporadores) e o que obtêm lucro com a produção do próprio espaço urbano (construtoras e financeiras)".

Essa última instância confronta-se contraditoriamente com as necessidades imediatas da vida, pois no processo se reduz, ela, essas necessidades a uma questão meramente econômica e política. Ser cidadão hoje é sobre tudo possuir a capacidade de consumir a cidade, ou em outros termos, um mercado que se denomina de cidade.

2. A emergência por novos espaços na Metrópole atrelados à lógica da economia mundial

O conceito de cidade global está relacionado às mudanças verificadas na transição do modelo fordista de produção para a produção flexível, sendo esse processo inicialmente sentido de modo mais intenso nas grandes metrópoles do primeiro mundo, a partir do final dos anos de 1970.

As mudanças ocorridas na economia mundial teriam conduzido a uma situação de crise da centralidade econômica das metrópoles, dado em função de novas tecnologias de comunicação, transportes e de produção, fazendo com que as empresas passassem a ter maior flexibilidade e alternativas na escolha de lugares para se estabelecerem, proporcionando menores custos as suas sedes.

Somado a esses fatores, maiores pressões de cargas tributárias, legislações ambientais e multas mais pesadas, aluguéis elevados, pressão de sindicatos e trabalhadores, as empresas, em especial, o seguimento industrial colocariam em xeque o futuro das metrópoles.

Ao mesmo tempo, diante da eminente crise, observa-se nas metrópoles uma mudança no perfil das atividades econômicas, como forma de substituição às atividades industriais. As metrópoles passavam a abrigar com mais ênfase empresas especializadas na prestação de serviços altamente especializados , em geral, ligadas ao setor financeiro e de informação, que em geral, tinham origem em grandes grupos econômicos. Era um redimensionamento do setor terciário, que tinha como característica principal, acompanhar as mudanças generalizadas na economia mundial.

Tal crise, entretanto, reforçaria uma nova centralidade das metrópoles, ou seja, se constituiriam em nós, capazes de emitir comandos a uma nova realidade de uma economia mais flexível e globalizada. De acordo com Carvalho (2000)

> “Seria, portanto, "global" a "cidade" que se configurasse como "nó" ou "ponto nodal" entre a economia nacional e o mercado mundial, congregando em seu território um grande número das principais empresas transnacionais; cujas atividades econômicas se concentrassem no setor de serviços especializados e de alta tecnologia, em detrimento das atividades industriais (...)”.

Atualmente se verifica nas mais diferentes metrópoles do mundo, e isso, inclui também metrópoles de países subdesenvolvidos, no caso aqui, toma-se os exemplos do Rio de Janeiro e São Paulo, que o conceito de cidade global, ou a necessidade de espaços vinculados à economia globalizada induz a ideologicamente o planejamento urbano, procurando se contrapor, pelo menos em discurso e em algumas práticas ao planejamento tradicional.

Se a cidade historicamente, a partir da Revolução Industrial, começou a ser reduzida ao *lócus* de meio de produção, reprodução e circulação do capital, é na fase atual que esse processo se torna escancarado, pois,

> “A contradição entre o processo de produção social do espaço e sua apropriação esta na base do entendimento da reprodução espacial; isto porque numa sociedade fundada sobre a troca a apropriação do espaço, ele próprio é reproduzido, em quanto mercadoria, liga-se, cada vez mais à forma mercadoria servindo as necessidades da acumulação através das mudanças / readaptações de usos e funções dos lugares que também se reproduzem sob a lei do reprodutível, a partir de estratégias de reprodução, num determinado momento da história do capitalismo, que se estende cada vez mais no espaço global, criam novos setores de atividade como extensão das atividades produtivas[5].”

O espaço da cidade, na ação abstrata e prática dos planejadores se reduz a sua forma material, física, permitindo ao capital sua apropriação, de tal

[5] op.cit. CARLOS (2004: P.91)

modo que ignora em todos os sentidos a cidade como lugar e condição das práticas imediatas da vida. Para Carvalho (2000)

> "O pensamento dos tecnocratas oscila entre a representação de um espaço vazio, quase geométrico, tão-somente ocupado pelos conceitos, pelas lógicas e estratégias no nível racional mais elevado, e a representação de um espaço finalmente pleno, ocupado pelos resultados dessas lógicas e estratégias"

Ignora a cidade como obra das relações sociais estabelecidas ao longo do tempo histórico. O valor de troca se impõe de tal modo, que o espaço produzido de modo coletivo, é apropriado de forma particular, que pode ser comprado, vendido, usado de acordo com os interesses únicos do mercado.

O planejamento urbano, as intervenções realizadas procuram no decorrer de suas ações ocultar essa operação, transvestido de um discurso humanista, do bem comum do coletivo, mas que a derradeira intencionalidade da ação é o domínio do espaço, no sentindo da manutenção ou da luta contra a queda da taxa de lucro médio do capital.

Nesse processo de controle, organização e fragmentação do espaço pelo Estado e pelos diversos agentes privados, parte do conjunto da sociedade, os excluídos se encontram cada vez mais tolhidos do direito à cidade, tendo reduzindo as práticas vitais, as relações sociais a espaços segregados, verdadeiros guetos.

Durante a década de 70, os críticos o planejamento urbano foi criticado pela rigidez, pela inibição de localizações empresariais ótimas, gerando inclusive a deterioração das áreas centrais das cidades. Para Carvalho (2000),

> “atacava-se exatamente a excessiva regulação do espaço urbano como impeditiva do crescimento das cidades. Já estava em movimento, portanto, uma reivindicação em favor de uma desregulamentação e maior flexibilidade do Estado de Bem-Estar que não se referia, obviamente, somente ao espaço urbano, mas também a ele, o que evidencia o papel importante que as cidades possuíam e possuem no processo de acumulação e reprodução do capital.”

As críticas em relação ao "padrão tecnocrático-centralizado-autoritário" levaram a uma crise as ações desse modelo, sendo gradativamente descartas, passando gradativamente a intervenções mais pontuais, fragmentárias. As intervenções agora realizadas passavam a ser mais sobre uma ótica de um planejamento estratégico.

Em linhas gerais as ações desse tipo de planejamento procura:

1. Identificar crises na centralidade econômica da cidade;
2. Criar ações e estratégias que permitam tornar a cidade competitiva e atraente aos investidores estrangeiros e por conseqüência medidas que possam vender a cidade para o mundo;
3. Intensificar e institucionalizar a parceria entre o poder público e as esferas privadas;
4. Tornar a cidade competitiva no mercado mundial.

De acordo com Carvalho,

> Assim, diante da "sensação de crise (gerada) pela conscientização da globalização da economia" seria preciso promover uma intervenção sobre as metrópoles de maneira a inseri-las "nos espaços econômicos globais", com o objetivo de garantir "à sua população (...) um mínimo de bem-estar para que a convivência democrática possa se consolidar"

A meta passa a ser a recuperação da centralidade econômica das metrópoles, “perdida” em função do processo de reestruturação econômica e produtiva, sendo necessário desencadear ações e intervenções no sentido de introduzir as metrópoles na rede mundial de cidades, disputando recursos e investimentos disponibilizados pelo mercado mundial.

Porém esse intenção esbarra em certas barreiras. De acordo com Carlos (2004: p, 89),

> "Um dos elementos distintivos da chamada "cidade mundial" é a emergência do setor de serviços altamente especializados, articulando espaços com uma racionalidade e eficiência assentada na competitividade estabelecida por padrões impostos mundialmente (...), todavia, o desenvolvimento do setor de serviços encontra uma barreira a sua realização, isto é, as áreas centrais da metrópole aonde, tradicionalmente, se localizam o setor de serviços se tornam raras obrigando a atividade a migrar apara outras áreas. No centro, ou nas proximidades do centro, o espaço assume papel de nova raridade em conseqüência da existência da propriedade privada da terra e da generalização, no espaço do valor de troca; um fenômeno que se manifesta em áreas precisas na metrópole (principalmente nas vizinhanças do centro)."

Incluí-se aqui, outra barreira, a que certos equipamentos públicos causam ou inibem a instalação dessas atividades econômicas. Tanto no caso num caso como em outro, é nessa conjuntura que o Estado vai realizar a intervenção, com a clara intenção, porém muitas vezes com um discurso oficial não muito claro, de atenuar ou eliminar as barreiras e condições de modo que se viabilize a,

> "reprodução do espaço do "capital", aprofundando os conflitos em torno da reprodução do espaço da vida[6]."

Na Metrópole São Paulo, até a década de 70 a atividade industrial era a principal fonte de geração de capitais. Entretanto é nesse momento que se observa um processo de desconcentração industrial na cidade e na RMSP. Segundo DINIZ & SANTOS (1995: p. 209):

> "(...) a área metropolitana de São Paulo teve sua participação no valor da transformação industrial do país reduzida de 44% em 1970 para, segundo estimativas, 26% em 1990, e o emprego industrial de 34% para 25% (...)".

Entretanto é preciso destacar que DINIZ & SANTOS (1995) trabalham este movimento de perda da atividade industrial como um fenômeno que ambos denominam de reversão da polarização. Apesar dos dados fornecidos

---

[6] ibid. CARLOS (2004: p, 89)

pelos autores, não compactuamos com esses a tese de reversão da polarização, por entendermos que especialmente a cidade de São Paulo, atualmente configura-se como uma centralidade de gestão de negócios. A sedes das empresas permanecem em boa medida na capital paulista, reforçando o papel de polarização desempenhado por São Paulo na economia nacional.

Na década de 70 o governo federal através do II Plano de Desenvolvimento Nacional iniciou um projeto de que procurava incubar e desenvolver atividades industriais em outras localidades do país. Ao nível estadual paulista, o governo procurou utilizar-se do mesmo procedimento, entretanto sem os incentivos fiscais e financeiros verificados na esfera federal, ficando a cargo dos municípios interioranos gastarem *"o que tinham e o que não tinham para subsidiar a vinda de capital produtivo*[7]*".*

Ao mesmo tempo, se verificava um quadro de mudanças em São Paulo, inserido um contexto maior, isto é, o contexto internacional, onde a partir da década de 70 a "lei" de flexibilização da atividade produtiva industrial passava a vigorar a partir da decadência e "fim" dos parâmetros fordistas de produção. De acordo com David Harvey (2000: p. 135):

> "De modo mais geral, o período de 1965 a 1973 tornou cada vez mais evidente a incapacidade do fordismo e do keynesianismo de conter as contradições inerentes ao capitalismo. Na superfície, essas dificuldades podem ser melhores apreendidas por uma palavra: rigidez. Havia problemas com a rigidez dos investimentos de capital fixo de larga escala e delongo prazo em sistemas de produção em massa que impediam muita flexibilidade de planejamento e presumiam crescimento estável em mercados de consumo invariantes. Havia problemas de rigidez nos mercados, na alocação e nos contratos de trabalho [...]."

Esse processo iniciado na década de 70 invadiria a década de 80, em menor grau, dado em função da crise econômica e recessão pelo qual o país

[7] Wilson Cano (Seade: 1988b: p. 129/121) *apud* LENCIONI, Sandra (1994: p. 56).

passava. O início dos anos 90 culminava com a abertura do mercado nacional. O momento da globalização se fazia de modo mais acentuado. A lógica internacional do capital se intensificava através de posturas neoliberais adotas sobre tudo pelo Governo Federal, especialmente no Governo Fernando Henrique Cardoso. Novas tecnologias, formas de gestão, novos setores da economia, aterrissavam no país.

A ordem seria modernizar o setor produtivo industrial a todo e qualquer custo, não importando suas conseqüências. Empresas estatais foram privatizadas a preços irrisórios. Empresas nacionais dos mais variados setores foram engolidas pelo capital estrangeiro, o desemprego se tornaria gritante.

A organização do território passava mais do que nunca a seguir os ditames da economia internacional. Indústrias dos mais variados seguimentos buscam novas localidades e mercados, porém os centros de comando permaneceriam na Metrópole. O setor de serviços altamente especializados que desde os anos 70 ganhava terreno na economia da Metrópole viria a se consolidar nos anos 90.

Os benefícios desta polarização econômica ficariam limitados aos setores privilegiados que estão no centro de comando do processo, gerando cada vez mais um quadro de fragmentação da cidade, excluindo ainda mais parte significativa da população. Efetiva-se gradativamente na cidade “novas” centralidades dotadas de todo aporte tecnológico, infra-estrutura, e de outro se intensifica as áreas periféricas, carentes de serviços básicos como saúde e educação, reforçando ainda mais a divisão social e territorial do trabalho.

A economia e o tecido social paulistano vem sentido desde os anos 70 forte alterações em sua composição estrutural. A abertura do mercado nacional de modo intensificado nos anos 90, não altera somente a composição

das atividades econômicas, altera também de modo significativo as relações e contradições sociais travadas na cidade.

Convivem no mesmo espaço e tempo atividades pautadas em antigos modelos de produção, com novos segmentos, pautados pela modernização nas relações em todos os sentidos que envolvem a atividade produtiva, comercial e de prestação de serviços.

Porém o Planejamento estratégico não prevê na prática as diferenciações espaciais socioeconômicas. Ao propor a intervenção urbana em localidades selecionadas “a dedo”, de imediato, fica claro, que todas as atividades econômicas não condizentes com as exigências da economia mundial e os estratos sociais (inclui moradores, trabalhadores etc) não enquadrados aos signos de uma sociedade “moderna” são varridos para de baixo do pano, são excluídos, empurrados para lugares que não constam da propaganda, do produto vendável aos agentes privados envolvidos na e pela economia mundial.

É nesse ponto que tanto o planejamento dito tradicional como o atual, se aproximam, coexiste um ao outro. Entretanto, esse atual, é mais perverso, pois, as leis que regem a economia mundial, são mais perversas, elitistas, mais excludentes.

3. As intervenções urbanas em Santana

Nas páginas precedentes tentou-se uma reflexão conceitual à cerca do processo intervencionista estatal no urbano. Ciente de que esse debate não se esgota em si, procurou-se adotar, mesmo que questionável, um caminho em que os instrumentos teóricos apontados possam ser relevantes ferramentas naquilo que interessa nessa etapa do trabalho, a discussão das intervenções urbanas em Santana.

As intervenções urbanas não são eventos recentes na história de Santana. Durante os anos de 1970, época da implantação do metroviário em São Paulo, foi elaborado e desencadeando aplicação do Plano Cura em Santana.

Hoje via ação do governo estadual de São Paulo, na área que fora ocupado até 2002, pelo complexo penitenciário do Carandiru, pretende-se até o ano de 2006, revitalizá-la através da implantação de um pólo de cultural e de lazer.

O futuro, atrelado à intervenção do estado, começa a se estruturar nos “corredores” da Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) da prefeitura municipal de São Paulo, a Operação Urbana Vila Maria – Carandirú, que em linhas gerais, pretende constituir um pólo hoteleiro, de feiras e eventos na zona norte do município de São Paulo.

Em que pese às devidas particularidades entre os projetos intervencionistas urbanísticos em Santana, em menos de quarenta anos, pelo desenrolar do atual projeto, com um discurso inicial de recuperar uma região deteriorada, novamente a população está sendo colocada em segundo plano.

3.1. A primeira intervenção urbana em Santana - Plano CURA Piloto de Santana

A hipótese é que as atuais propostas de renovação urbana em curso em Santana são derivativas daquilo que fora inicialmente previsto em 1972 através do Plano de Reurbanização de Santana, e que em 1973, via acordo entre a Prefeitura de São Paulo e o BHN (Banco Nacional da Habitação) da esfera federal, que ganharia maior dimensão espacial e de contradições, através do Plano Cura Piloto de Santana, e que conforme Fernandes (2003) viria se tratar de uma proposta intervencionista urbana desastrosa.

De acordo com Fernandes (2003) a década de setenta foi para Santana um momento de grandes transformações no que tange ao uso e ocupação do solo, destacando-se alterações nas atividades econômicas locais (comerciais e prestação de serviços), bem como uma nova dimensão nas práticas e vínculos sociais do bairro, dado, em especial, ao processo de verticalização na região, fato também destacado por Souza (1994).

As mudanças pontuadas ao longo dos anos de 1970, e, que se estendem até aos dias atuais, aprofundaram tendências referenciadas pela atuação do poder público na região realizadas nas décadas anteriores, que tinham como objetivo em uma primeira instância, nas quatro primeiras décadas do século XX, Santana ter uma maior conexão com a cidade de São Paulo. Em um segundo momento ao longo dos anos de 1950 e 1960 onde o processo de metropolização de São Paulo se consolidava, Santana passaria a ser mais integrada a essa realidade, em especial, pela constituição das vias de circulação traduzidas pelas novas avenidas e pontes, que facilitariam a inter – relação entre a Zona Norte e as diferentes regiões de São Paulo.

Divulgado a partir de meados de 1972, durante a administração do então prefeito Figueiredo Ferraz, O Plano de Reurbanização de Santana e

Jabaquara, indicava de forma oficial e direta, a intervenção do poder público em áreas até então fora do eixo central, e mais do que isso, uma parceria declarada entre a esfera pública e privada no rearranjo espacial da cidade, segundo o discurso oficial, mas que do ponto de vista prático se constituiria numa política fragmentária, seletiva e contraditória, reafirmando a tendência de diluição da cidade vista a partir dos anos de 1950.

A proposição de uma intervenção por parte da prefeitura em Santana, seria desencadeada pela efetivação do metroviário em São Paulo, tendo Santana uma das pontas terminais do sistema. De acordo com Fernandes (2003: p, 35), o plano se pautava,

> "Segundo o discurso oficial, pela futura emergência de novas demandas advindas do redesenho do serviço de transporte público de passageiros na capital requerido pela introdução de um sistema de alta capacidade. Entre outros aspectos, pontuava-se o papel polarizador das Estações Terminais de Santana e de Jabaquara, acentuado pela necessária integração com o modal rodoviário. Tratava-se, em linhas gerais, de uma política de urbanização dirigida tendo como propósito a estruturação de pólos comerciais descentralizados na cidade, articulados a um projeto de adensamento populacional, canalizando-se os impactos gerados pelas estações terminais para uma intervenção planejada, privilegiando-se a implantação de equipamentos públicos, serviços urbanos, blocos residenciais e comerciais".

Historicamente a intervenção urbana se caracteriza pela desapropriação e demolição em larga escala. A intervenção urbana em Santana se pautou por um conjunto de tramites burocráticos, técnicos e políticos, esse último envolvendo prefeitura e câmara dos vereadores (situação e oposição), e desencadeou junto aos moradores, isto é, os proprietários dos imóveis situados na área delimitada para a implantação do projeto que viriam a ser afetados, um movimento de resistência e contestação.

A manifestação e o estado de revolta dos que seriam por ventura afetados, traduzia-se na crítica ao projeto, acusando esse de uma "*pseuda-reurbanização"* (Fernandes, 2003: p 40). O manifesto da população local traduzia o plano intervencionista como sentido de transformação de uma área desorganizada, com baixa ocupação demográfica e desprovidas de mínimas condições de habitabilidade. O manifesto denunciava também os interesses imobiliários na área dada em função da implantação do metroviário, e que diante da proposição do plano, traria uma valorização imobiliária na área, beneficiando, tão e somente os agentes interessados, isto é, o setor imobiliário.

De acordo com Fernandes (2003: p, 54) a área da intervenção urbana inicialmente ficaria circunscrita no entorno da futura estação do metrô de Santana, compreendendo algo em torno de 147.000 metros quadrados, com 400 imóveis, sendo desse total, 300 imóveis voltados ao uso residencial.

Apesar da revolta dos proprietários e da oposição de alguns vereadores que se colocavam contra o projeto, a prefeitura, além da defesa do projeto propriamente dito, argumentava que diferentemente de outras intervenções realizadas no passado, como, por exemplo, a abertura de grandes avenidas, que beneficiava diretamente a esfera privada, em especial, o setor imobiliário, chegava a vez de a municipalidade obter lucros mediante ao desenvolvimento e implantação de projetos urbanísticos.

Fernandes (2003) coloca em dúvida se o possível lucro resultante da aplicação e provável valorização imobiliária na área e imediações dessa, pudesse ser revertido à população afetada pelo plano. Por parte da EMURB, previa-se, pelo menos em discurso, que as pessoas residentes na área afetada teriam o benefício de se instalarem nas novas edificações que seriam executadas, no caso por empresa particular contratada. Essa proposta seria uma alternativa à indenização em dinheiro a população afetada, algo que era também questionado, ou seja, além de ferir o preceito a propriedade privada,

de acordo com o movimento, as indenizações não condiziam com o real preço de mercado, e a valorização futura, pela qual a área iria passar.

Ressalta Fernandes que não obstante tal medida não levava em conta aspectos que não eram passíveis de ser mensurados economicamente, pois, o projeto, em nome de uma modernização, não previa o impacto em relação aos vínculos criados com o bairro, as desestruturações das relações sociais, fossem elas familiares ou de amizade, das práticas imediatas da vida, como o ir e vir, que na cabeça dos burocratas (públicos e privados), não são consideradas.

De acordo com Fernandes (2003: p, 91)

> "O processo de discussão do Projeto de Lei nº 172/72 contribuiu para proporcionar uma compreensão preliminar sobre a noção de bairro contida no discurso dos parlamentares, assim como sobre as prerrogativas conferidas à Câmara dos Vereadores e à Prefeitura Municipal no âmbito da proposição e execução de políticas públicas para a cidade".

Dessa discussão travada na Câmara dos Vereadores, se destacariam dois grupos. Um francamente favorável à manutenção das tradições do bairro, e outro na defesa de uma cidade moderna, onde as tradições prejudicariam o desenvolvimento da cidade.

Pelo lado dos moradores não se questionava o progresso da cidade, mas sim o progresso as custas ao que eles chamavam de medidas desumanas, dado que no entendimento desses havia uma violação quanto ao direito à propriedade privada, as vagas informações a cerca do projeto, e a preocupação em relação à possibilidade que após a efetivação da intervenção e a conseqüente valorização da área, dado ao perfil socioeconômico da população local, pudesse ser um impeditivo da permanência desses na região.

Com a aprovação do projeto de lei pela Câmara dos Vereadores, também se intensificou a mobilização popular, centrada na impetração de mandatos preventivos de segurança contra a Prefeitura de São Paulo (Fernandes: 2003, p. 96), mas que no decorrer do tempo perderia força de ação.

A situação se tornaria mais complexa quando em 1973, em busca de recursos financeiros para a realização da intervenção, a prefeitura estabeleceria um acordo com o BHN, desencadeando o Plano Cura Piloto de Santana, que na prática além de incluir a área prevista para o Plano de Renovação Urbana de Santana, compreenderia uma área de 714 hectares, tendo como área delimitada ao norte, o início das escarpas da Serra da Cantareira (rua Conselheiro Saraiva e Chico Pontes); ao sul, o Rio Tietê (avenida Morvan Dias de Figueiredo ou Marginal); a oeste, o Campo de Marte (avenida Santos Dumont); a leste, Vila Maria (rua da Divisa e rua Apareíba).

Esse novo modelo, o Projeto Cura (Comunidades Urbanas para a Recuperação Acelerada), proposto na esfera federal possuía como diretrizes gerais o fomento de políticas de urbanas que conferisse maior grau de eficácia e de racionalidade ao Estado no processo de evolução urbana do país (Fernandes: 2003, 101).

Especificamente o Plano Cura se pautava nas seguintes diretrizes:

1. Recuperação intensiva de loteamentos e de bairros de uma cidade, desocupada e com baixa densidade;
2. Investimentos públicos e privados que complementassem e aperfeiçoassem os serviços de infra-estrutura e os equipamentos urbanos e comunitários das áreas delimitadas;
3. Desenvolvimento e aplicação de uma política fiscal que viesse deter a especulação imobiliária estimulada pelos investimentos.

O caráter contraditório do programa ficava a cargo de aliar os conceitos básicos de planejamento urbano à delimitação de sua área circunscrita a uma pequena parcela do território da cidade (Fernandes: 2003, p. 122), ou seja, a contradição seria justamente a fragmentação do programa, já que ele não levava em conta o planejamento urbano geral do município.

Levado a cabo, a EMURB, viria contratar uma empresa de consultoria para iniciar um estudo de campo e a viabilidade técnica do projeto em Santana[8], onde do ponto de vista geral,

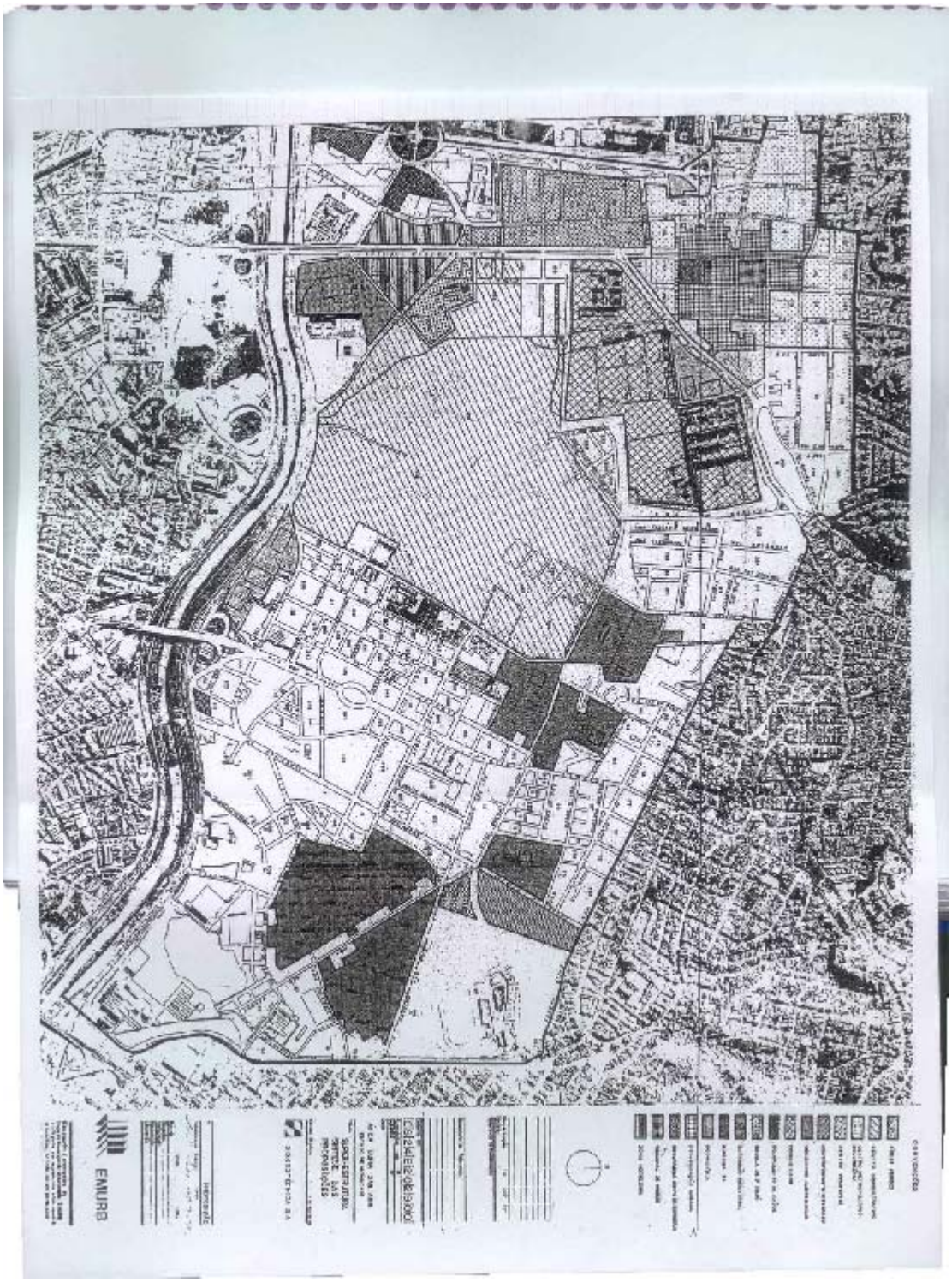
> "As informações colhidas pela pesquisa de campo fundamentaram a indicação das proposições que nortearam a concepção do projeto de desenvolvimento da Área CURA Piloto de Santana. Em linhas gerais, este estudo apresentou um conjunto de informações que contribuíram para o entendimento da evolução urbana local, e, mais especificamente, detalhou a distribuição espacial residente, assim como a localização do conjunto de atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, além de indicar as inadequações da infra-estrutura instalada e dos serviços urbanos para a implantação do projeto político no Plano CURA[9]".

Após o estudo foram propostas as seguintes intervenções a serem realizadas na área delimitada do Projeto CURA Piloto de Santana.

Curto Prazo	Médio Prazo	Longo Prazo
Limpeza urbana Zoneamento Terminal de ônibus Água potável Esgotos sanitários Águas pluviais Iluminação pública Energia elétrica Áreas verdes Quadra 46 Recreação Infantil Centro infantil integrado Escola de 1º grau Sistema viário local Posto de bombeiros Canalização de córregos Sistema viário principal	Adensamento demográfico Centro Adm. Municipal Renovação urbana e Centro metropol. Secundário Terminal rodoviário Equipamentos de saúde Programa expansão industrial Segurança: Cia de bombeiros Coleta de lixo e limp. Urbana Serviços de infra-estrutura . água potável . esgotos sanitários . águas pluviais . iluminação pública . gás encanado	S.I.T.M Vias de circulação rápida Centro comercial Transferências: Penitenciárias Transferência: Campo de Marte Serviços de infra-estrutura . água potável . esgotos sanitários . águas pluviais . iluminação pública . telefones

[8] Os pormenores e detalhamento da pesquisa de campo pela empresa contratada, Sondotécncica, se encontra em Fernandes (2003)
[9] Fernandes (2003: p, 134)

Carta 1. Área de intervenção do Projeto Cura Santana



Tal intervenção, ou as diretrizes propostas envolveriam uma atuação política em conjunto dos três níveis de governo, as instâncias municipal, estadual e federal, o que de certo modo viria a dificultar o projeto, dado as diferentes interesses de cada esfera governamental na área, algo que ainda hoje se faz presente, em especial, em função da instância federal, na figura do Aeroporto Campo de Marte.

Das propostas no item curto prazo, foi sugerido a prioridade para a reurbanização da quadra 46, nas imediações da estação do metrô Santana, aprovada em período anterior ao Plano CURA. A decisão dessa ação ficaria de acordo com o discurso oficial, pela emergência da prefeitura em se antecipar aos impactos decorrentes com o início das operações do Metrô e do papel polarizador que a estação terminal de ônibus de Santana viria a exercer para o conjunto da zona norte da capital.

Essa intervenção inauguraria na ótica da prefeitura uma experiência inovadora para a cidade, pois a realização do projeto previa a participação da iniciativa privada, no caso, diretamente, construtoras e imobiliárias, ou seja, inauguraria as operações mistas de intervenção na cidade. Não cabe aqui transcrever o desenrolar do projeto, uma vez que se empobreceriam as minúcias e detalhes relatados por Fernandes (2003).

O fato é que depois de concretizado a desapropriação dos moradores e a inauguração na nova quadra 46 com os empreendimentos previstos e alterados no decorrer do processo, a EMURB, havia no período de finalização das obras da Quadra 46, propugnado a continuidade do Plano Cura na Quadra 50, localizada na parte posterior da Quadra 46, mais exatamente entre as ruas Alferes de Magalhães, Dr. Ezequiel Freire, Darzan e Dr. Zuquim, declarando-a área de utilidade pública, gerando protesto e manifestações contrárias junto aos proprietários, fazendo que esses viessem a impetrar mandado de segurança contra a Prefeitura de São Paulo.

Após, idas e vindas na justiça, de ambos os lados, o Superior Tribunal Federal (STF) daria ganho de causa em 1978 a EMURB. Porém ao longo da década de 80, face as incertezas e indefinições no tocante as políticas públicas urbanas, a EMURB viria a perder o interesse pelo Plano CURA, entretanto, o ganho de causa proferido a EMURB pelo STF, manteria a área delimitada inicialmente em 1973 para a Renovação Urbana de Santana, congelada, em especial, pela manutenção de um código de zoneamento especial, que dificulta aos proprietários qualquer modificação mais acentuada nos imóveis. De acordo com Fernandes (2003), e corroborado pela presente pesquisa, nota-se na área congelada e imediações um nítido quadro de deterioração em curso. Para Fernandes (2003: p, 190)

> "A chamada área congelada de Santana expõe um efeito perverso no que diz respeito a tendências de deterioração e de degradação localizadas, resultante da implantação de grandes equipamentos urbanos, uma vez que este quadro foi agravado pelo histórico de uma tentativa de uma intervenção dirigida."

No outra ponta da questão o Plano Cura Piloto de Santana como um todo praticamente não foi posto em prática. As obras e intervenções ao longo da área delimitada foram pontuais. Não se equacionou, por exemplo, o sistema viário da região. Áreas que inicialmente tinham a previsão de comportar órgãos públicos foram destinadas ou concedidas através de acordos para a iniciativa privada. O proposto adensamento demográfico da área, tomando como base à evolução demográfica de Santana não surtiu efeitos.

Das ações propostas em curto, médio e longo prazo foram efetivadas a expansão da infra-estrutura, a construção da Estação Rodoviária Tietê e a mal fadada reurbanização da Quadra 46, onde por exemplo, o prédio comercial que abrigava o Fórum de Santana, foi desativado a quase dois anos.

Ao mesmo tempo, houve em Santana, na parte alta e ao longo da avenida Braz Leme, um intenso processo de verticalização ao longo dos anos

de 1980, o que veio a dificultar, por exemplo, o escoamento diário de veículos nas vias de circulação local. Ao mesmo tempo, a região de Santana como um todo foi se configurando em um espaço fragmentado, de diversas realidades socioeconômicas, que se conflitam permanentemente.

3.2. A proposição de uma nova intervenção urbana em Santana – A Operação Urbana Vila Maria / Campo de Marte.

Santana, na atualidade, vivencia a possibilidade de uma eminente intervenção urbana, a partir da elaboração do projeto Operação Urbana Vila Maria Campo de Marte.

A priori, a primeira etapa dessa operação foi iniciada com a desativação da Casa de Detenção do Carandiru em 2001, tendo como ápice desse processo, à implosão de três pavilhões que compunham parte do complexo, em oito de dezembro de 2002.

Já em 2003, realizou-se a inauguração da primeira fase do Pólo Cultural e de Lazer, que virá a ocupar na totalidade a área anteriormente ocupada pela Casa de Detenção, sendo previsto sua última fase a ser concluída e implementada em 2006.

Em termos gerais, o Pólo Cultural e de Lazer é constituído de três grandes complexos. Inaugurada em 21/9/2003, a primeira fase do parque possui dez quadras poliesportivas e tem entrada pela Av. Zaki Narchi.

A segunda fase da obra, chamada Parque Central, foi aberta ao público em setembro de 2004, e conta com uma área total de 95 mil metros quadrados, sendo 15.000m2 de vegetação remanescente da Mata Atlântica.

Para a terceira fase, denominada Parque Institucional, o projeto prevê a construção de um teatro e disponibilização de serviços nas áreas de cultura, educação e saúde.

Os pavilhões restantes, 4 e 7 serão preservados e totalmente reformados. No térreo do Pavilhão 4, por exemplo, será instalada uma unidade do Programa Acessa São Paulo, que terá um dos maiores infocentros do Estado e um Museu do Computador. Os demais andares deste pavilhão serão ocupados por uma Escola Técnica Estadual administrada pelo Centro Paula Souza. O Pavilhão 7 contará com o Instituto de Promoção da Saúde com uma série de atividades e cursos na área, além do Núcleo de Artes Integradas.O projeto prevê ainda a construção de um Pavilhão de Exposição, com custo estimado em R$ 6,5 milhões, e de um teatro com 500 lugares, única parte do projeto que deverá receber patrocínio da iniciativa privada. Quando concluído, o Parque da Juventude terá 240 mil metros quadrados de área total.

Talvez, aos olhos da sociedade essa intervenção possa ser encarada como uma ação do poder público estatal extremamente positiva, em especial, porque remove-se uma instituição do porte da Casa de Detenção e com essa remoção tudo o que ela simbolizava; promove-se à melhoria do ambiente local que por conseqüência tende a permitir uma melhoria na qualidade de vida das pessoas, em especial os que conviviam diretamente com o vizinho indesejado.

Entretanto essa realidade que apresenta-se como indiscutível, na perspectiva desse estudo, é encarada com certa desconfiança, pois, o discurso oficial é parcial. Primeiramente porque não a Casa de Detenção do Carandirú, representava um terço do Complexo Penitenciário do Carandirú, ou seja, permanece na área a Penitenciária Feminina e a Casa de Custódia.

Segundo porque esse projeto surge de modo vinculado com algo maior, ou seja, a Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte, que na concepção

desse estudo, a maneira como essa intervenção, em fase de planejamento, se apresenta em um primeiro momento, carrega o risco de promover erros semelhantes de outras operações urbanas promovidas em São Paulo e mais do que isso, o risco de novamente trazer transtornos à população local, tomando por base aquilo que representou o Plano CURA Piloto Santana.

Vale salientar que não foi possível, ainda, ter acesso ao projeto na sua plenitude, apesar dos "apelos" junto ao arquiteto José Magalhães – Diretor do Departamento de Projetos da EMURB, que por inúmeras vezes, justificou ser uma questão política determinada pelo secretário municipal de planejamento o de não liberar absolutamente nada em relação ao projeto. Em seguida, contraditoriamente, afirmou que estaria sendo disponibilizado na internet um "extenso" artigo assinado pelo arquiteto José Geraldo Martins de Oliveira, coordenador técnico da Operação Urbana Vila Maria – Carandirú[10].

Em um artigo de dezoito páginas, o arquiteto e também professor universitário[11] José Geraldo, realiza uma explanação geral à cerca das intenções da dita operação urbana[12]. De imediato vale ressaltar que a área abrangida pelo projeto engloba além de boa parte da antiga área do Plano Cura, que em momento algum é citada no artigo, toda porção à oeste da avenida Cruzeiro do Sul, compreendendo a região do Campo de Marte.

---

[10] Pode os coordenadores do projeto, alegar que as críticas que serão tecidas a seguir tratam-se de uma posição de má índole desse autor, visto que elas estarão baseadas em um artigo sobre o projeto. Porém, entende-se que tal artigo trata-se de um documento oficial, e não uma mera posição isolada do coordenador do projeto. Caso o discurso do projeto final mostre-se diferente do que hoje está posto no artigo, imediatamente nos retrataremos em público e diretamente aos coordenadores do projeto.

[11] Professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Anhembi Morumbi.

[12] De acordo com o artigo a área abrangida pelo projeto perfaz "(...) ao Norte parte da várzea do Rio Tiete, no trecho compreendido entre esse e o início das colinas do maciço da Cantareira. Ao Sul, ocupa ao longo do Rio Tietê, apenas pequena faixa de terreno que abrange parte do Bom Retiro, Ponte Pequena e trecho do Pari. Para o Oeste ocupa parte da Casa Verde, tendo a Avenida Brás Leme como divisa e a Leste, se estende até a Via Dutra, abarcando a Vila Guilherme e a Vila Maria. Encontra-se em extensa e plana área onde ocorre também à desembocadura do Rio Tamanduateí, antes alagadiça e tomada pelos meandros do Rio Tiete, quando nela formava lagoas e a inundava, anteriormente à sua retificação".

Esboçado desde 2001, somente em setembro de 2004, último ano do governo municipal da prefeita petista Marta Suplicy, é que a população veio tomar conhecimento sobre as intenções do poder municipal em relação a esse "pedaço" da zona norte. Na ocasião, foram divulgados um croqui da área e um pequeno texto descritivo de três páginas em relação à Operação Urbana[13].

Ao assumir a Prefeitura do Município de São Paulo, o prefeito José Serra[14], do PSDB, partido de oposição ao PT, deu continuidade ao projeto. Geralmente é comum na transferência de um governo para outro, principalmente tratando-se de partidos políticos rivais, que ocorra uma paralisação ou engavetamento de certos projetos. Não foi o caso desse.

A reurbanização da área ocupada pela Casa de Detenção do Carandirú, foi o aval para a continuidade do projeto da OU. Isso, de certo modo, fica claro nos primeiros parágrafos do artigo escrito pelo arquiteto José Geraldo, no qual menciona que a desativação da Casa de Detenção do Carandirú criou as condições concretas para definir a Operação Urbana.

Pode-se de fato, considerar que a presença de uma instituição como a Casa de Detenção em uma área urbana, no caso em Santana, tida como principal centralidade da zona norte da capital, seja considerado fator imobilizante e inibidor a uma operação do porte da OU Vila Maria – Campo de Marte.

O discurso inicial do qual se pauta a OU, e o intencionado desenvolvimento urbano local, fica vinculado à questão da valorização

---

[13] Será utilizado em diversas passagens a siglas OU para se referir Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte.

[14] Vale mencionar que hoje, maio de 2006, após um ano e meses de mandato, o prefeito José Serra renunciou ao cargo para disputar o governo do Estado de São Paulo. Dessa forma, sua promessa de campanha, registrada em cartório, de cumprir os quatro anos do mandato de prefeito não foi cumprido.

fundiária a ser desencadeada pela reurbanização da área do Carandirú, e como a OU pode absorver essa valorização e promover outros avanços.

De acordo com o artigo,

> "(...) uma vez removido aquele estranho vizinho, haveria a valorização dos imóveis mantidos até então com preços abaixo dos de mercado à espera da desativação do Carandiru. A esse fato se somaria a localização da área, próxima do centro da cidade, dotada dos bons serviços prestados pela farta infra-estrutura instalada na região, para que ocorresse a valorização ao seu redor. **A conclusão imediata é de que assim estariam criadas as condições para a implantação de Operação Urbana, capaz de absorver parte dessa valorização e com ela promover outras melhorias nas proximidades**[15]."

A questão imediata que se impõe é questionar justamente essa visão do processo de valorização fundiária da área. A história prova que as implicações do processo de valorização fundiária seja promovida de que maneira for, e no caso aqui, uma valorização "planejada", culmina com a expulsão de parcelas da população de piores condições socioeconômicas e as mais pobres

Em uma passagem do artigo, em uma dita análise mais pontual da área do projeto, afirma-se tratar de um ambiente que se revela degradado, de trama urbana desconexa e paisagem quando não é de pouco interesse, chega a ser inóspita, mas por outro lado, diante da infra – estrutura instalada, revela-se com potencial extraordinário e promissor no tocante ao desenvolvimento do projeto.

Que a paisagem se mostre degradada não se discorda, basta reler a análise da paisagem local realizada na parte I do trabalho, e mais adiante o capítulo que trata da deterioração urbana em Santana, parte IV.

---

[15] Grifo nosso

Que há incomum infra – estrutura instalada, como ressalta o autor, também não se diverge. Porém fica uma aparente contradição entre infra – estrutura e trama urbana desconexa. Não fica claro se tal trama urbana desconexa se remete aos eixos viários ou a distribuição espacial das edificações por quadra. Tanto um como outro não são desconexos, sendo que nada na região se apresenta desunido ou incoerente.

O que se entende, e que será mais bem explorado na parte IV do trabalho, é que a região é marcada pela fragmentação espacial, porém contraditoriamente articulada, e que só pode ser compreendida pela totalidade dos fenômenos históricos locais e o modo como essa região foi incorporada na lógica de reprodução da Metrópole de São Paulo.

Quanto à questão da paisagem inóspita, crê-se que falta ao autor uma melhor compreensão do conceito de paisagem, principalmente quando se trata da paisagem no urbano.

Os argumentos iniciais utilizados para justificar o projeto são confusos.

Primeiramente afirma-se que a ocupação da área se deu de modo desordenado. Acredita-se pelas observações tecidas, esteja referindo-se a Santana.

Discuti essa ocupação desordenada em duas partes: uma que remonta ao processo inicial de ocupação da região a partir do século XVI, quando da constituição dos antigos caminhos (que no artigo não são especificados) e vias que estruturaram o território, e outra, já no século XX, em função da implantação de loteamentos na Vila Maria e Vila Guilherme, assinalando nesse processo, uma discrepância entre pequenos lotes ocupados por casas residenciais e extensos terrenos ocupados ora por atividades industriais, e

hoje, em especial, na região do Tietê, por empresas de ônibus com suas gigantescas garagens.

Ou seja, em irrisórios parágrafos, que pincelam alguns pontos históricos, diga-se de passagem, apresentados de modo desconexo, tenta-se justificar que a organização espacial da área privilegiada pelo projeto é desordenada, e que, portanto, via a OU, se procurará consertar os erros do passado. Até compreende-se que em se tratando de um artigo de dezoito páginas seria impossível resgatar aspectos históricos importantes, mas não seria melhor, ou mais prudente, nesse momento evitá-los?

Refere-se ainda aos terrenos ocupados pelas transportadoras. Imputa ainda que parte da degradação ambiental da região é de culpa das atividades industriais outrora instaladas.

Talvez falte ao autor e sua equipe ler os trabalhos de AB'Saber (1957) e Torres (1969) com mais cuidado, para afirmar que ocorreu um processo de ocupação desordenada nas áreas delimitadas para o projeto.

É fato que houve ao longo dos anos 40, 50 e 60 do século XX, na área de várzea, um processo de loteamento residencial indiscriminado, na sua maioria sem infra – estrutura. Mas essa ocupação desordenada se consolidou, se entremeou no território, e que por idas e vindas, diferentemente do que o artigo afirma se "adaptaram" ao traçado viário", traçado esse, que o artigo denomina como incapaz de articular com eficiência e clareza esse espaço, e tudo o que ele contém.

Não se nega a discrepância entre os pequenos e grandes lotes, e até mesmo, parte da culpa delegada as industriais pela degradação ambiental da área. Fica a questão de como indicar culpado? Quando a terra é mercadoria o mercado é que impõe sua lógica dos agentes interessados em manejá-lo. Se

há um culpado pela degradação ambiental da área, O Estado representando pela prefeitura agiu seja, pela retificação do rio Tietê, seja pela histórica inoperância legislativa no tocante ao uso e ocupação do solo, permitiu, por exemplo, um grau excessivo de impermeabilização do solo, que acarreta inundação e alagamento de certas áreas da zona norte da capital[16]. O espaço na sua materialidade traduz a positividade e a negatividade de todo o processo.

Como último argumento, afirma que a densidade demográfica da área é baixa, mas não entra no mérito da questão, talvez de modo proposital, já que para refletir sobre essa questão, implica em analisar as atuações do poder público e de seus parceiros da iniciativa privada no espaço urbano, que bem se sabe, desencadeiam a valorização fundiária dos lugares, implicando na expulsão de parte da população, sem condições de viver com os preços praticados pelo mercado imobiliário.

Exemplo dessa realidade fica demonstrado na tabela 01, onde é apontado que Santana, Vila Guilherme e Vila Maria perderam população desde os anos de 1980. A hipótese para tal fenômeno, algumas já explanadas nas primeiras linhas da parte I desse trabalho, é também corroborado por Souza (2004).

[16] Essa reflexão inclui todo conjunto da Região Metropolitana de São Paulo.

Tabela 1. População da Cidade de São Paulo por Distrito – Zona Norte (1980-2000)

DISTRITO	POP 80	POP 91	POP.96	POP.2000*	(80-2000)	TX Cresc.
ANHANGUERA	5530	12.408	28.533	43.368	37.838	7,84
PERUS	36196	46.301	57.601	65.581	29.385	1,81
JARAGUA	47416	93.185	114.375	131.905	84.489	2,78
BRASILANDIA	166441	201.591	235.327	264.163	97.722	1,59
TREMEMBE	96815	125.075	143.298	157.882	61.067	1,63
CACHOEIRINHA	105726	125.852	140.868	152.593	46.867	1,44
SAO DOMINGOS	69457	70.386	72.919	74.516	5.059	1,07
JACANA	80080	86.830	89.646	91.512	11.432	1,14
PIRITUBA	132679	152.305	151.551	150.848	18.169	1,14
MANDAQUI	88203	104.022	101.964	100.055	11.852	1,13
SANTANA	**139026**	**137.679**	**132.016**	**127.061**	**-11.965**	**0,91**
FREGUESIA DO O	150578	152.672	142.340	133.614	-16.964	0,89
VILA MEDEIROS	162011	156.140	145.474	136.492	-25.519	0,84
LIMAO	88911	90.422	83.994	78.180	-10.731	0,88
VILA MARIA	**132081**	**122.662**	**113.212**	**105.086**	**-26.995**	**0,8**
CASA VERDE	103455	96.396	88.935	82.292	-21.163	0,8
TUCURUVI	115586	111.884	101.957	93.395	-22.191	0,81
VILA GUILHERME	**68410**	**61.625**	**53.533**	**45.996**	**-22.414**	**0,67**
JAGUARA	32771	29.798	25.729	20.929	-11.842	0,64
	1821372	**1.977.233**	**2.023.272**	**2.055.468**		

Fonte: IBGE / SEADE (ano 2000 - estimado)
Elaboração da tabela: André Vinícius Martinez Gonçalves

Se a lógica prevalecer, isto é, caso ocorra de fato um processo de valorização fundiária na região, desencadeado em decorrência das "melhorias" que vierem ser proporcionada pela Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte, em tese, pode-se deduzir que o incremento demográfico esperado não ocorra.

Os motivos reais da OU, está naquilo que o autor denomina de **motores da Operação Urbana.** Não é a história de ocupação da região, sua paisagem inóspita (*sic)* ou sua baixa densidade demográfica que justificam a OU, mas sim, a necessidade imposta pela lógica da economia mundial na Metrópole de São Paulo, de ter um espaço específico, voltado no caso aqui, a constituição de um pólo hoteleiro intercalado com um pólo de feiras, eventos e negócios.

Os objetos urbanos metropolitanos são vistos como motores para a promoção da OU, seriam eles:

1. A concentração de equipamentos de caráter metropolitano de intensa atividade. Alguns deles como o Centro de Exposições do Anhembi, a Expo Center Norte e o Shopping Center Norte, situados no interior do perímetro, promovem a atração de público em larga escala. Outros, como o Campo de Marte, o Pólo Cultural Grande Otelo (Sambódromo) ou o Terminal Rodoviário do Tiete são formidáveis equipamentos de acesso à região. Em comum têm o fato de que transferem benefícios para a região, ainda muito aquém da potencialidade de que dispõem, de gerar o desenvolvimento de atividades complementares à sua volta.

2. A potente infra-estrutura instalada, é subutilizada, e aquela que ainda será instalada, como a linha 8 do Metrô, caracteriza situação de desperdício dos recursos enquanto a ocupação se mantiver abaixo da oferta que sua capacidade dispõe. Representam também, adiamento da oportunidade de recuperar os investimentos efetuados.

3. A disponibilidade de larga extensão de áreas públicas, ainda que em parte mal utilizadas ou fragmentadamente dissolvidas na trama urbana, oferecem condições para a melhoria ambiental e reversão da aridez da paisagem, hoje dominantes na região. Importante assinalar que o processo de ocupação da região, da maneira como transcorreu o saneamento dos terrenos da várzea pela retificação do rio, é assunto a ser abordado com profundidade: a propriedade de amplos imóveis ocupados por particulares é marcadamente polêmica e alguns terrenos, sabidamente de propriedade pública, estão invadidos. O fato é que dessa ocupação ainda restaram áreas públicas em grande quantidade e extensão considerável, pulverizadas no território e dispersamente empregadas, segundo diferentes formas de cessão, algumas relegadas ao mero abandono, alem daquelas invadidas. Nesse sentido o projeto urbanístico define política pública para o emprego dessas áreas públicas.

Analisando os três itens, e, sob a ótica dos planejadores, concorda-se que os equipamentos metropolitanos ali instalados seriam vitais para a formação de um complexo hoteleiro e de feiras, eventos e negócios.

Acredita-se também que os benefícios ou recursos gerados pelos equipamentos assinalados, pouco são transferidos ao conjunto da região. A desconfiança fica em função de que em um futuro não tão distante, caso seja implementado esse complexo via a OU, as atividades econômicas da região na sua maioria serão pulverizadas, visto que boa parte delas estão enquadradas, ou no circuito superior marginal da economia, ou no circuito inferior da economia[17].

No tocante ao item dois, isto é, aquilo que se denomina de potente infra – estrutura instalada e subutilizada, caso esteja referindo-se aos sistemas de transporte e eixos viários, certamente existe um equívoco, pois há um sério risco de colapso, tanto no tocante as avenidas, como, por exemplo, a Santos Dumont, Cruzeiro do Sul e Braz Leme, como no sistema metroviário, que

[17] Uma situação marcante nos dois circuitos da economia é a relação desses com o Estado. O circuito superior tem no Estado seu principal aliado. A atuação do Estado perpassa por vários aspectos, e gera no decorrer do processo distorções e contradições, É notório, por exemplo, a proteção e benefícios que o Estado concede aos grupos monopolistas, seja através de linhas de créditos e financiamentos, voltados entre outros para a modernização tecnológica, direta ou indiretamente através da construção de infra-estruturas caras, subsídios à exportação etc, ou, as concessões e facilidades ao setor financeiro e bancário. Do outro lado, cria dificuldades através de expressivas cargas tributárias e fiscais, em especial, aos segmentos econômicos ligados ao circuito superior marginal, constituído por segmentos menos modernos tanto do ponto de vista tecnológico como organizacional. No tocante ao circuito inferior, o Estado é inoperante, ausente. Não possui políticas no sentindo de reverter o crescimento desse circuito, e muitas vezes, ou faz vistas grossas para o fato ou se utiliza sua máquina para oprimir as atividades realizadas. Hoje, no Brasil, 40% do PIB nacional advém desse circuito e pouco mais de 50% da população economicamente ativa tem nesse circuito sua forma de sobrevivência. O Estado por sua vez, decorrente das novas exigências das atividades do circuito superior moderno, é forçado a se “modernizar” e criar condições espaciais necessárias e condizentes, ditadas por uma normatização imposta direta e indiretamente pelo mercado internacional ao mercado nacional, sem que obrigatoriamente isso signifique responder pelas velhas e novas demandas da sociedade nacional. Essa modernização seletiva do espaço, perversamente acaba por intensificar as desigualdades entre o conjunto da população. À medida que as atividades do circuito superior se concentram em pontos específicos, há a expulsão de parte da população indesejada e uma concentração ou retenção da renda produzida, ficando na mão de poucos. O Estado é chamado a atender tanto as novas demandas da população excluída, como manter e renovar de tempos e em tempos das infra-estruturas necessárias ao funcionamento do circuito superior. Em países como o Brasil, onde há uma retenção pelo governo federal de parte considerável de tudo o que os estados e municípios arrecadam com os impostos, e que posteriormente, após reter sua parcela, as sobras são repartidas aos estados e municípios, o poder de atuação desses no espaço urbano se torna limitado ou seletivo, dado que historicamente, o Estado, não importando sua esfera de poder, tem como característica funcionar como suporte as atividades do circuito superior, em especial, as

começa a dar sinais de esgotamento físico e estrutural. Pode-se concordar com uma certa ociosidade em relação ao Complexo do Anhembi, o que inclui, em especial, o Pólo Cultural Grande Otelo. Mas isso nega a justificativa do item 1: *"equipamentos metropolitanos de intensa atividade".*

Em relação aos terrenos públicos, foi constatada ocupação ilegal, e parece necessário tratar o assunto com profundidade, além de resgatar todo histórico do Grupo Center Norte na região, sob o qual paira suspeição por parte da população de Santana. No demais não se nega "a *disponibilidade de larga extensão de áreas públicas, ainda que em parte mal utilizadas ou fragmentadamente dissolvidas na trama urbana"* mas é quase "impossível" compreender o que significa "*melhoria ambiental e reversão da aridez da paisagem"*.

Na seqüência do artigo, são definidas as linhas gerais que os técnicos da prefeitura concebem em relação a uma operação urbana. De acordo com o artigo,

> "A *Operação Urbana* é o mecanismo pelo qual são criados estímulos a investimentos em determinada região da cidade, utilizando-se do aproveitamento do solo, acima do permitido na lei ordinária, mediante o pagamento de contrapartida pecuniária, pelo particular ao Poder Público. Os recursos assim arrecadados devem ser revertidos em benefícios para essa região, e aplicados apenas nela, segundo o que determina o Estatuto da Cidade, para que essa atinja as condições urbanísticas que permitirão receber o incremento populacional pretendido. A Operação Urbana terá de se converter em lei específica, para por em andamento aquilo que foi estabelecido por este mecanismo".

Além da temeridade em relação a OU, agrega-se o fator Estatuto da Cidade, um remendo construído ao longo dos anos no poder legislativo da esfera federal, que insiste trabalhar cidade e município como sinônimos. Segundo Azevedo (2001), e com plena razão, nos lembra que,

---

grandes firmas, e mais atualmente o circuito superior moderno, eminentemente voltado para

> *"a cidade não existe enquanto figura jurídica; não há um limite espacial definido por lei, e muito menos critérios para tal delimitação foram determinados"*.

Na continuidade define que o plano estratégico da OU, fica respaldado pelo Plano – Referência de Intervenção e Ordenação Urbana o PRIOU, que se constitui como,

> "instrumento básico de formulação dessa equação. Nele é que se definem onde, quanto e em quais limites da lei vigente no local será possível ultrapassar suas restrições, para calcular, com base em estimativa de adesão aos dispositivos desta operação, os recursos a serem obtidos para as intervenções previstas,"

e, que historicamente, esses instrumentos, são determinados por interesses políticos que não levam em conta as reais necessidades da população. Isso fica ressaltado pela seguinte afirmação, onde inexiste o tecido social. Diz o artigo que,

> "O *projeto urbanístico*, nesse processo, é a ferramenta que configura espacialmente essa operação, antecipando os seus resultados físicos, quer sejam decorrentes das intervenções promovidas ou conduzidas pelo governo municipal, quer sejam aquelas realizadas com os investimentos privados. Este formula as hipóteses de aproveitamento do solo, de acordo com diferentes setores estabelecidos no projeto, e define a configuração volumétrica e espacial que deverão ser obedecidas em determinados locais. É com base nesses elementos que a fórmula se estrutura no PRIOU. Na realidade a Operação Urbana Carandiru – Vila Maria se origina do projeto urbanístico. Ele estabelece o desenho das transformações pelas quais a área deve passar, as reformulações pretendidas e a inserção de parte dos elementos dissolvidos na trama desse território, definindo os próprios limites da abrangência territorial do projeto".

O programa de intervenções se assenta em quatro linhas de atuação, articulados a partir de uma aliança entre o poder e a iniciativa privada. O item dois é aquele que certamente causa maior preocupação:

---

economia internacional.

i) *Intervenções diretas*, previstas no Projeto Urbanístico como obras públicas *estruturais* ou *locais*. Aquelas consideradas intervenções estruturais devem anteceder às demais, pois são elas que criam condições para que ocorram as outras transformações pretendidas;

ii) ***Programas de indução*, voltados para as ações setoriais, calcadas no projeto urbanístico, no caso desta operação urbana destinados a: erradicação da habitação subnormal; remanejamento de moradia precária; transferência de atividades impróprias (sob o aspecto do aproveitamento da região em termos de uso e ocupação) e outros programas que se mostrem necessários. Estes programas se distinguem das intervenções diretas, pois resultam de atividades promovidas com recursos originados na Operação Urbana, seguindo diretrizes estabelecidas no projeto urbanístico e implementadas, em alguns casos, por órgãos governamentais (municipais, estaduais ou federais), de acordo com suas próprias diretrizes e políticas;**

iii) *Parâmetros urbanísticos*, fixados especificamente para cada uma das porções do território definidas na planta de setorização do projeto urbanístico quanto a: coeficiente máximo de aproveitamento, taxa máxima de ocupação e mínima de permeabilidade do solo, recuos obrigatórios e gabaritos máximos.

iv) *Modelos de ocupação*, estabelecidos para as faixas de mais elevado adensamento, mediante a definição de tipologia a ser obedecida nas obras futuras. Esses parâmetros e modelos são previstos para os Eixos Estruturadores, cujas características e justificativa da adoção estão expostas adiante.

Em seguida de modo até repetitivo, estabelece que o projeto urbanístico se pauta em três temas principais. Grosso modo, pretende-se alcançar um

maior adensamento ocupacional do território através da atração de atividades diversas, proporcionando de forma mais intensa a utilização da infra – estrutura instalada e a instalar.

Estabelece como meta à regeneração do ambiente e da paisagem, no sentindo de trazer condições adequadas de habitabilidade, melhorando as condições de moradia da população residente e dos usuários permanentes e temporários além de prever a ampliação o universo habitacional na região. Mas há uma contradição no próprio documento. Mais adiante afirma categoricamente que:

> "Os recursos originados da outorga onerosa se destinam às obras previstas no PRIOU e definidas no projeto urbanístico, mas também visam aos programas que induzam às transformações necessárias, motivo primeiro das Operações Urbanas Consorciadas. **Dentre essas transformações, a de maior interesse é aquela que se refere à erradicação da habitação subnormal na região desta operação**[18], uma vez que essa se apresenta como o problema o mais grave existente no local. Além da favela da Zaki Narchi, instalada nas proximidades da antiga Casa de Detenção, outros núcleos menores, ou ocupações com as características desse tipo de assentamento, localizadas ao longo de algumas vias, nas calçadas e em faixas das linhas de transmissão, expõem o quadro mais evidente da questão. **Contudo, admite-se que são nos cortiços onde se abriga o maior contingente da população de baixa renda nessa região. Não existe levantamento que forneça com exatidão a quantidade de moradores nesta circunstância**[19]. Por sua vez, o programa destinado a erradicar esse tipo de moradia poderá ir além da demanda exclusivamente originária da região, ou compor-se com programas em curso, como o que vem sendo desenvolvido na região do Bom Retiro e Pari pela Secretaria Municipal de Habitação, por meio da HABI, com a CDHU do Governo do Estado de São Paulo. **Seja como for, no plano há o empenho no sentido de manter essa população residindo nas proximidades do seu atual local de moradia, para assim impedir a sua expulsão quando da efetiva deflagração desta operação**[20]".

[18] Grifo nosso
[19] Grifo nosso
[20] Grifo nosso

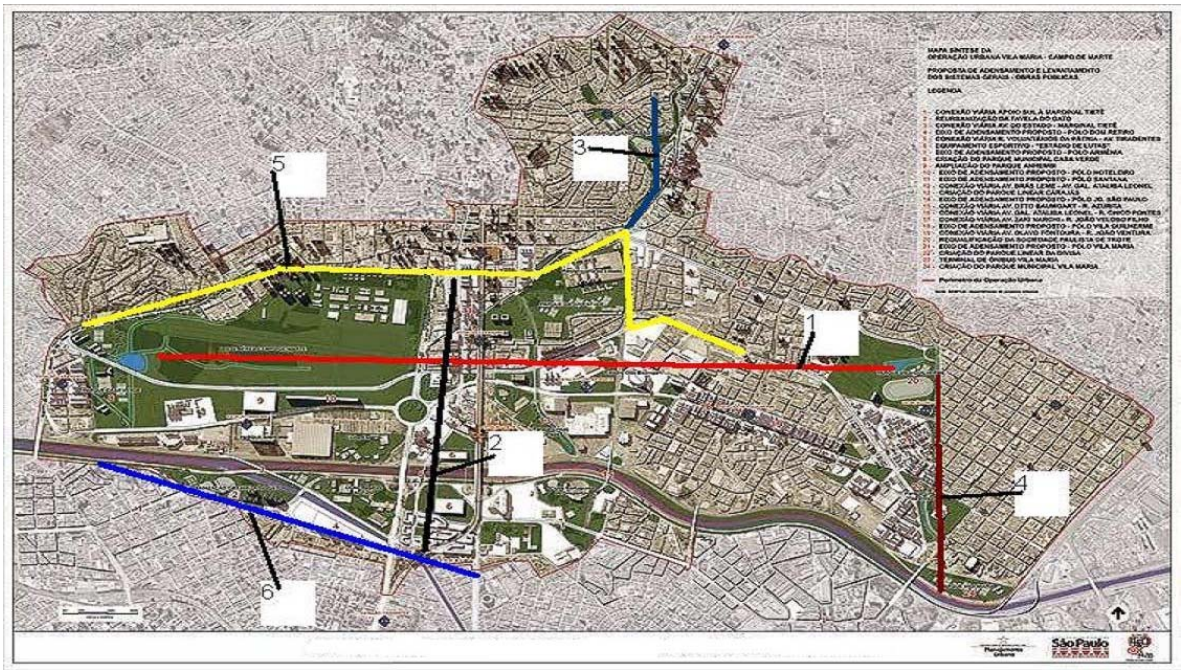
Por último, prevê que o programa urbanístico possa trazer maior mobilidade no interior da região através de seis eixos estruturais. A justificativa fica em função do que se denomina de *precário deslocamento entre os pontos próximos, enquanto são fartos os meios de acesso ao seu território*. *A articulação dos equipamentos mencionados mostra-se possível (...) por meio do alinhamento dos maiores deles, com vias em parte existentes e algumas ligações a serem construídas entre essas*.

A temeridade dessa maior mobilidade pretendida fica em função das ligações a serem construídas entre os equipamentos metropolitanos. Se hoje é evidente um processo de fragmentação na área delimitada pela OU, crê-se que essas futuras vias, o que inclui a linha oito do metrô, que ligaria a região da Vila Maria ao Campo de Marte, possa de modo intensificado trazer para o seio da região os especuladores imobiliários, e, no decorrer do tempo, dilacerar ainda mais as relações sociais hoje existentes.

Infelizmente não é disponibilizado o mapa oficial da Operação Urbana Vila Maria – Carandirú, o que torna difícil aos que desconhecem a região visualizar o traçado dos eixos estruturais. *A priori* os seis eixos propostos[21] estabelecem as seguintes proposições:

[21] A descrição dos eixos estruturadores foi extraída de forma fidedigna do artigo.

Croqui Projeto da Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte – Eixos Estruturadores



1. Eixo estruturador leste oeste

A tarja que no desenho da Operação Urbana rasga a região, no seu sentido maior, é o Eixo Estruturador Leste Oeste. A proposta que ele traz supõe articular os grandes equipamentos hoje desconectados, pela interligação de vias existentes, mediante a abertura de trechos nos quais hoje em dia não existe continuidade. Baseia-se também no aproveitamento de áreas públicas dispostas ao longo dessas vias, de maneira a configurar faixa contínua estendida sobre este território e no interior do qual desenvolve-se a operação urbana, com parâmetros mais precisos de ocupação. O traçado da linha 8 do Metrô, ou Arco Norte, como também é chamada, que antes tinha seu percurso desenhado mais ao norte da região, passa agora a integrar esse eixo. A característica da sua ocupação, no projeto, é a de eixo de adensamento previsto para atrair investimentos do setor habitacional e criar estímulos aos empreendimentos dos setores do comércio, de serviços e de escritórios. Mas não apenas destes, se não ainda voltar-se para a atração de hotéis, equipamentos culturais e de entretenimento, entendendo que estas atividades têm afinidade com os eventos, feiras e exposições que são realizados nos grandes equipamentos e com outros, como universidades e

equipamentos esportivos de grande porte, hoje instalados na região. Para esse eixo, que se prolonga do Campo de Marte até as proximidades do Parque da Vila Guilherme, junto ao antigo terreno da Sociedade Paulista de Trote, são estabelecidos coeficientes de permeabilidade do solo acima do usual, para configurá-la inclusive como extensa faixa verde. A ocupação do solo, sobretudo junto às vias que o conformam, deve ser marcada por atividades predominantemente de uso coletivo para tornar mais fácil e desimpedida a circulação de pedestres, intensificando sua utilização.

2. Eixo estruturador norte sul

Entre as avenidas Santos Dumont e Cruzeiro do Sul, forma-se área com formato de trapézio, apresentando em ambos os lados extensas áreas públicas como o Campo de Marte, o terreno do Anhembi, o do antigo Carandiru, além de outros. No seu interior ocorre ocupação de baixo aproveitamento e algumas quadras apresentam sinais de degradação, com edificações mal conservadas. A rua Voluntários da Pátria, que acompanha longitudinalmente essa área, no projeto prolonga-se até a margem oposta do rio pela Avenida Tiradentes, definindo uma espinha dorsal que o projeto trata como via de centralidade linear, a ser transformada em linha contínua, com a construção de transposição sobre o Rio Tietê. Recupera-se a ligação histórica existente até a demolição da Ponte Grande, substituída com a construção da Ponte das Bandeiras. Essa via central será reservada para o trânsito de acesso às edificações e para o transporte de passageiros, com calçadas largas e outras melhorias que a torne um amplo passeio. As avenidas laterais (Santos Dumont e Cruzeiro do Sul) continuam a servir como vias de apoio para o desenvolvimento da área interna, com sistema de transporte de passageiros de capacidade elevada, como é o caso do Metrô Norte-Sul, ali instalado. O quadrilátero assim formado é outro eixo de estruturação do espaço urbano, para o qual está prevista ocupação mais densa e utilização por moradia, serviços e comércio local.

3. Parque linear dos Carajás

O Parque Domingos Luiz, localizado ao norte da região, em pequeno vale do bairro Jardim São Paulo, é hoje dividido em três partes ocupadas com equipamentos públicos diferentes. A proposta de reuni-las em um único espaço,

está no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Santana – Tucuruvi. A esta proposta, o Projeto Urbanístico Carandiru acrescenta a intenção de prolongar sua faixa verde, de modo a conectá-la com as margens do Córrego dos Carajás, mais ao sul, passando-a pelo Parque da Juventude, no antigo terreno do Carandiru, formando assim um contínuo parque linear, desde o extremo superior da região até a margem do Rio Tietê. Apenas num pequeno trecho é necessário promover desapropriações para assegurar essa continuidade e garantir que o seu percurso não sofra interrupção.

4. Parque linear do Córrego da Divisa

O conjunto de terrenos que cercam o Trote, o histórico hipódromo da Vila Guilherme, converte-se, no projeto urbanístico, em uma única área destinada a parque público. Em parte, isso já ocorre no trecho do Parque Municipal da Vila Guilherme e na parcela até recentemente ocupada pela Sociedade Paulista de Trote, antes da sua desapropriação pela Prefeitura. A partir dessa ampla área verde prolonga-se o parque linear, margeando o Córrego da Divisa (resultante da transferência da pista para veículos da margem direita, para junto da outra via, à esquerda) seguindo até encontrar o Parque da Vila Maria, também proposto no projeto.

5. Via de Apoio Norte

Vias estruturais de porte estão previstas no Plano Diretor Estratégico de São Paulo, ao Norte e ao Sul das marginais do Rio Tietê, como vias que devem estabelecer a ligação entre regiões afastadas da cidade e reduzir a carga de veículos intensa dessas marginais. O projeto urbanístico incorpora ao seu desenho essa diretriz, dando traçado adequado a essas vias, de acordo com as intenções gerais do projeto. Ao norte, essa via praticamente acompanha a linha limite da várzea aproveitando-se em certo trecho da largura e do desnível entre as pistas da Avenida Brás Leme. Em outro trecho a Rua Chico Pontes é que dá continuidade a essa função.

6. Via de Apoio Sul

> Ao Sul, a via que cumpre papel correlato, na altura da região abrangida pela Operação Urbana, forma-se pelo prolongamento da Avenida Marquês de São Vicente, Norma Pieruccini Gianotti e Sérgio Tomas, quando esta alcança a via de ligação da Marginal Sul do Rio Tietê com a Avenida do Estado. No seu prolongamento segue traçado que acompanha a linha do Metrô, prevendo área de desapropriação que, alargando a faixa criada rente ao casario remanescente da construção da linha, afasta essas edificações que hoje estão sob a linha Norte-Sul do Metrô.

O discurso ou a justificativa das intenções da Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte, traduzido através da remodelação da paisagem, hoje chamada de árida e inóspita, pretende um melhor aproveitamento da infra – estrutura instalada, expansão e melhor articulação entre as vias de circulação, possibilitando uma ligação mais eficiente entre os equipamentos metropolitanos, um melhor aproveitamento no coeficiente de construtibilidade, traduzidos em projetos habitacionais e novas atividades econômicas ligadas ao circuito mais moderno da economia, surgem como ações e medidas que estariam preocupados com a população.

O Estatuto da Cidade, nesse sentindo, surge como instrumento de justificativa dessa preocupação com a população, pois, afirma que todos os benefícios a serem gerados pela OU, prevista para ser implementada ao longo de vinte anos, sejam revertidos e aplicados na área delimitada da operação.

Prevê-se desde início da OU, pelo menos em discurso, que haja a participação de vários setores da sociedade que serão afetados direta ou indiretamente pelo plano, no sentindo de como falam os que estão concebendo a OU, de *conquistar a adesão dos interessados durante todo o seu processo*, mesmo que haja, e certamente ocorrerá, um custo social para alguns desses setores, que na pior das hipóteses serão expulsos.

Fosse a OU um instrumento eminentemente concebido e preocupado com as condições de vida da população ali residente, a postura seria a de apoiá-lo com todas as críticas que pudessem ser pertinentes. Porém, ao longo da exposição, o espaço geográfico está referido ao conceito de espaço mercadoria. A justificativa inicial da prefeitura é clara nesse sentindo, ou seja, mediante ao processo de valorização fundiária esperada, possa a prefeitura absorver parte dessa, e no discurso reverter essa absorção em melhorias na área e suas proximidades.

Não é mencionado no texto em apresso que outro entrave, além do Complexo Penitenciário Carandirú, deixou de existir. Mediante a lei municipal 13885, foi aprovada recentemente, o descongelamento da área alvo do projeto de reurbanização deflagrado pela prefeitura municipal em Santana na década de 1970, conhecido por Projeto CURA. Se por um lado se entende isso como um dado positivo, afinal os proprietários tiveram suas vidas rasgadas em pedaços, é ingênuo, pois foi a operação urbana que precisou do descongelamento.

PARTE IV

1. Considerações preliminares a cerca do fenômeno da deterioração urbana

Foi dito no início do trabalho que os antigos bairros que no passado compunham a cidade de São Paulo, apresentam algumas realidades em comum, entre elas a presença do fenômeno da deterioração urbana.

No caso de Santana, nas páginas precedentes, vez ou outra, mencionou-se rapidamente esse fenômeno, presente, sobretudo em áreas situadas no trecho de várzea.

O Plano CURA Piloto de Santana, gerido parcialmente ao longo dos anos de 1970, conforme discutido, possuía entre outros discursos, aquele de debelar o quadro de deterioração daquele trecho da várzea, e, ao mesmo, tempo absorver parte da valorização que seria propiciada na região pela introdução do metroviário.

Mais adiante, na análise propriamente dita da deterioração urbana em Santana, será tomado como pressuposto que esse fenômeno no discurso do poder público surgia como sinônimo de edificações antigas presentes na área, o que em síntese é falso. O fenômeno da deterioração em Santana se existia, aquela época, não era ainda visível, tendo sido intensificado a partir do Plano CURA.

Hoje, por parte do poder público, há a proposição de uma nova operação urbana em Santana, já discutida. Umas das justificativas iniciais dessa operação urbana, parte justamente da questão da deterioração urbana presente na área definida pelo projeto, o qual será mais bem delineado mais adiante.

Segundo o entendimento desse estudo, persiste ainda no discurso oficial sobre o fenômeno da deterioração urbana, definido pelas condições dos objetos sociais - naturais que compõe a paisagem e pelos indivíduos - grupos sociais, estabelecidos nessas áreas, que no discurso ideológico, respaldado pelos ditames da modernidade, sobretudo naquilo que se concebe como progresso, são tomados como sinônimo de retrocesso.

O fenômeno da deterioração urbana nesse contexto surge como algo a ser debelado e não compreendido, inclusive porque, como será explicitado mais adiante, compreender este fenômeno na sua essência, é se deparar com o fracasso dos preceitos da modernidade, e, portanto, com a própria ruína dos pilares que de modo cambaleante tentam sustentar a atual sociedade.

Além disso, o fenômeno da deterioração, nos estudos urbanos é colocado em circunstâncias marginais. Em geral, o tema surge como uma alavanca ou um gatilho para outras temáticas estudadas no urbano, em especial, a temática da intervenção urbana. Martin (1994: p.193), acredita que a causa dessa “postura”, possa ser compreendida a partir da seguinte realidade:

> “Como tema de investigação, o fenômeno da “deterioração urbana” conheceu um período de apogeu e outro de queda sem que, no entanto, houvessem sido suficientemente esclarecidos os mecanismos mais profundos que comandam e definem, nem tampouco tivessem sido produzidas experiências históricas e concretas suficientemente consistentes, a ponto de podermos declará-lo como definitivamente superado pelo tempo. Ainda que o foco principal das pesquisas tenha sido deslocado nos últimos anos, em favor das articulações espaciais de envergadura planetária, engendradas pela “globalização”, e que novos paradigmas tenham emergido, simultaneamente às novas funções e significados adquiridos pelas “cidades-mundiais” e pela “pós-modernidade”, um certo mal-estar permanece afetando o convívio urbano, e sobretudo, metropolitano, como a indicar-nos que os problemas sociais sintetizados pelo conceito de “deterioração urbana” ainda sobrevivem, ao menos de forma larvar,

> podendo vir a irromper novamente, e a qualquer momento, para a surpresa daqueles que o consideravam extinto, ou dele tivessem simplesmente esquecido."

A marginalidade ou a absoluta superficialidade no trato da deterioração urbana, na perspectiva dessa pesquisa, constitui-se num problema dado pela generalização desse fenômeno na metrópole, e o pelo pouco entendimento que se possui dele.

Se pudesse conceituar esse fenômeno, tal como ele surge a partir do discurso ideológico do estado e das elites, e reproduzido, seja pelas diferentes mídias, pelas manifestações de arquitetos, urbanistas, do mercado, em especial do segmento imobiliário, do discurso reproduzido pela sociedade, chegar-se-ia, grosso modo, a seguinte proposição a cerca da deterioração urbana:

Território ou zona geograficamente delimitada, definida pela presença, de uma paisagem em estado de ruínas, subutilizada ou utilizada e consumida de modo intenso, não ocorrendo ao longo do tempo manutenções necessárias, apresentando por conseqüência, um quadro gradativo de degeneração das edificações e da infra-estrutura, em especial as de uso coletivo, e que, em geral, essa porção do território, é marcada pelo uso, de uma parcela da população de poder socioeconômico inferior a média desejável no tocante as condições mínimas e ou razoáveis de vida, população essa também marginalizada pelo restante da sociedade em função de seu status jurídico – administrativo, de gênero, racial, e de costumes, de condutas, de organização social, de crenças e valores culturais, que no conjunto são moralmente vistos como decadentes.

Entende-se que é a partir dessa proposição que o estado e seus parceiros, sobretudo, do segmento imobiliário, quando se orientam na direção das áreas deterioradas, se justificam. E, a partir da adoção de um conjunto de estratégias e medidas aplicadas nas áreas acometidas pela deterioração

urbana, se revitaliza o ambiente, estabelecendo uma nova ou renovada paisagem, que será ocupada por segmentos da sociedade de conduta e práticas morais mais condizentes com aquilo que se pode entender como civilidade, ou em termos mais diretos, mais harmônico com o ideário do progresso.

Nesse sentindo, essa definição atende aos seguimentos da sociedade, digamos conservadores e não necessariamente conservadores, que recorrem constantemente a um sentimento nostálgico em relação ao passado[1], pois, o passado nesse discurso surge como expressão de “harmonia” e “equilíbrio”. Assim, ao se extirpar a deterioração de um lugar, coloca-o novamente no eixo, isto é, no caminho do ordenamento urbano.

Ao mesmo tempo, essa definição e as ações decorrentes, resultantes das práticas intervencionistas, municiam os críticos, que estabelecem reflexões e análises sobre a validade ou não, sobre as reais intenções e resultados das intervenções urbanas para o conjunto da sociedade, e em especial, para a população diretamente atingida, que anteriormente animava a área deteriorada.

Porém, o fenômeno da deterioração nessas análises fica relegado, esquecido, surge apenas como um dado.

O que se questiona é que não basta somente se apegar à questão das intervenções, afinal elas tendem a, em outro momento, reproduzir exatamente aquilo que se quer combater, pelos deslocamentos que provoca. É necessário, portanto não dissociar intervenção e deterioração. O que se entende é que somente será possível avançar nas análises se houver clareza dos fatores que desencadeiam a deterioração urbana.

---

[1] Consultar Martin (2004: p. 196)

Essa prerrogativa é, por exemplo, reforçada por Bermam (1982), no dizer, parece que o próprio processo de desenvolvimento, na medida em que transforma o deserto num espaço social e físico vicejante, recria o deserto no interior do próprio agente de desenvolvimento. Assim funciona a tragédia do desenvolvimento. A questão é justamente saber porque isso ocorre. Em paralelo a nossa questão continua límpida: quais os fatores da deterioração.

Tem-se por princípio compreender que essa conceituação a cerca da deterioração urbana, é uma definição perigosa, em especial, quando utilizada como argumento para as propaladas intervenções urbanas. Mais perigosa ainda, porque coloca a questão da deterioração urbana como fato dado, inerente ao movimento natural de crescimento, desenvolvimento e transformação da cidade, afinal os lugares tendem ao longo do tempo, em função do uso, a se tornarem velhos. Mas velho e deterioração não são necessariamente sinônimos, e tampouco na maioria das situações são semelhantes.

No caso de Santana, isso fica contundente, quando, por exemplo, se analisam áreas presentes no trecho de colina, que apresentam uma organização espacial “antiga”, mas que estão longe de uma situação de deterioração. Entretanto, se tomar à organização espacial ao longo da avenida Cruzeiro do Sul, que comparativamente é mais nova do que as do trecho de colina, chega-se à conclusão de que ali, o ambiente se apresenta deteriorado.

Compreende-se que não é a idade de um lugar ou uma área que define a deterioração urbana, mas o modo como sua forma, seu conteúdo e sua função se articulam, numa totalidade, que na maior escala de análise se expressa na metrópole.

Toma-se como premissa geral que a proposição inicialmente assinalada constitui-se um desvio do real. As áreas, lugares ou bairros acometidos pela deterioração urbana expressam essa sua totalidade.

Porém, uma dúvida persiste, isto é, por que o fenômeno da deterioração urbana, e sua análise, não é pouco considerada nos estudos urbanos, embora seja manipulada nos planejamentos urbanos da esfera pública. Não encarar as causas da deterioração urbana é de certa forma permanecer em silêncio premeditado, pois, acredita-se que adentrar neste fenômeno é defrontar-se com o próprio fracasso da sociedade.

Essa tese é reforçada por Martin (2004: p. 196) quando nos afirma que:

> "(...) o tema da "deterioração urbana", em si mesmo, representa um grande perigo para a ideologia dominante. Isto porque de um lado, ele põe a nu o caráter essencialmente desigual do sistema capitalista, ao explicitar a crueldade da "concorrência" e forçar uma análise, ainda que sumária, a respeito dos "perdedores". De outro lado, porque ele ajuda a desmontar o mito do "progresso permanente" que identifica o "novo" como algo sempre superior e melhor do que o "velho", pois ao impelir inapelavelmente que o presente ajuste suas contas com o passado, obriga que este último não seja esquecido, e no caso dos bairros deteriorados, inegavelmente, "o passado era melhor."

Esta postura diante do fenômeno da deterioração urbana torna-se cara a população na medida que esses ambientes em um determinado momento tendem a passar por um processo de intervenção do Estado, a qual desemboca naquilo que se denomina de *gentrificação*, onde os pobres e outros segmentos da sociedade são expulsos em decorrência da valorização imobiliária, que pressiona para cima, preços dos alugueis, preços de compra e venda de imóveis e terrenos, afetando a população residente e resistente que luta para permanecer no lugar.

E, quando há remoção, há perda de identidades, estranhamento entre o indivíduo e o lugar novo, dilacerando gradativamente os entrelaçamentos sociais anteriormente estabelecidos. Para Martin (2004), inclusive esse aspecto seria a raiz da deterioração urbana.

O que se defende é uma compreensão a cerca dos mecanismos da deterioração urbana, para que, ao se instaurar as intervenções em um lugar, essa possa, ao contrário do que corre hoje, gerar situações que beneficiem de fato a população local.

Porém, deduz-se que essa compreensão vai à contramão das intervenções, visto que ao se instaurem, essas possuem como lógica, garantir as exigências da acumulação adicional de capital, pela via do mercado imobiliário.

Deduz-se que o fenômeno da deterioração percorre diferentes épocas. No caso de Santana atualmente, este fenômeno a dimensão desse fenômeno é de outra ordem. Ela envolve necessariamente a análise o espaço urbano definido metodologicamente e teoricamente por três conceitos: forma, estrutura e função, e como estas realidades se realizam sob a égide do capital.

Esse espaço nas palavras de Costa & Moraes (1993: p.159) possui as seguintes propriedades:

> "O espaço é uma condição geral da existência e produção da sociedade. Sendo assim, sob hegemonia das relações capitalistas, o espaço (e tudo o que ele contém) aparece sob forma de capital constante. Tomando uma produção individual qualquer, pode-se observar que ela se desenvolve ocupando uma certa parcela do espaço. Esta é uma primeira condição enquanto capital constante (a instalação física da produção). A outra relação que se estabelece entre essa produção e o espaço se refere a este como capital social geral (...). Entra aí todo trabalho morto incorporado ao solo ao longo da história: as cidades, as estradas e

> a infra-estrutura em geral. O espaço, portanto, sob o capitalismo, é capital como condição e como meio de produção."

O que nos interessa de imediato é justamente esse espaço como condição e meio de produção e reprodução do capital. Se o espaço é aqui também considerado como se fosse capital, pode-se compreender que ele é mercadoria, e, portanto, no seu processo de reprodução, tende a ser permanentemente uma mercadoria que altera constantemente.

Mais que uma realidade, essa reprodução ao se realizar tende a metamorfosear os lugares. Os espaços são impregnados pela lógica do capital. Ainda para Costa & Moraes (1993: p.160),

> "não existe espaço "exterior" à lógica do capital. Assim os imperativos da produção comandam todo o ordenamento espacial, tanto o uso das velhas formas, como na construção das novas, o que não significa o desconhecimento das mediações pelas quais se dá esse processo, nem de sua diversidade histórica (...)."

Aquilo que se denominava de cidade de São Paulo, e mais precisamente os bairros que a compunham, talvez seja aqui o que melhor sintetiza essa realidade, pois, na medida que o processo de reprodução do capital na sua fase industrial avançava sobre ela, de acordo com Seabra (2002: p.75),

> "(...) começou a não comportar os conteúdos que abrigara, e foi ganhando lugar o processo que culmina no fenômeno metropolitano (...)."

Neste sentindo Seabra (2002: p.76) conceitua a metropolização como:

> "(...) a espacialização do processo de reprodução social, pelo qual se descrevem as metamorfoses da cidade. Trata-se de um movimento que articula, de diferentes maneiras, os níveis e os momentos da vida social e que, ao se territorializar, redefine sem cessar o quadro da vida existente. **É o processo de adequação das cidades ao ritmo, sentido e necessidades do**

> **desenvolvimento desta sociedade urbano – industrial.**[2] Como já se tem demonstrado, no estudo das cidades, esse desenvolvimento implicou transformações urbanas de grande monta; as intervenções higienistas, o urbanismo utilitarista e segregador como os dos bairros jardins, dos grandes boulevards e da produção do espaço urbano como suporte de condições gerais sociais de produção, com as grandes obras de engenharia pesada: pontes, viadutos, energias, transportes. Assim que a cidade vai sendo transformada e produzida para ser o lócus de acomodação do processo de industrialização e núcleo do processo de modernização da cidade."

A partir dessa afirmativa a noção de deterioração urbana se torna mais clara. A metropolização é entendida pelos apologetas da modernidade como expressão maior do progresso de uma sociedade.

Entende-se que esse fenômeno, tal como ela se foi configurando, não é sinônimo de progresso, porque comporta contradições em todas as dimensões da vida, sendo uma delas entendida como o fenômeno da deterioração urbana.

A metropolização não é um fenômeno social autônomo, pois, para se realizar, depende da condição de dominar o território da cidade e tudo que se encerra nele, em outros termos, ela não ocorre, não se processa em outro ambiente que não seja o da própria cidade.

A metropolização introjeta a lógica do capital, produzindo gradativamente, a sociabilidade que lhe corresponde, sob os imperativos do valor de troca. As noções de espaço e de tempo são integradas ao processo do capital. Em decorrência, a fragmentação de um e de outro começa a ser um elemento da forma, da estrutura e da função da urbanização. Disto resulta o aparente caos da Metrópole.

---

[2] Grifo nosso

A forma, estrutura e função até então vigentes, ou são readequadas a nova realidade, ou simplesmente ficam desencontradas. Porque não correspondem a um mesmo lapso de tempo.

Enquanto algumas áreas são mais susceptíveis a mudanças, e se adequam rapidamente às transformações e novos usos, outras resistem no decorrer do processo. Uma escolha dos proprietários urbanos? Parece que sim. Mas sob constrangimentos sociais. Por isso não se trata de uma escolha aleatória.

Mas, proprietários que visam a super exploração de seus imóveis alimentam ganância pela renda, e o fazem em tal monta, que em muitos casos pouco ou nada se importam com as condições estruturais de sua propriedade. Quanto mais se encontram em condições precárias, maior a possibilidade de uma parcela da sociedade excluída, de ocupar essas edificações, e dar-lhes os usos dentro das suas possibilidades socioeconômicas.

Em outras situações ocorre que a ganância pela renda não encontra, somado as condições precárias das edificações, não encontram quem queiram ou estejam dispostos a arcar com os altos aluguéis e reforma e manutenção das edificações[3]. É o caso do que ocorre ao longo da avenida Cruzeiro do Sul em Santana. Nessa situação os imóveis da área, ficam “abandonados” sujeitos a ação do desgaste natural.

Por último, aqueles que optam por não se desfazer de suas propriedades, e também não extrair renda e procuram manter-se no lugar, mesmo na contramão dos processos instaurados pela metropolização, ficam sujeitos a perda de referências espaciais, que implica no dilaceramento de pertencer ao lugar, ou em outros termos, o indivíduo se sente estranho ao lugar onde, possíveis gerações passadas de familiares e de amigos, construíram sua

[3] Essa tese foi corroborada por três corretores de imóveis da Imobiliária Mirantte.

história. No curso da metropolização estarão cada vez mais sujeitados aos ritmos e aos sentidos ordenados pelos signos e símbolos que comandam a modernidade.

A questão da deterioração urbana nas áreas em que se pretendia instaurar o Plano Cura Piloto de Santana, talvez seja o melhor exemplo dessa realidade.

Muitas vezes, a partir desse processo, antigos bairros transformam-se em um mero nó de articulação e circulação dentro da metrópole, passando a ser consumido de modo intenso não só pela população local, mas pela sua área de influência. Nesse sentido as antigas formas urbanas são dilaceradas.

De acordo com Campos (2003: p.2) ao analisar as transformações do centro histórico da cidade de São Paulo, nos lembra que mediante ao processo de metropolização,

> "(...) a cidade repete um padrão autofágico, destruindo esforços coletivos acumulados na configuração arquitetônica e urbanística dos espaços (...). Incongruências espaciais e deficiências funcionais contribuem para desqualificar a região. Enquanto isso novos usos entram em choque, de um lado, com os remanescentes da centralidade dominante, e, de outro, com um quadro construído resultante de requisitos distintos, formado por diversas camadas não necessariamente coerentes, correspondentes às distintas etapas de formação, expansão e superação do centro histórico."

É nesse choque, nessa resistência entre o novo e os remanescentes da antiga centralidade, é que reside a gênese do fenômeno da deterioração urbana.

A partir dessa reflexão nos aproximamos do fenômeno da deterioração urbana em Santana.

2. Áreas deterioradas em Santana

Em Santana, parte-se inicialmente de sua paisagem para adentrar no fenômeno da deterioração, onde, no decorrer da análise, estabeleceu-se uma divisão de áreas, tendo como critério, as formas como elas se apresentam.

Mediante a definição das áreas, segundo os critérios paisagísticos, tomou-se como critério checar se os valores correspondiam a essas divisões estabelecidas. Então foi verificado que havia correspondência entre ambas. Em seguida foram estabelecidas subáreas para efetuar a análise da organização espacial de Santana, sob a ótica do fenômeno da deterioração. Findando esse percurso, obteve-se certa segurança sobre o caminho para as reflexões que se seguem.

Com as áreas ora definidas, bem como os valores diferenciais apurados e analisados, buscou-se junto ao mercado imobiliário, indagar se haveria correspondência entre a análise até então realizada e as práticas do mercado local. Como já foi ressaltado anteriormente isso foi confirmado. Portanto, têm-se à certeza de que em Santana nada se apresenta aleatório na sua organização e fragmentação sócio-espacial.

Tomando o que foi refletido até o momento, define-se três grandes áreas que se apresentam deterioradas, a saber:

1. A rua Voluntários da Pátria e algumas ruas adjacentes a esta, entre as estações metroviárias de Santana e Tietê.
2. A extensão da avenida Cruzeiro do Sul entre as estações metroviárias de Santana e Tietê, incluindo o entorno da recém desativada Casa de Detenção do Carandiru.
3. As quadras fiscais congeladas pelo Plano Cura Santana.

Delimitação das áreas deterioradas

Mapa – Fonte: ENGEMAP, 2005.
Área selecionada: André Gonçalves
Escala – 1:14000

De um ponto de vista geral, o que chama atenção nestas três áreas é o fato de estarem situadas na área de várzea, de apresentarem uma paisagem marcada por edificações em geral antigas, compostas por casas e por edifícios de dois ou três pavimentos, sendo que parte destas, possuem aspectos de feiúra, mais claramente, sem “manutenção” com fachadas pichadas, sujas; possuem também usos variados, e no tocante ao valor venal da terra apresentam diferenciações internas significativas.

Umas valem mais ao que parece, têm vantagens de localização relativamente a circulação (o metroviário). Tem, portanto, maiores valores de aluguel. As que valem menos, está à uma distância relativamente maior do comércio.

De um ponto de vista mais específico, é que se podem distinguir as três áreas. Nas partes que se seguem, trato da deterioração dessas três áreas, a partir das quadras fiscais do Plano CURA, que, aliás, engloba as três áreas.

2.1. As quadras fiscais congeladas do Plano CURA Santana

As quadras fiscais até recentemente congeladas pelo Plano CURA Piloto de Santana são ao nosso ver um caso claro dessa ação apontada por Harvey. Não havia deterioração urbana nestas quadras à época do plano, entretanto uma das justificativas era que o ambiente construído estava deteriorado, e se tornara um empecilho ao desenvolvimento de Santana.

Contraditoriamente, a deterioração urbana nesse local, justamente começou a partir do Plano Cura, dada em função da articulação e organização dos moradores, que no momento mais delicado da questão questionaram junto à justiça à garantia ao direito à manutenção de suas propriedades. Pelo impasse e pelo voto favorável da justiça a prefeitura pela desapropriação, e subseqüentemente pela fala de recursos desta para dar continuidade ao

projeto, estabeleceu artificialmente por força de lei um congelamento dessas quadras. As conseqüências foram inúmeras. As casas não podiam ser vendidas, não podiam sofrer reformas.

Outras residências que foram desapropriadas deram lugar como já descrito anteriormente a um conjunto de prédios, incluindo o tribunal de justiça da zona norte, hoje ocioso, sem uso.

As quadras fiscais que anteriormente abrigavam um dos antigos núcleos de moradores de Santana foram sumariamente dilapidadas. As relações de vizinhança, por exemplo, foram rompidas, identidades de antigos moradores foram rasgadas como papel velho[4].

Atualmente, inúmeras casas que tiveram uso residencial, abrigam prostíbulos, sendo que recentemente parte destes foram fechados pela Polícia Federal, pela prática da prostituição infantil. A questão é, os imóveis estavam congelados, e os proprietários, muitas vezes, venderam seus imóveis por contrato de gaveta, ou os alugaram no sentindo de obter renda.

A deterioração urbana deste lugar em Santana é respondida por inúmeros fatores, envolve inclusive aspectos morais, não há como deixar de resvalar nesse fator.

Ela a deterioração envolve duas dimensões uma geral e uma subjetiva. Por exemplo, a de ordem geral, porque além da prostituição infantil, antiga nessa região, diga-se de passagem, em especial nos prostíbulos localizados ao longo da rua Dr. Zuquim, a própria prostituição não é fenômeno isolado de Santana. Além disso, fatores como drogas, violência, propina a policiais, exploração das prostitutas são fatos conjugados a esse universo.

---

[4] Consultar Fernandes (2002)

A questão não é a prostituição em si, mesmo que essa profissão tenha sido reconhecida recentemente pelo Ministério do Trabalho, a forma como ela é encarada e tratada no Brasil em nada se alterou, continua a ser sempre um caso de polícia e não uma questão social, portanto não é um fato inerente a Santana, nem resultado direto ou indireto do Plano CURA. Com a concentração de inúmeras casas de prostituição a área deixou de ser eminentemente um núcleo residencial para abrigar um segmento da sociedade historicamente recriminado e descriminado.

Subjetivamente quem, gostaria de viver em um local tido como uma área com essas características. É inegável que ao comparar com as condições de vida do passado não tão distante, a atual realidade que vem se instaurando nessa área desde a década de 1970, traz aos moradores um sentimento de perda irreparável.

Há outros fatores que atuam nessa área como condutores da deterioração urbana. O primeiro é um certo isolamento, ou a constituição de uma barreira que “isolou” esse conjunto de Santana. Trata-se de uma barreira formada pela junção da estação metrô Santana e avenida Cruzeiro do Sul, ambos equipamentos de caráter metropolitano. Caso, por exemplo, os moradores dessa área queiram se deslocar até esse trecho comercial de Santana, terão de ou passar pelos túneis de acesso do metrô por baixo da avenida Cruzeiro do Sul, ou terão de atravessar efetivamente essa avenida, que apesar dos semáforos, dado a imprudência constante dos motoristas, torna-se o ato, uma situação de certo risco.

Soma-se a essa “barreira” a própria condição atual da área comercial, descrita anteriormente, ou seja, comparativamente ao passado, o trecho comercial dado às mudanças de sua base de atividades econômicas ao longo dos anos de 1980 e 1990, também perdeu sua identidade, e por conseqüência, os antigos moradores sua identidade em relação ao trecho comercial.

Entenda-se que o comércio aqui é visto muito mais como uma mera relação consumidor-lojista. A partir de alguns diálogos estabelecidos com lojistas ainda remanescentes do período anterior aos anos de 1970, o cliente tinha nome, uma identidade. Logicamente a identidade dos indivíduos em um bairro não se faz somente a partir de sua relação com o trecho comercial. Aqui ele é tomado como um exemplo de como a partir de alterações ocorridas no espaço geográfico, dada pela introdução ou criação de barreiras, um local, no caso os habitantes das quadras fiscais ora congeladas, tornam-se sujeitos estranhos ao lugar.

Logicamente que essa relação aqui refletida vale para os demais moradores de Santana. É corrente, por exemplo, que moradores do alto de Santana, se queixem sobre as atuais condições do comércio da Voluntários da Pátria.

Um outro fator que pode ser considerado como um indutor ou fator da deterioração urbana das quadras fiscais congeladas nos anos de 1970, é a implementação do Terminal Rodoviário Municipal de Santana, que ainda possui como função ser ponto de partida e chegada de parte considerável de ônibus que atendem as demais localidades da zona norte de São Paulo. Somado a esses ônibus, se inclui os perueiros, que atendem a outros pontos da zona norte, fato concreto no terminal e arredores desde o início da década de 1990.

O volume de veículos ao longo do dia, mesmo com a abertura de novas estações de metrô em alguns pontos da zona norte[5] e outros pequenos terminais adjacentes a essas estações, ainda é intenso ao longo das ruas que cortam as quadras. Somado ao volume de veículos, por dedução, a poluição sonora e a poluição atmosférica local são provavelmente consideráveis.

[5] Estações metroviárias do Jardim São Paulo, Parada Inglesa e Tucuruvi.

Aliado a esse contexto dos veículos, e por conseqüência o elevado número de pessoas (passageiros) que ali circulam, é identificável a presença de bares no entorno do terminal, digamos não muito freqüentáveis, em especial no período noturno. Além disso, ao longo do dia, por uma série de fatores que aqui não cabe discutir, alguns jovens (crianças e adolescentes) lançam práticas de pequenos furtos aos que por ali transitam, trazendo de certa forma uma sensação de permanente de insegurança.

A deterioração urbana nessa área possui como principal elemento a desarticulação social que o Plano CURA Piloto Santana trouxe ao ser implementado de modo parcial. Não se pode concluir quais as conseqüências, caso ele tivesse se realizado na sua plenitude.

A presença de edifícios comerciais, com suas de linhas pós-moderna indica que em médio prazo, deverá se intensificar essas edificações nas antigas quadras fiscais, que por força de lei, deixaram de ter a condição de áreas congeladas desde meados de 2005, e abriram a possibilidade dos proprietários, buscarem, quem sabe em outro lugar, a condição de vida que lhes foi tomada.

2.2. A rua Voluntários da Pátria

Desde o início da pesquisa se trabalhou com a hipótese que a rua Voluntários da Pátria, do seu trecho inicial até o seu trecho comercial, estava permeado pelo fenômeno da deterioração urbana.

Entretanto, essa hipótese ameaçou desmoronar, à medida que a reflexão sobre o conceito de deterioração urbana procurava superar a visão de atrelar o conceito às condições precárias dos objetos sociais fixados na paisagem construída, e a população que anima essa paisagem. Essa é a primeira impressão que fica, a qualquer indivíduo que caminhe do trecho citado.

Se levarmos em conta a configuração espacial dessa área até meados dos anos de 1980 e a compararmos com a atual, sim, poder-se-ia falar em deterioração na sua plenitude, inclusive é esse o argumento que se escuta de antigos moradores e comerciantes.

Mas nesse caso a sustentação do conceito de deterioração urbana ficaria somente ao cargo de uma visão nostálgica de que o passado era melhor, ou em termos mais práticos, as lojas do “passado” eram mais sofisticadas, digamos não possuíam um apelo popular, tanto nas mercadorias comercializadas, tal como nos preços praticados. Não havia como hoje, a quantidade excessiva de comércio ambulante nas ruas, e automaticamente o trânsito dos pedestres era mais fluído, a sujeira das ruas era menos intensa. Além disso, o tráfego de veículos era consideravelmente menor.

No caso do trecho comercial da Voluntários e ruas adjacentes, não se pode dizer que todas edificações apresentem um quadro de degeneração avançado. As maiorias delas encontram-se situam-se bem conservadas. Porém, parte da infra-estrutura de uso coletivo se encontra em estado não satisfatório, ou seja, as calçadas, a pavimentação da rua, os cabos e fios de alta tensão visivelmente estão mal tratados, velhos, sem manutenção.

Porém se tomarmos essa situação para inferir que essa situação caracteriza o fenômeno da deterioração urbana na área, deve-se então generalizar, e dizer que São Paulo como um todo está deteriorado. Talvez não seja o caso, mas provavelmente exista um limite para que esses indícios, não se tornem regra. Esses elementos não podem ser tomados de modo isolado para averiguar a existência ou não da deterioração urbana em um lugar. Esse fenômeno na sua amplitude é de outra monta.

Na análise que se realizou no trecho comercial, pode-se afirmar de maneira que a rua Voluntários da Pátria, reuniu todas as condições para se

tornar literalmente deteriorada, mas isso não se efetivou na sua totalidade. Lidando com a realidade atual, é possível afirmar que se trata de uma área velha, consumida intensamente, e nesse ponto reside à ameaça da deterioração plena. Há na verdade uma série de contradições que pairam sobre esse ponto de Santana, a começar pela alteração da sua organização espacial.

A integração de Santana à metrópole, redefinida pelos objetos urbanos lá instalados desde os anos de 1970, fazem de Santana um lugar possível de investimentos. Mas com a chegada do Center Norte em meados dos anos de 1985, houve concretamente uma transferência tanto de lojas mais sofisticadas, como de clientela para esse “templo” do consumo; muitos estabelecimentos preferiram o shopping.

Isto de certa forma, em um primeiro momento abriu a oportunidade para que a deterioração viesse ali se instalar. No início dos anos de 1990, uma série de edificações ficaram vagas, ociosas, mas gradativamente foram sendo ocupadas por um comércio de seguimento mais popular, que se deduz, passou a ser utilizado pela população de menor poder aquisitivo da zona norte da capital.

Esse momento culmina com o surgimento de modo mais intenso do comércio de ambulantes, que explode no final dos aos de 1990, primeiramente nas ruas Gabriel Pizza e Leite Moraes que já abrigavam esse tipo de comércio. À medida que as lojas populares foram se instalando ao longo da Voluntários, gradativamente os ambulantes também se alojavam nela.

Entretanto esse processo não foi instaurado de forma tranqüila. Houve uma intensa “luta” de poder pelo uso do espaço público entre comerciantes e ambulantes, a ponto de em um dado momento, com o aval da prefeitura, os comerciantes instalarem gigantescos vasos nas calçadas a fim de não permitir

que os ambulantes praticassem suas atividades nas calçadas, e portanto de frente às lojas.

A justificativa era simples, muito dos produtos comercializados pelos ambulantes, disputavam com os oferecidos pelas lojas. No caso, os prejudicados foram os pedestres, que ao transitarem nas calçadas tinham que desviar dos vasos e das barracas. Por bom senso, e por acordo entre comerciantes e ambulantes tais vasos foram eliminados.

Há atualmente tentativas constantes por parte dos ambulantes locais, representados pelo sindicato da classe e de alguns comerciantes, tentarem junto à prefeitura um plano de ordenação do uso do espaço público. Porém de acordo com o sindicato, o movimento perde força seja pela baixa participação dos comerciantes, seja pelo pouco ou nenhum interesse da prefeitura em dialogar com os interlocutores do projeto. Ao invés disso, a prefeitura continua a adotar o princípio da brutalidade, ou seja, a condução dos chamados rapas coordenados por fiscais da prefeitura e respaldados pela polícia municipal, que quando ocorre possui pouco efeito prático.

Desse relato algumas inferições podem ser estabelecidas. O comércio popular que veio se instalar no trecho comercial da Voluntários da Pátria e ruas adjacentes obtiveram êxito por dois fatores. Primeiro porque historicamente a rua Voluntários sempre se constitui como um nó de articulação entre a zona norte e a região central da cidade, portanto é quase um ponto obrigatório de passagem para veículos particulares e públicos (carta 1).

Segundo, é que esse quadro é reforçado pelo crescimento considerável das últimas décadas da região periférica da zona norte[6], habitada na sua

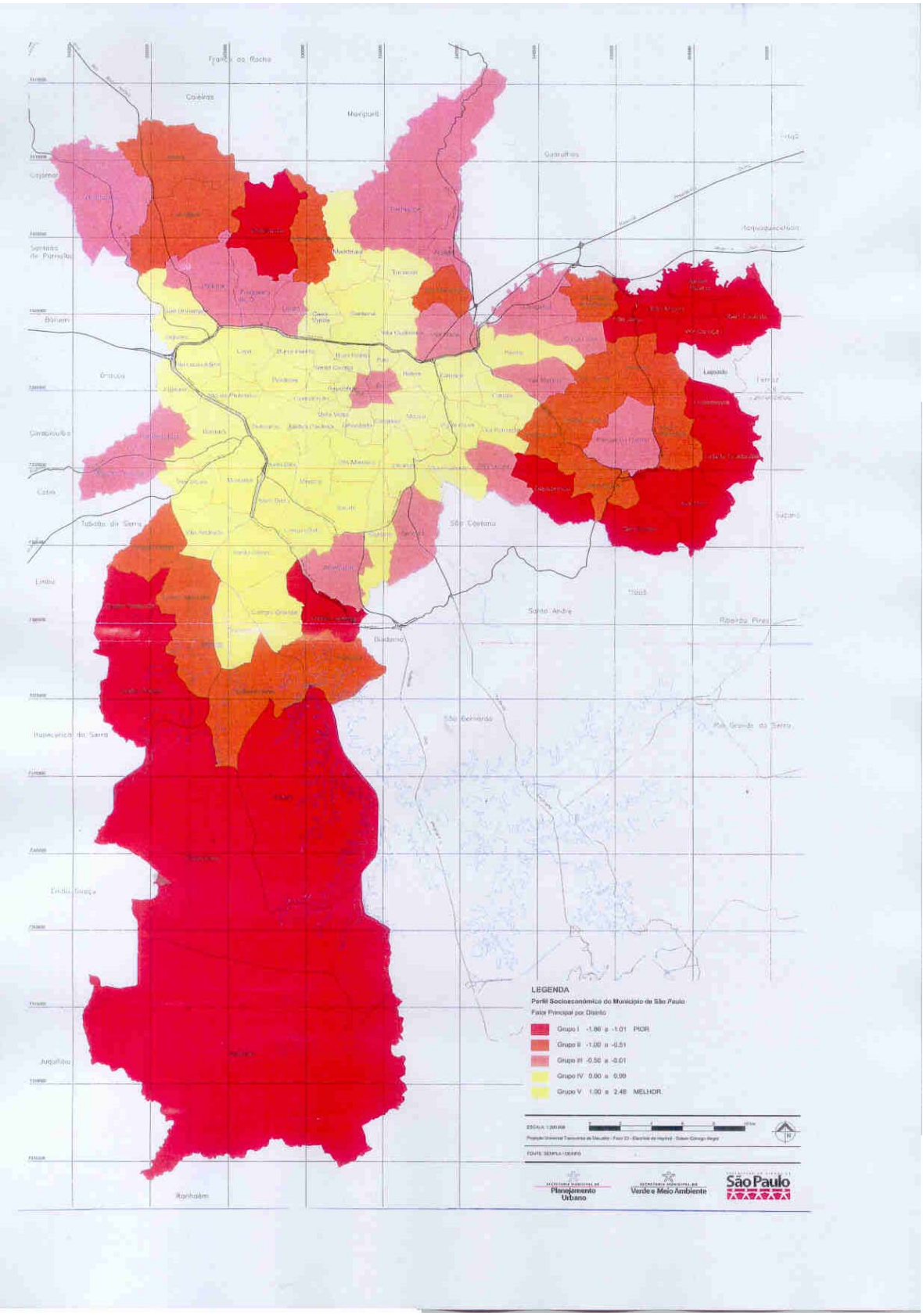
[6] Esse crescimento demográfico da região está inserido no processo geral de crescimento demográfico da Metrópole de São Paulo, que ao nosso ver, entre outros fatores, foi determinado pelos fluxos migratórios de indivíduos de outras localidades do país e até mesmo de países vizinhos ao Brasil em direção a São Paulo.

grande maioria por uma população de baixa poder aquisitivo, que encontrou na Voluntários um ponto, uma localidade acessível de consumo (carta 2).

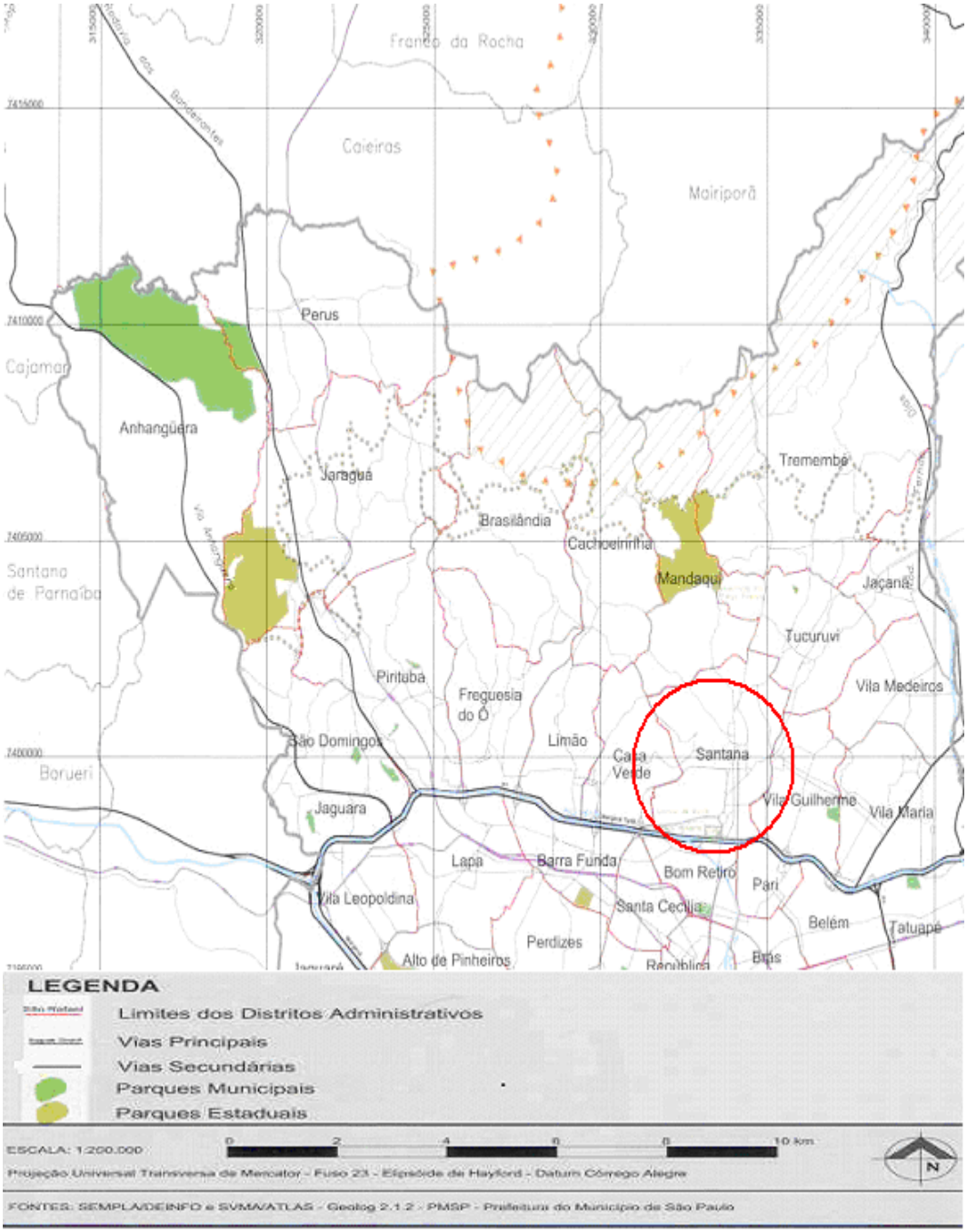
Outra situação do trecho comercial é o fato dele se tornar um ponto de intenso trânsito de potenciais consumidores, o que leva de acordo com o setor de locação comercial da Imobiliária Mirantte, a ser disputado de maneira acirrada por potenciais comerciantes, que pressionam os preços dos aluguéis para o alto. Em geral ao obterem o ponto comercial, promovem reformas internas e externas das edificações, melhorando as condições paisagísticas da área comercial de Santana. Esse processo é de tal modo intenso, que desde meados de 2005, outros segmentos de lojas vem ganhando espaço ao longo da Voluntários. Lojas mais sofisticadas na aparência, com produtos aparentemente de melhor qualidade, porém de preço não tanto popular.

Ao mesmo tempo, mantêm-se as quantidades excessivas de comércio ambulante nas calçadas, que somada ao número elevado de transeuntes que ali circulam gradativamente, deixam as calçadas em estado precário. Além disso, a maioria dos ambulantes pratica o famoso “gato” na rede de energia elétrica. Tomando por base que isso ocorre a pelo menos quinze anos, não é difícil deduzir porque o estado da rede de energia elétrica local se encontra degenerado.

Carta 1 – Perfil Socioeconômico do Município de São Paulo



Carta 2 – Eixos Viários da Zona Norte de São Paulo



Ainda em relação ao trecho comercial, não há indicativos qualitativos suficientes que demonstrem um processo de deterioração urbana tal como está sendo compreendido. O que há são alguns indícios de que isso possa vir a ocorrer porque os elementos da deterioração começam a aparecer.

Ao poder público rever o uso do espaço dessa área, e isso necessariamente passaria pelos esforços de reunir moradores e comerciantes, incluindo os ambulantes, além da prefeitura, no sentindo de buscar alternativas na reordenação do espaço geográfico local, estabelecendo outros parâmetros de articulação entre o trecho comercial com o conjunto de Santana e da zona norte como um todo.

Outro trecho analisado da rua Voluntários da Pátria tomando por base aquilo que se compreende por deterioração urbana, é o que se estende entre as imediações da estação metroviária do Carandiru até a estação Tietê.

Este setor do bairro possui três realidades de paisagem. As condições paisagísticas da rua Voluntários da Pátria, as edificações das quadras situadas em especial no perímetro da estação Carandiru e as quadras situadas no perímetro da avenida Santos Dumont.

Do trecho entre o Carandiru até as proximidades da estação Tietê, na Voluntários da Pátria, os objetos assentados que formam sua paisagem, mostram-se, em seu conjunto, com uma ou outra exceção, corroídos pelo tempo, e de certa forma “sem vida ativa[7]” no local, apesar da presença de casas residenciais.

Aos fundos da estação Tietê, a realidade é outra, o quadro de deterioração urbana parece estar sendo debelado, em especial, pela presença

[7] Essa impressão fica em função de conversas com antigos moradores de Santana que relataram que em outros tempos, o ritmo de vida no local era “intenso”.

recente de novos usos, conseqüências de novos investimentos, que serão mencionados a diante.

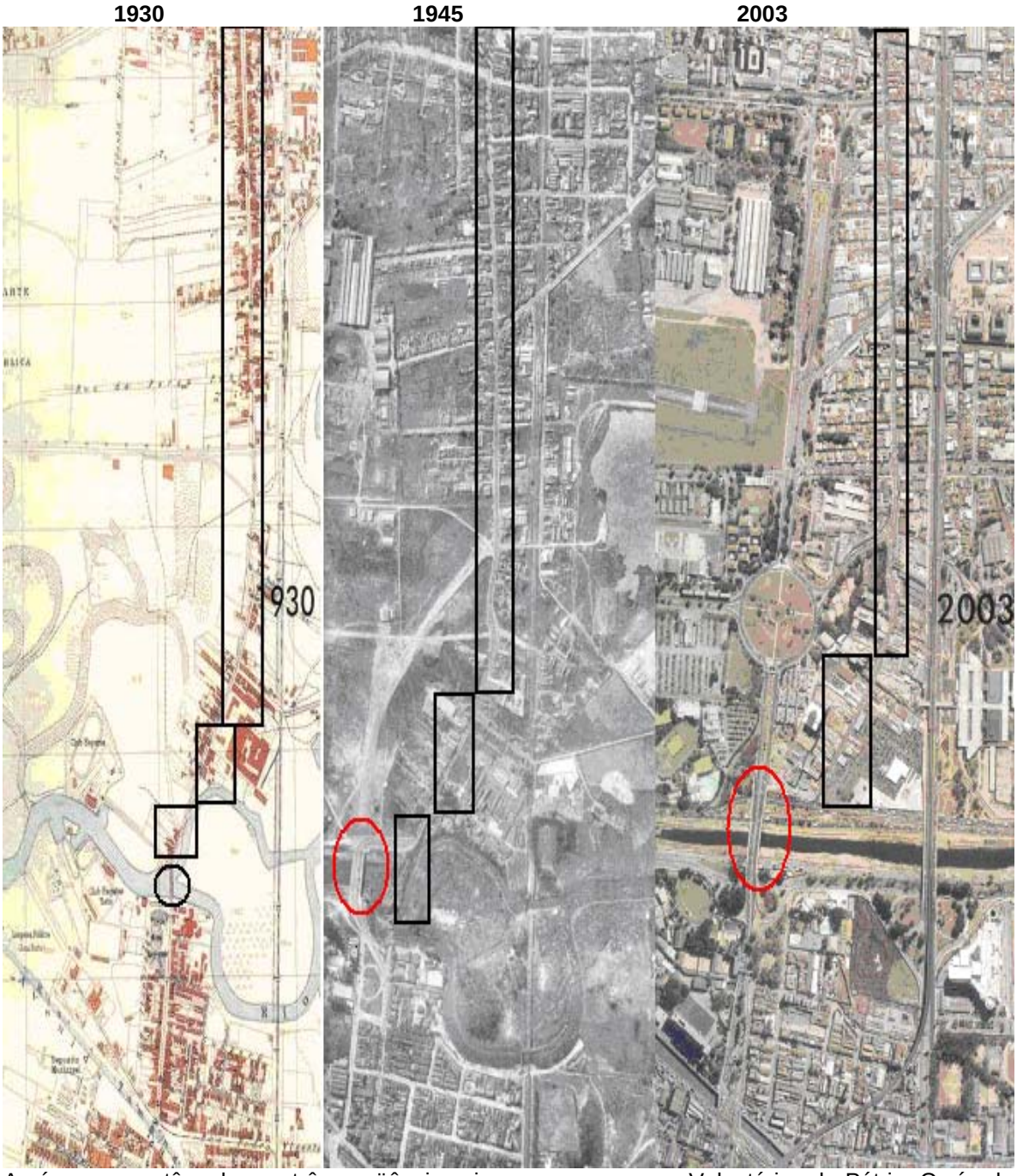
Fica a impressão de que dois fatores são determinantes para tal realidade da rua Voluntários da Pátria entre o Carandirú e o Tietê. A primeira seria a influência exercida pela avenida Cruzeiro do Sul, extremamente deteriorada sobre a Voluntários, a segunda parece ser que o trecho da Voluntários da Pátria entre o Carandiru e o Tietê ficou congelada porque objeto do Plano CURA, e isso a faz testemunha do passado.

A questão desse congelamento, dessa paralisia aparente no tempo fica respondida pelo que representava esse trecho no passado. Do Carandiru até o Tietê, tal segmento representava tanto a porta de entrada, como a porta de saída de Santana em direção ao centro da cidade via a antiga Ponte Grande, isto é, tal como hoje, a rua Voluntários se prolonga até o rio Tietê, e dali, no passado, a histórica Ponte Grande cruzava o rio, ligado Santana ao centro.

Com a desativação da Ponte Grande, e a construção das Pontes das Bandeiras e avenida Santos Dumont de um lado, e da avenida Cruzeiro do Sul e o Metrô de outro, isso ao longo das décadas de 1950, 1960 e 1970, esse "pedaço" da principal artéria da zona norte ficou engessado, perdido no meio dessas novas artérias metropolitanas, conforme seqüência das fotos aéreas[8] de 1930, 1945 e 2003, apresentadas a seguir.

[8] As fotos aéreas foram obtidas no Atlas Ambiental, editado pela Prefeitura Municipal de São Paulo em 2004.

Seqüência de imagens da rua Voluntários da Pátria no trecho de várzea – anos de 1930, 1945 e 2003.



As áreas em retângulo nas três seqüências circunscrevem a rua Voluntários da Pátria. O círculo em preto delimita a localização da antiga ponte grande em 1930. O círculo em vermelho (1945 e 2003) delimita a ponte das Bandeiras.

Além disso, esse trecho abrigava anteriormente, entre os anos de 1930 e 1960 indústrias de médio porte que gradativamente foram deixando o lugar, a

exemplo de outras localidades de São Paulo. Até mesmo o fluxo de veículos é irrisório quando comparado com a porção da Voluntários no seu trecho comercial e de colina.

Em contraposição a essa situação, duas realidades, na mesma rua se contrapõe ao quadro de deterioração urbana. O final da rua Voluntários da Pátria, localizada aos fundos da estação Tietê, vem apresentando nos últimos dez anos, uma nova realidade no tocante a ocupação e uso do solo. Historicamente marcada pela presença de fábricas de médio e grande porte, com destaque para a Klabin e Ita, atualmente vem se transformando em um ponto que abriga atividades econômicas do setor terciário e associações de classe.

Destacam-se Associação Paulista de Cirurgiões Dentistas, e mais recentemente com sede inaugurada abril de 2006, no entroncamento entre as ruas Gabriel Prestes e Voluntários da Pátria, a Associação dos Policiais Militares da Reserva, Reformados, da Ativa e Pensionistas da Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado de São Paulo (Aipomesp), dois hotéis, sendo um de alto padrão e outro de médio padrão, a Universidade de Santana, o Arquivo Histórico do Estado, e o prédio da Universal Fonográfica, considerada pela mídia especializada como o maior centro de negócios fonográficos da América Latina.

Em sentindo horário o hotel de luxo, o arquivo do estado, a associação de cirurgiões dentistas e a universal fonográfica, todos localizados no final da Voluntários da Pátria. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

Além disso, os poucos prédios residenciais que ali se encontram pó suas fachadas externas, boa conservação. Porém ainda persiste uma ou outra edificação em estado precário, mas se acredita que em um futuro próximo passem por transformações ou sejam terminantemente eliminadas. Em suma este setor da Voluntários da Pátria passa por uma atualização dos usos.

Pode-se entender que tal situação seja "positiva[9]", afinal as transformações pela quais essa área passa, começa indicar que a deterioração deste setor está sendo debelada, porém, pode-se de fato tomar esse processo como positivo? Visto que existe uma forte tendência de que parte da população que ali está estabelecida seja expulsas, em especial, aquelas que vivem nas quadras formadas pelas pequenas ruas Marechal Odyilo Denys[10], Professora L.

[9] Positiva no sentindo conservador.

[10] A deterioração desse setor fica a cargo da presença de edificações extremamente precárias, alguns, cortiços, outros, prostíbulos, além da presença de prostitutas, viciados e bares aparentemente não muito freqüentáveis. Veja, não se culpam esses ambientes como agentes da deterioração urbana, mas aquilo que foi descrito anteriormente, no caso o engessamento do trecho da Voluntários da Pátria, em função da abertura de novas vias de circulação e a saída das indústrias estabelecidas nesse setor, ambos processos decorrentes do processo de metropolização.

Clemente e Padre Hidelfonso, que ligam o trecho inicial da avenida Cruzeiro do Sul à rua Voluntários da Pátria.

O que se questiona é até onde essa nova configuração espacial em andamento está integrada ao conjunto de Santana? Seria essa nova configuração mais um elemento de fragmentação de Santana? Teria essa "renovação" a capacidade de intensificar ainda mais o quadro de deterioração do trecho da Voluntários da Pátria anteriormente descrito, na medida que uma tende a valorizar e a outra não?

Para deixar claro, existe uma considerável diferença entre os dois setores da Voluntários analisados. O fato do setor Tietê anteriormente abrigar fábricas, há de certa forma maior disponibilidade de terrenos, diferentemente do trecho anterior, onde há um parcelamento significativo do solo, por conta da presença de inúmeras casas, e, portanto, de inúmeros proprietários, o que dificultada o reagrupamento e novo desmembramento dos lotes.

A última realidade ao longo da Voluntários entre o Carandirú e o Tietê, fica em função das condições das quadras, ou as ruas adjacentes. No caso das quadras que dão acesso da Voluntários à avenida Santos Dumont, trata-se de um ambiente "velho", formado por casas residenciais, mas que apresentam boas condições, contrariamente as quadras que dão acesso à avenida Cruzeiro do Sul, que apresentam-se deterioradas e ou em processo de deterioração.

Talvez a resposta, mesmo que simplista, ficaria sob incumbência da influência exercida nessas quadras. No caso as que apresentam melhores condições estão sob influência direta da avenida Santos Dumont, que não está deteriorada e nem apresenta indícios de que isso venha ocorrer, pelo menos em curto prazo. Já no caso das quadras que se apresentam em estado, se não pleno, mas em processo de deterioração, deduz-se que seja, em especial pela

influência direta da avenida Cruzeiro do Sul, que encontra-se em estado considerável de deterioração, e que será analisada a seguir.

A situação da Voluntários da Pátria, e isso inclui o trecho de colina, que aqui por uma questão de escolha foi “descartada”, afinal nosso foco é o da deterioração, desperta, mais do que certezas, uma série considerável de dúvidas. Como uma única rua, possui não uma ou duas realidades, mas inúmeras realidades, paisagísticas, usos, práticas sociais, valores. Seria necessário analisar de modo extenuante cada secção dessa rua, tendo como referência as circunstâncias que a metropolização cria em Santana.

2.3. A extensão da avenida Cruzeiro do Sul entre as estações metroviárias de Santana e Tietê, incluindo o entorno da desativada Casa de Detenção do Carandiru.

A última área de Santana onde se faz presente o fenômeno da deterioração urbana é aquela que compreende o corredor formado pela avenida Cruzeiro do Sul e ruas adjacentes, tendo nesse segmento, em uma primeira instância três grandes fatores, que, seriam responsáveis pela deterioração, a saber: A linha de metrô de superfície que se estende ao longo da avenida; a presença da Rodoviária do Tietê[11], complexo agregado à estação do metrô Tietê; a ex- Casa de Detenção do Carandiru.

Redimensionada nos anos de 1964, com o alargamento de suas pistas e calçadas e com a supressão da estrada da Cantareira, a avenida Cruzeiro do Sul, tornou-se, juntamente com a avenida Santos Dumont, uma importante via de ligação entre a região central e Santana.

[11] A Rodoviária do Tietê é considerada a segunda maior rodoviária do mundo, perdendo somente para a rodoviária da cidade de Nova York.

A ocupação e uso do solo ao longo dessa avenida, em especial, do lado direito, sentindo centro-bairro, é recente, principalmente pelo fato desse setor até o final dos anos de 1950, ser constituído por lagoas formadas pelas cheias do rio Tietê. Uma boa mostra são as seqüências de imagens (fotos aéreas de 1930 e 1945 e 2003) demonstradas em seguida. Há relatos que ainda no início da década de 1980, quando da inauguração da rodoviária, ainda existiam uma ou outra lagoa.

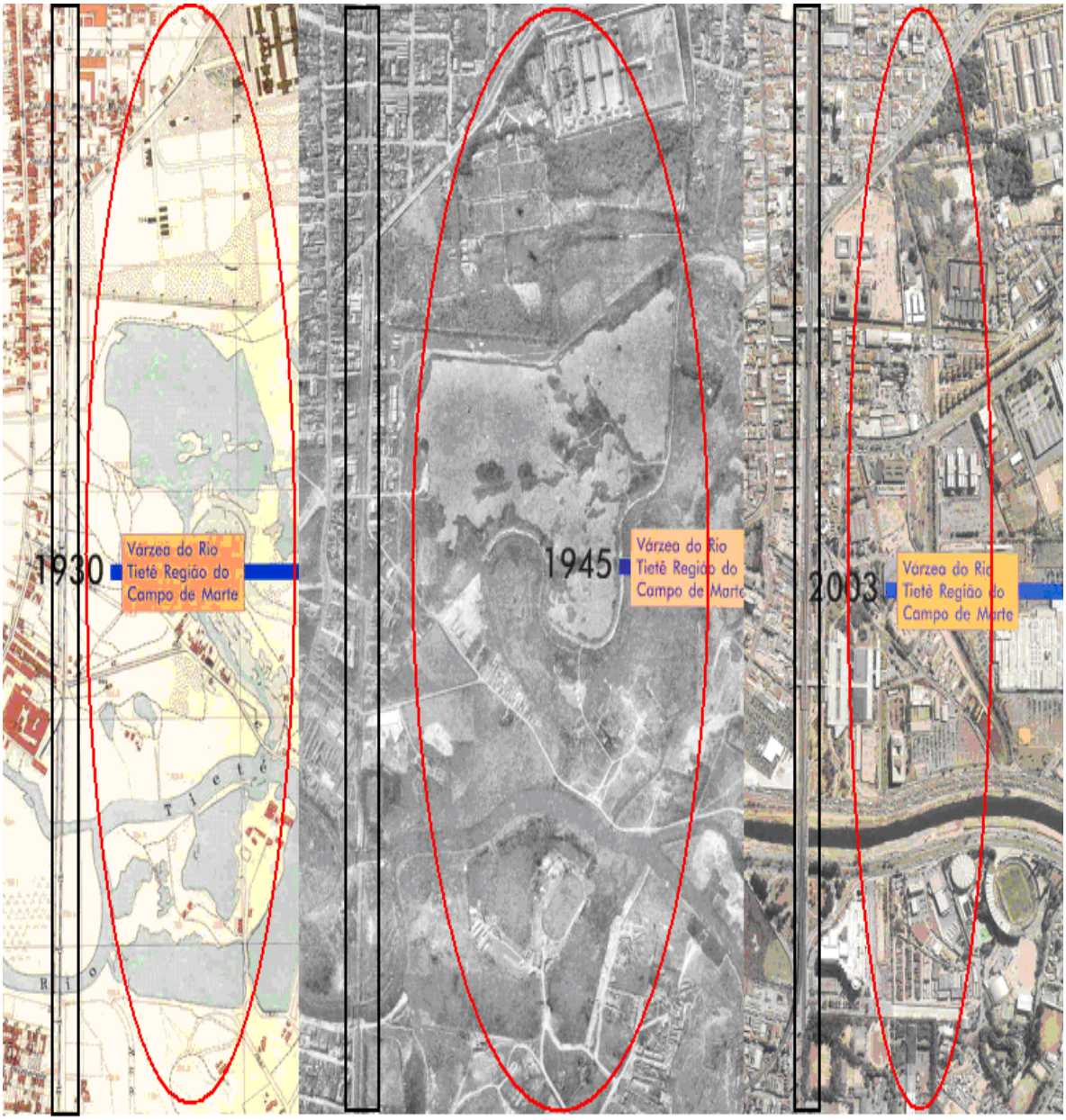
Pode-se dizer que no tocante a ocupação e uso da avenida Cruzeiro do Sul, trata-se de algo “recente”, mas comparativamente as outras áreas deterioradas de Santana, o fenômeno da deterioração é o que se mostra mais evidente.

É possível inferir à Rodoviária Tietê, como sendo um dos fatores da deterioração dessa área? Crê-se que não. A Rodoviária do Tietê é bem circunscrita e pontual em Santana, limitando sua influência às proximidades do metrô Tietê, por exemplo, a rua Marechal O. Denys, ela é freqüentada por parte dos passageiros que desembarcam na rodoviária, principalmente por nordestinos. No demais percebe-se que o movimento de passageiros fica restrito ao interior do complexo rodoviário e do metrô Tietê, sendo que o maior volume de passageiros em relação a circulação no metrô se dá no sentindo norte - sul (sentindo Tietê – Jabaquara) e não sul – norte (sentido Tietê - Santana).

Talvez o grande impacto gerado pela rodoviária na área seja o elevado tráfego de veículos e presença das garagens das companhias de ônibus. Entretanto esse tráfego e as garagens ficam restritos ao próprio entorno do complexo rodoviário. Não há, por exemplo, a circulação de ônibus de viagem ao longo do Cruzeiro do Sul. Tais ônibus tanto os que saem, como os que chegam, os fazem pelas ruas adjacentes e próximas a marginal do Tietê.

Seqüência de imagens da área da avenida Cruzeiro do Sul – anos de 1930, 1945 e 2003

1930 **1945** **2003**



As áreas em retângulo nas duas primeiras seqüências circunscrevem a antiga estrada da Cantareira. Na última seqüência está circunscrita a avenida Cruzeiro do Sul. Os círculos vermelhos delimitam a área à direita da Cruzeiro do Sul. Essa área era ocupada pelas lagoas formadas pelas vazantes do rio Tietê. Com a construção da Avenida Cruzeiro do Sul na década de 1960, além de suprimir a antiga estrada da Canteira e a linha do trem de mesmo nome, realizou-se a terraplanagem das lagoas, e como conseqüência permitiu a urbanização da área.

Outro impacto que pode ser apontado é a presença de quantidade expressiva de estacionamentos no entorno da rodoviária visto que há uma parte considerável de passageiros que acessam a rodoviária não através do metrô, mas com veículos particulares.

Talvez a impressão, falsa, vale ressaltar, de que a Rodoviária do Tietê gera deterioração na área, fique em função de que ela constituía-se até recentemente, na principal porta de entrada de migrantes em São Paulo, principalmente os nordestinos, que bem sabemos, em tempos de crise são apontados com o dedo em riste por parte da sociedade, como culpados pelas mazelas vivenciadas por São Paulo.

Entretanto, mesmo que se quisesse atribuir (criminosamente) a culpabilidade da deterioração urbana aos migrantes nordestinos em Santana, isso não se sustentaria, afinal, Santana como bem salientou Fernandes (2004), é composta na sua maioria por uma população branca de descendência européia. Talvez a população local estabeleça uma relação entre ambulantes e migrantes nordestinos, deduzindo que atribuição tenha sentido.

Porém já comprovamos que não se trata de atribuir a esse ou aquele grupo, causas da deterioração. Sua causa reside no processo de expansão da Metrópole de São Paulo, que integra e desintegra gradativamente os seus espaços circundantes. Alguns poderiam justificar que o crescimento da Metrópole de São Paulo ocorre em função do número elevado de migrantes que aqui aportaram a partir dos anos de 1940. Sendo assim, se desprezaria o elemento reprodução das forças produtivas capitalistas no espaço urbano, o que reduziria a realidade a um conjunto de falsas conjeturas.

Acredita-se que a deterioração da Cruzeiro do Sul esteja atrelada a três outros: o metrô de superfície, a ex-Casa de Detenção do Carandiru, e os proprietários dos imóveis voltados a locação comercial como bem assinalou o

departamento de locação da Imobiliária Mirantte, que atribui a insistência desses na cobrança de elevados aluguéis, incompatíveis com as condições precárias das edificações.

Tida como uma das principais obras de infra-estrutura viária, o metrô, concebido tardiamente na cidade de São Paulo, teve suas obras iniciadas durante os anos de 1970. Uma das intenções era desafogar o trânsito na Capital, e facilitar a ligação entre as regiões norte – sul[12] e leste – oeste.

Diferentemente de todo trecho norte – sul, onde a linha do metrô é subterrânea, ao chegar na zona norte, tendo como porta de entrada a estação metroviária Armênia, a linha se torna de superfície, sustentada por grandes pilares de concreto, e no caso do trecho Tietê – Santana, pilares esses fixados no canteiro central da avenida Cruzeiro do Sul, constituindo um grande e extenso elevado de concreto.

A configuração arquitetônica da avenida Cruzeiro do Sul e sua função não são outra senão a de mera circulação. Em outras palavras, não houve uma preocupação por parte de arquitetos, urbanistas e engenheiros de integrar essas vias (avenida e metrô) ao cotidiano das pessoas que ali vivem.

---

[12] Em 1925, estudos realizados pela Light descarta a possibilidade da construção de uma linha metropolitana em direção a zona norte. Em 1929, fora previsto no “plano de avenidas” do prefeito Dr. Pires do Rio uma linha elevada compreendendo o eixo Tamanduateí – Cruzeiro do Sul. Prestes Maia quando presidente da Comissão do Metropolitano (1938 – 1945) em seu relatório refez os planos iniciais. Seria previsto em função das novas necessidades do sistema de transporte a construção de três linhas radiais na cidade, tendo um sistema mesclado de linhas superficiais e subterrâneas. A radial norte era uma das três previstas, começava aí a se traçar o definitivo eixo do Metrô Norte – Sul, iniciado somente no final da década de 60, ligando Jabaquara – porção sul a Santana – porção norte. Santana fica privilegiada no estudo em função do crescimento populacional verificado na zona norte da capital, em especial no tocante ao aumento de passageiros transportados entre 1948 – 1955 quando se observou um aumento de 86%, englobando viagens de bondes, ônibus, ficando atrás somente da região Sudoeste com aumento no mesmo período de 93%.

Muitos são os casos relatados de elevados, que ao serem introduzidos em um determinado local, acabam por gerar e acelerar o processo de deterioração urbana.

No caso de Santana, esse amensalismo, parte da associação entre o elevado do metrô e a avenida Cruzeiro do Sul destrói e ou limita o desenvolvimento de configurações espaciais, bem como práticas sociais, que redundem não em deterioração urbana, mas em uma condição avessa a esse fenômeno, e ao mesmo tempo, abre caminho para uma organização e práticas sócio-espaciais que resultam no fenômeno da deterioração.

Abaixo e ao longo do elevado, principalmente entre as estações Tietê e Carandirú, apresenta-se ocioso, sem arborização, sem qualquer atividade que lhes possa dar vida. Quando muito um ou outro indivíduo, utiliza-se esse desse ambiente como estacionamento. No demais, a sujeira, veículos abandonados, e moradores de rua constituem-se numa realidade. De tempos em tempos, é cobrado, sobretudo, pelo jornal local, A Gazeta da Zona Norte, que o poder público desenvolva possibilidades de uso desses espaços, tais como, estacionamentos, feiras de artesanato, projetos de arborização, entre outros.

Entretanto não se sabe bem por que tais idéias não são postas em prática, visto que dificilmente esse elevado seria demolido, não tanto pelo custo ou transtorno que pudesse causar, principalmente para a circulação de veículos na avenida, mas sim, pelo fato de isso implicar na construção de via subterrânea para a circulação do metrô, algo que se acredita de elevadíssimo custo.

Outro fator negativo desse elevado é o “barulho” constante produzido pela passagem das composições do metrô, que gera incomodo às pessoas que ali vivem e desenvolvem suas atividades comerciais. Além disso, do ponto de

vista paisagístico, essa armação de puro concreto, esteticamente é desagradável aos sentidos.

Aspecto comum do elevado do metrô e das edificações ao longo da avenida Cruzeiro do Sul. Fonte: André Gonçalves. Jun/2005.

No caso da avenida propriamente dita, ele representa ao pedestre um certo risco à vida, dado tanto em função da sua dimensão, como da intensidade e velocidade dos veículos, superior a sessenta quilômetros por hora. Além disso, para o comércio local, que a cada dia mais se torna parco, há certa dificuldade de se encontrar locais permitidos para o estacionamento ao longo das guias das calçadas.

Levanta-se também o fato do caráter dessa avenida, ou seja, sua lógica é metropolitana, portanto de mera circulação, principalmente de veículo, visto que nas calçadas o movimento, o ir e vir dos pedestres é irrisório, salvo quando se aproxima da estação Santana.

Outra determinação que corrobora para a deterioração dessa área é a ociosidade elevada de imóveis. De acordo com os corretores da Imobiliária Mirantte, a avenida Cruzeiro do Sul, trata-se de um razoável ponto comercial, entretanto, a soma das condições mencionadas, elevados aluguéis, que não condizem com as condições precárias das edificações, como já afirmado anteriormente, inibem à interessados se estabelecerem no lugar.

Exceção parcial dessa situação analisada fica em relação à avenida nas proximidades da estação Santana. No caso das edificações, não se apresentam ociosas e deterioradas. Há nas partes baixas do elevado do metrô, uma ocupação, porém desordenada, de comércio ambulante, uma pequena feira diária de hortifrutigranjeiros, provando assim que é possível dar usos similares ao restante do elevado. Um aspecto que merece destaque é o fato do metrô, seis, sete anos atrás, ter cercado com grades de ferro, parte do elevado que forma uma espécie de marquise e que servia de abrigo aos moradores de rua.

Por fim, em ponto específico dessa avenida, no perímetro da estação Carandirú, até o ano de 2002, encontrava-se a hoje desativada Casa de Detenção do Carandirú.

Inaugurada em 1956, pelo então governador Jânio Quadros, portanto época em que essa área estava longe da atual configuração espacial, essa instituição penal, viria gregar-se ao Sistema Penitenciário do Carandirú. Projetada para abrigar 3.250 presos, a Casa de Detenção passou ao longo do tempo por reestruturação, ampliando sua capacidade para até 6.300 detentos. Entretanto, chegou a abrigar mais de 8 mil detentos.

Com população carcerária acima do limite e com todos os problemas que concernem às instituições penais neste país, a Casa de Detenção tornou-se sinônimo de ineficiência de como o poder público conduz a questão da segurança pública.

Constantes fugas, rebeliões, epidemias, torturas, morte, tornaram-se acontecimentos comum. Fora isso, era constante o relato das péssimas condições de infra-estrutura interna das edificações que compunham o complexo.

Esta “casa” passaria a ser encarada como uma podridão para Santana e para a sociedade como um todo. Era marca registrada, a partir de sexta-feira à noite, a formação gigantescas filas por parte dos parentes e amigos dos presidiários nas calçadas da avenida Cruzeiros do Sul, para as visitas aos domingos.

Contraditoriamente ao que se vem afirmando, essa realidade das filas, diferentemente do período atual, propiciava um uso, por exemplo, das partes baixas do elevado por ambulantes, que aproveitavam potenciais consumidores.

A Casa de Detenção, indubitavelmente tornou-se um fator preponderante para alimentar o fenômeno da deterioração urbano na área analisada. Além de suas interferências diretas ao ambiente, incluindo o fato dela ter influenciado diretamente o menor valor venal apurado em Santana, a sensação de conviver ao lado dessa instituição e tudo o que ela simboliza, certamente ampliou o fenômeno da deterioração, tanto para a população localizada aos arredores da “casa”, como para a população total de Santana.

Em 2002, por iniciativa do governo do Estado de São Paulo, projeto este há muito discutido, determinou o fim da Casa de Detenção do Carandirú, com a implosão alguns pavilhões, conforme fotos mostradas a seguir.

Fotos: Rogério Cassimiro, Folha de São Paulo - 08/12/2002 - 12h09.

Conforme já descrito anteriormente[13] , a área ocupada pelo complexo da Casa de Detenção do Carandirú, passa a abrigar hoje o denominado Parque da Juventude. Tendo como última etapa a finalização de obras de transformação dos pavilhões 4 e 7, em edificações para abrigar outros usos, como teatros, cursos profissionalizantes e outros.

Pavilhão 7 será transformado em área voltada à Educação – Fonte: Daniel Guimarães – s/d.

Entende-se que essas transformações possam redundar em benefícios ao conjunto de Santana, e possibilite diretamente a região da Cruzeiro do Sul e

áreas adjacentes a reversão do processo de deterioração. Pode ser que parte da deterioração de fato seja revertida, mas acredita-se que não para o conjunto da avenida Cruzeiro do Sul, visto que outros fatores se fazem presentes para alimentar a deterioração.

Sabe-se que os aluguéis no perímetro na área sofreram aumento entre 15% e 20% dos valores ora praticados, portanto acredita-se que parte da população que por ora ainda habita o local, provavelmente em curo prazo, por força do aumento dos aluguéis e pressão dos proprietários, deverá deixar a área.

Vale ressaltar ainda, que o antigo terreno ocupado pela Casa de Detenção ocupa somente 1/3 do total do Sistema Penitenciário do Carandirú. Restam ainda a Casa de Custódia e a Penitenciária Feminina, portanto o problema ainda não foi resolvido na sua plenitude, e se resolvido, desencadeará outros problemas, como já ressaltado, a saída de parte da população que ali está estabelecida.

Que a Casa de Detenção foi um dos elementos geradores da deterioração urbana no local isso não se nega. Porém, faz-se necessário um breve retorno a 1956, ano de sua inauguração.

Anteriormente a “casa”, o Complexo Penitenciário do Carandirú já era uma realidade em Santana desde o início do século XX. Talvez a presença deste na região, estivesse atrelado ao fato de que naquele momento, Santana, ser tida como um lugar longínquo da Cidade de São Paulo.

Porém, a inserção metropolitana que já se fazia evidente nas primeiras décadas do século XX, conforme explicitado anteriormente. Tanto que em 1929, quando do primeiro plano para concepção do metropolitano, Santana era

---

[13] Consultar parte II do trabalho – Paisagem de Santana.

privilegiada pelo projeto, dado ao seu crescimento demográfico, bem como da zona norte como um todo.

Portanto, houve, quando da concepção da Casa de Detenção do Carandirú em Santana, um equívoco do planejamento urbano, por não levar em considerações a nova realidade que se efetivava na região.

O que se quer afirmar com isso, é talvez seja possível ao longo da elaboração de um determinado projeto ou intervenção, detectar ou avaliar as possibilidades de futuros fenômenos de deterioração urbana em um lugar.

De certa forma esse é o sentindo da análise realizada até aqui, ou seja, mais do que procurar compreender e apreender como esse fenômeno urbano se reproduz nos lugares, a intenção é o de apontar possibilidades, caminhos que se não conseguirem estancar na plenitude a deterioração urbana, no mínimo encontrar e criar medidas mitigadoras para amenizá-lo.

Considerações finais -

Um dos pontos dessa pesquisa, deixado de modo claro nas suas primeiras páginas, estava direcionado a análise da deterioração urbana em Santana, da qual inicialmente, tinha-se uma vaga idéia do que se tratava, fosse em relação ao conceito, fosse o modo como esse fenômeno estava presente em Santana.

No início da pesquisa, a única coisa que sustentava o pressuposto da deterioração urbana em Santana, era uma mera dedução vinda de comparações que se realizava entre Santana e o centro antigo da cidade de São Paulo, ou seja, alguns ambientes em Santana, surgiam como similares em relação aquilo que se determinava como deteriorado no centro. Porém, esse termo ou conceito surgia na literatura como algo dado, pouco explorado, em geral utilizado como ponto de partida para tecer outras análises.

Mediante a cada passo que foi realizado em relação ao objeto de estudo, a idéia de deterioração urbana se reforçava, e o conceito desse fenômeno tornava-o mais tangível, se não na sua totalidade, ao menos na sua essência.

Inicialmente tomou-se como ponto de partida a análise da paisagem, que no decorrer do trabalho de campo, mostrou-se peculiar, muito em função das diferentes realidades dos objetos sociais distribuídos na área delimitada.

Levando em consideração essa diversidade, optou-se em dividir a área tal como ela se apresentava. Desta forma, foram identificadas sete conjuntos que em um primeiro momento surgiam como dispares entre si, ou seja, pareciam não possuir relações entre si.

Entretanto, levando em consideração o processo de mudanças ocorridas em Santana, sobretudo, a partir dos anos de 1950, chegou-se a conclusão que

a diversidade paisagística estava relacionada a um único processo o da Metropolização, que como bem foi ressaltado, não ocorre no mesmo lapso de tempo no espaço, mesmo tratando-se de uma pequena área circunscrita na Metrópole de São Paulo.

Tomando como premissa que o espaço urbano trata-se também de um espaço-mercadoria, buscou-se checar se os valores da terra, baseado na Planta Genérica de Valores, pudessem explicar ou justificar a diversidade paisagística das sete áreas.

Como havia uma correspondência, e compreendendo que os valores da terra estão de certo modo ligados ao processo histórico de formação e ocupação do lugar, foram selecionados aspectos históricos que pudessem clarificar melhor o que havia se tornado evidente, isto é, uma diferenciação significativa de valores entre as áreas, e dentro dessas outras diferenciações, que estavam atreladas as manifestações e contradições da metrópole de São Paulo em Santana.

Das sete sub-áreas iniciais, ao realizar o levantamento dos valores diferenciais da terra, chegou-se a quatorze sub-áreas.

Com as sub-áreas ora definidas, bem como os valores diferenciais apurados e analisados, buscou-se junto ao mercado imobiliário, indagar se haveria correspondência entre a análise até então realizada e as práticas do mercado local. Como já foi ressaltado anteriormente isso foi confirmado. Portanto, teve-se certa confiança de que em Santana, nada se apresenta aleatório na sua organização e práticas sócio-espaciais.

Ao mesmo tempo em que se efetuava a análise da paisagem e dos valores da terra em Santana, estava também sendo refletido a questão de duas intervenções urbanas no local, sendo a primeira parcialmente

implementada ao longo dos anos de 1970, o denominado Projeto CURA Piloto de Santana, e a segunda, em curso no atual momento, denominada de Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte.

Ambas intervenções possuem como discurso a eliminação da deterioração urbana em certas áreas de Santana, e uma possibilidade por parte da municipalidade de absorver eventual valorização fundiária, mediante a uma aliança entre Estado e iniciativa privada.

A questão é que o atual quadro de deterioração em Santana, no entendimento desse trabalho foi gerido pela primeira intervenção, ou seja, o Plano CURA. Como foi ressaltado, à época dessa intervenção, acredita-se que havia sim, indícios de que esse fenômeno já estivesse presente em Santana. Mas a forma como o Estado conduziu sua ação, ao invés de mitigá-la, sobretudo, em parceria com a comunidade, o fez na contramão do processo, acarretando, ao conjunto da população a atual situação.

Situação esta, isto é, da deterioração urbana, que surge novamente no discurso da Operação Urbana Vila Maria – Campo de Marte, que transvestido de um “novo” discurso, insiste em fundamentar sua ação em relação a deterioração naquilo que concerne a uma visão de um Estado eminentemente voltado aos interesses do capital.

A paisagem no discurso da operação urbana continua a ser vista como a maior justificativa imediata da intervenção. O espaço é reduzido a sua forma geométrica.

Em suma, tanto a primeira como a segunda intervenção assume sua função maior, ou seja, imprimir atualizações quanto às formas de uso do espaço, sob égide da lógica da economia mundial.

Se, tais ações, por um lado respondem as necessidades de reprodução do sistema capitalista, e seu imperativo na acumulação adicional de capital, por outro, essas ações nem sempre abarcam as reais necessidades da população.

A partir dessas reflexões que compuseram as três primeiras partes do trabalho, encaminhou-se em direção a última parte do trabalho, isto é a questão da deterioração urbana em Santana.

Nesse sentido resgatou-se a questão da paisagem, até porque se compreende que se trata de uma pista plausível para caminhar em direção ao fenômeno da deterioração urbana, ainda mais se levar em conta que a paisagem traz na sua forma diferentes momentos de desenvolvimento de uma sociedade.

Porém não significa que esses diferentes momentos de desenvolvimento incrustados na paisagem devam ou possam ser associados à deterioração urbana, em especial, quando se comparam essas as atuais edificações, em especial, aquelas de caráter pós-moderno.

Não basta situar-se somente no plano das condições pretéritas da paisagem de um lugar. A paisagem em si mesma não traz ou carrega certas respostas, em especial, na compreensão dos fenômenos urbanos. Ela tão e somente, pode indicar algo.

Assim partiu-se para um entendimento em relação ao fenômeno da deterioração urbana, procurando estabelecer um diálogo entre o discurso do Estado, que é definido pelas condições da paisagem e pela população que lhe anima, que em geral não condizem, tanto um como o outro, aos ideários do progresso, e que em última instância procura-se eliminá-la e não compreender como se processa o fenômeno, com aquilo que se julga ser o melhor caminho,

isto é, que esse fenômeno é uma das contradições do progresso, visto que ele é gestado nos interstícios deste ideário.

Destas reflexões, partiu-se em direção ao objeto de estudo, sendo identificado, áreas similares e ou iguais àquelas delimitada pelo Estado via os planos de intervenção.

Diferentemente do discurso do Estado, tentou-se provar que as áreas acometidas pela deterioração urbana tinham como gênese o processo da metropolização e a própria atuação do Estado em Santana.

Não se nega a necessidade de que haja uma readequação do espaço geográfico de Santana, entretanto faz necessário tomar um outro caminho, que em uma primeira instância, investigue-se junto à população local, que envolve moradores e comerciantes, incluindo o comércio ambulante, suas eminentes e reais necessidades. E mais do que promover tal investigação, que o Estado busque nessa população seus reais parceiros na construção de um projeto que não tenha como premissa a permanência de ser Santana e quem sabe outras localidades da Metrópole de São Paulo, um mero balcão de negócios.

Referências bibliográficas e bibliografia consultada.

AB'SABER, Aziz Nacib. *Geomorfologia do Sítio Urbano de São Paulo*. Tese de Doutorado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1956.

AGNEW, Jonh *et alii*. Cidades – "Regiões Globais" in *Espaço & Debates, nº 41,* NERU, 2001.

ALVES, Glória da Anunciação. *O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação*. Tese de Doutorado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1999.

ANDRADE, Manuel Correia de. "Territorialidades, desterritorialidades, novas territorialidades: os limites do poder nacional e do poder local" in *Território: Globalização e Fragmentação*. São Paulo, Hucitec/ANPUR, 1996.

ARANGO, Joaquín. Enfoques conceptuales y teóricos para explicar la migración in Revista internacional de ciencias sociales. UNESCO, 2000, pp. 33 – 47.

ASCHER, François & GIRARD, Jean. *O urbanismo e a política*. Lisboa, Editorial Estampa, 1976.

AZEVEDO, Tarik Rezende de. "Sobre os conceitos relacionados ao urbano" (anexo B) in *Derivação Antrópica do clima na Região Metropolitana da Grande São Paulo como função do ritmo semanal das atividades*

*humanas***.** Tese de doutoramento apresentada ao Departamento de Geografia da FFLCH – USP. São Paulo. 2001.

BARCELLOS, Tanya M & MAMMARELLA, Rosetta. "Questões teóricas e metodológicas na pesquisa recente sobre as grandes cidades: notas para reflexão" in *Ensaios FEE*, Porto Alegre, FEE, v.22, n.2, 2001.

BECKER, Olga Maria Schild. Mobilidade espacial da população: Conceitos, Tipologia, Contextos in *Explorações Geográficas – Percursos no fim do século*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, s/d, pp. 319 – 367.

BELLUZO, Luiz Gonzaga. "Vulnerabilidade externa e crescimento" in *Revista de cultura IMAE / FMU*, ano 4, nº 10, São Paulo, 2003.

BERMAN, Marshall. *Tudo que é sólido desmancha no ar – A aventura da modernidade.* São Paulo, Companhia das Letras, 1986.

BITTAR, Sandra *et alii*. "Pobreza e espaço: padrões de segregação em São Paulo" in *Estudos Avançados / USP*, nº 47, São Paulo, 2003.

CAPEL, Horacio. "La definición de lo urbano" in *Estudios Geográficos*, (xerox) 1975.

CAMPOS, Candido Malta. *Construção e deconstrução do centro paulistano.* X Encontro Nacional da Anpur- Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, em Belo Horizonte, 2003.

CARDOSO, Lúcio Adauto. "O mercado imobiliário e a crise: o caso de São Paulo" in *A Crise da moradia nas grandes cidades: Da Questão da Habitação à Reforma Urbana*. Rio de Janeiro, Editora UFRJ, 1996.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *O espaço urbano – Novos escritos sobre a cidade.* São Paulo, Contexto, 2004.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. “São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro” in *Geografias de São Paulo – A metrópole do século XXI*. São Paulo, Contexto, 2004a.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço – Tempo na metrópole*. São Paulo, Contexto, 2001.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (Re) Produção do espaço urbano.* São Paulo, Edusp, 1994.

CARVALHO, Mônica de. “Cidade Global” in *São Paulo Perspectiva*, vol 14, nº 4, São Paulo, 2000.

CASTELLS, Manuel & BORJA, Jordi. *Local y Global: La gestación de las ciudades en la era de la Información*. TAURUS PENSAMIENTO, 1997.

CASTELLS, Manuel. *A Questão urbana*. São Paulo, Paz e Terra, 2000.

CASTILHO, Ricardo Abid. *A fragmentação da terra – Propriedade fundiária absoluta e espaço mercadoria no Município de São Paulo*. Dissertação de Mestrado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1993.

CASTLES, Stephen. Migración internacional a comienzos del siglo XXI: tendencias y problemas mundiales in Revista internacional de ciencias sociales. UNESCO, 2000, pp. 17 -32.

CHESNAIS, François (coordenação). *A mundialização financeira – gênese, custos e riscos*. São Paulo, Xamã Editora, s/d.

CORRÊA, Eliana Aparecida Giovanetti. *O migrante-camelô nas ruas da Lapa: um estudo de caso sobre o migrante nordestino no circuito inferior da economia.* Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Geografia da UNIP. São Paulo, 1997.

CORRÊA, Roberto Lobato. *Trajetórias geográficas.* Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 1997.

CORRÊA, Roberto Lobato. "Territorialidade e corporação: um exemplo" in *Território: Globalização e Fragmentação*. São Paulo, Hucitec/ANPUR, 1996.

CORRÊA, Roberto Lobato. *A rede urbana.* São Paulo, Editora Ática, 1994.

COSTA, By Tchê et al. O Grande Teatro do Projeto Cingapura. (Xerox), 2002.

COSTA, Wanderley Messias & MORAES, Antonio Carlos Robert. *A valorização do espaço.*São Paulo, Hucitec, 1993.

DAMIANI, Amélia Luisa. "A metrópole a indústria – reflexões sobre uma urbanização crítica" in *Terra Livre*, nº 15, São Paulo, AGB, 2000.

DE EL CORREO DE LA UNESCO. Inmigrantes, Bienvenidos o indeseados. França. UNESCO, 1998.

DEÁK, Csaba. "Sobre especulação imobiliária" in *Rent theory and the price of urban land* (xerox), 1985.

DROULERS, Martine. "São Paulo, cidade mundial e espaço regional" in *Geografias de São Paulo – A metrópole do século XXI*. São Paulo, Contexto, 2004.

DUARTE, Cláudio Roberto. Sobre a mobilidade migratória na Geografia à luz da crise do sistema produtor de mercadorias. (mimeo), 1999.

ECO, Humberto. *Como se faz uma tese*. São Paulo, Ed. Perspectiva, 1997.

ELIZA, Almeida P. A. *Metropolização – Periferização brasileira no período técnico científico informacional*. Dissertação de Mestrado apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2000.

FERNANDES, Agnes. *Instrumento de política fundiária urbana – O técnico e o político na questão do uso do solo*. Dissertação de Mestrado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1993.

FERNANDES, Beatriz Leocádia. *Projeto Cura em Santana: O racionalismo tecnocrático e o direito à cidade em questão*. Tese de Doutorado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2003.

FERRARA, Lucrecia D'Alessio. "Do mundo como imagem a imagem do mundo" in *Território: Globalização e Fragmentação*. São Paulo, Hucitec/ANPUR, 1996.

FILHO, Sylvio Fausto Gil. "Notas sobre a teoria do uso do solo urbano a partir de categorias analíticas marxistas" in *Revista Paranaense de Geografia*, nº 2, 2ªed – jul, Curitiba, AGB Curitiba, 1999.

FORTI, Reginaldo (Org.). *Marxismo e Urbanismo capitalista*. São Paulo, Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. *Centralidade em São Paulo*. São Paulo, Editora Cortez/Edusp/FAPESP, 2000.

FUNDAÇÃO SEADE. *O novo município – economia e política local*. São Paulo em Perspectiva, volume 10, nº 3, São Paulo, 1996.

FUNDAÇÃO SEADE. *Questões urbanas – espaço global e regional interiorização*. São Paulo em Perspectiva, volume 9, nº 3, São Paulo, 1995.

GAUDEMAR, Jean Paul. *A mobilidade do trabalho e acumulação do capital.* Portugal, Estampa, 1977.

GAETA, Antonio Carlos. *Acumulação e transformação do espaço urbano – O processo geral de formação dos shoppings centers em São Paulo.* Dissertação de Mestrado apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1998.

GEDES, Patrick. Cidades em evolução. Campinas, SP, Papirus Editora, 1994.

GEIGER, Pedro P. "Des-territorialização e espacialização" in *Território: Globalização e Fragmentação*. São Paulo, Hucitec/ANPUR, 1996.

GIDDENS, Anthony. *As conseqüências da modernidade*. São Paulo, UNESP, 1990.

GOLDENSTEIN, Lea & SEABRA, Monoel. "Divisão territorial do trabalho e a nova regionalização" in *Revista do Departamento de Geografia* – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1980.

GOTTDIENER, Mark. “A teoria da crise e a reestruturação sócio – espacial: o caso dos Estados Unidos” in *Reestruturação urbana: tendências e desafios*. São Paulo, Nobel/ IUPERJ, 1990.

HARVEY, David. *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo, HUCITEC, 1980.

HARVEY, David. *Condição pós – moderna*. São Paulo, Edições Loyola, 1989.

HARVEY, David. *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. México, Fundo de Cultura Económica, 1990.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço.* São Paulo, Annablume, 2005.

HIRST, Paul & THOMPSON, Grahame. *Globalização em questão.* Petrópolis/RJ, Editora Vozes, 4ª ed, 2002.

HUBERMAN, Leo . *História da Riqueza do Homem*. Rio de Janeiro, Zahar Editores, 1979.

INANNI, Octavio. *A sociedade global. Rio de Janeiro*, Civilização Brasileira, 1996.

KAYSER, Bernard. “O geógrafo e o trabalho de campo” in *Associação dos Geógrafos Brasileiros*, Seleção de Textos nº 11, s/d.

KIRSCHENMANN, Jorg C. *Vivenda y espacio público – Rehabilitación urbana y crecimiento de la ciudad.* Barcelona, Editorial Gustavo Gili, S.A., 1985.

KRISIS, Grupo. *Manifesto contra o trabalho*. Tradução Heinz Dieter Heidemann. (mimeo), 1999.

LABOPLAN – ESTUDOS TERRITORIAIS BRASILEIROS. *O papel ativo da geografia – Um manifesto*. Florianópolis – Santa Catarina, 2000.

LACOSTE, Yves. *A geografia – isso serve, em primeiro lugar para fazer a guerra*. Campinas – São Paulo, Papirus, 1988.

LAZZARATO, Maurizio & Negri, Antonio. *Trabalho imaterial*. Rio de Janeiro, DP&A, 2001.

LEBORGNE, Danièle & LIPIETZ, Alain. "O pós-fordismo e o seu espaço" in *Espaço e Debates*, nº 25, São Paulo, 1998.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo, Centauro, 2ª ed, 2001.

LEFEBVRE, Henri. *A Vida Cotidiana no mundo moderno*. São Paulo, Editora Ática, 1991.

LEFEBVRE, Henri. *El derecho a la ciudad II, espacio y política*. Barcelona, Ediciones Península, 1976.

LEFEBVRE, Henri. *Posição: contra os tecnocratas*. São Paulo, Nova Crítica, 1969.

LEMOS, Amália Inês Geraiges. "São Paulo: metrópole financeira" in *Geografias de São Paulo – A metrópole do século XXI*. São Paulo, Contexto, 2004.

LENCIONI, Sandra. "Reestruturação: Uma noção fundamental para o estudo das transformações e dinâmicas metropolitanas" in *Anais do VI Encontro de Geógrafos da América Latina*. Buenos Aires, 1998.

LENCIONI, Sandra. Região e geografia – *Uma introdução ao estudo da noção de região*. Tese de Doutorado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1997.

LOJKINE, Jean. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo, Martins Fontes, s/d.

MAGNANI, José Guilerme Cantor. *As cadeiras na calçada*. Departamento de Antropologia da Universidade de São Paulo. Xerox, s/d.

MARICATO, Ermínia. *Brasil, cidades: Alternativas para a crise urbana.* Petrópolis/RJ, Editora Vozes, 2ª ed., 2002.

MARICATO, Ermínia. "A cidade é um grande negócio" in *Revista Teoria e Debate* nº 3, São Paulo, 1988.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: Ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo, Hucitec, 1996.

MARTIN, André R. "A permanência da deterioração urbana como processo: o caso do bairro do Brás em São Paulo" in *Geografias de São Paulo.* São Paulo, Contexto, 2004.

MARTIN, André R. *O bairro do Brás e a deterioração urbana*. Dissertação de mestrado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1984.

MARX, Karl. *Para a crítica da economia política; Salário, preço e lucro; O rendimento e suas fontes*. São Paulo, Abril Cultural, 1982.

MELO, Marcus André B. C. de. “Regimes de acumulação, Estado e articulação de interesses na produção do espaço construído (Brasil, 1940 – 1988)” in *Reestruturação urbana: tendências e desafios*. São Paulo, Nobel/ IUPERJ, 1990.

MENDES, César Miranda. *O edifício no jardim: Um plano destruído – A verticalização de Maringá.* Tese de Doutorado apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1992.

MONBEIG, Pierre. *La Croissance de la Ville de São Paulo. Grenoble: Institut de Revue Alpine*, 1953 (Texto Traduzido).

NEGRI, Barjas*. Concentração e desconcentração industrial em São Paulo*. Campinas/SP, Editora da Unicamp, 1996.

OLIVEIRA, Francisco de. “O Estado e o urbano no Brasil” in *Espaço & Debates, Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, ano II, Jun/Set 1982.

PACHECO, Carlos Américo. *Fragmentação da nação*. Campinas – São Paulo, UNICAMP. IE, 1998.

PINTAUDI, Silvana Maria. “Políticas públicas municipais: Entre o local e o mundial” in *Urbanização e Cidades: Perspectivas geográficas*. Presidente Prudente/SP, UNESP/GAsPERR, 2001.

POULANTZAS, Nicos. *Poder político y clases sociales em el estado capitalista*. Argentina, Siglo Veintiuno Editores S/A, 1971.

RAFFESTIN, Claude. *Por uma geografia do poder*. São Paulo, Ática, 1993.

RAMOS, Aluísio W. *Fragmentação do espaço da/na cidade de São Paulo: espacialidades diversas do bairro da Água Branca*. Dissertação de Mestrado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2001.

RATZEL, Friedrich. *O solo, a sociedade e o estado*. Texto xerox, 1982.

RAVENSTEIN, E.G.. *As leis da migração.* Migração Interna: textos selecionados. Fortaleza, BNB-ETENE, 1980.

RECLUS, Elisée. *El hombre y la tierra*. Texto xerox, s/d.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. "Incorporação imobiliária; características, dinâmica e impasses" in *A Crise da moradia nas grandes cidades: Da Questão da Habitação à Reforma Urbana*. Rio de Janeiro, Editora UFRJ, 1996.

RODRIGUES, Arlete Moysés. *Moradia nas cidades grandes*. São Paulo, Ed. Contexto, 1988.

SALIM, Celso Amorin. Migração: o fato e a controvérsia teórica in *VIII Encontro nacional de estudos populacionais* – Anais, Vol. 3. São Paulo, ABEP, 1992.

SANTOS, Milton. *Da totalidade ao lugar*. São Paulo, Edusp, 2005.

SANTOS, Milton. *O espaço dividido.* São Paulo, Edusp, 2004.

SANTOS, Milton. *Por uma outra globalização.* Rio de Janeiro, Record, 3ª ed., 2000.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo, Hucitec, 1998.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço – Técnica e tempo. Razão e emoção.* São Paulo, Hucitec. 1999.

SANTOS, Milton. *Espaço & Método*. São Paulo, Nobel, 1997.

SANTOS, Milton. *Pensando o espaço do homem*. São Paulo, Hucitec, 4ª ed, 1997a.

SANTOS, Milton. Técnica Espaço Tempo – Globalização e meio técnico-científico informacional. São Paulo, Hucitec, 1997b.

SANTOS, Milton. Por uma geografia nova. São Paulo, Hucitec, 1996.

SANTOS, Milton. *O trabalho do geógrafo no terceiro mundo*. São Paulo, Hucitec, 1996 a.

SANTOS, Milton. *O espaço do cidadão*. São Paulo, Nobel, 1993.

SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa e fragmentada – O caso de São Paulo*. São Paulo, Nobel, 1990.

SANTOS, Milton. “A metrópole: modernização, involução e segmentação” in *Reestruturação urbana: tendências e desafios*. São Paulo, Nobel/ IUPERJ, 1990 a.

SANTOS, Milton. *Pobreza urbana*. São Paulo, Hucitec, 1979.

SÃO PAULO (cidade) Secretaria Municipal do Planejamento. *Dossiê São Paulo*. São Paulo, 1995.

SÃO PAULO (cidade) Secretaria Municipal do Planejamento. *Evolução do uso do solo nos anos 90*. São Paulo, 2000d.

SÃO PAULO (cidade) Secretaria Municipal do Planejamento. *Globalização e desenvolvimento urbano*. São Paulo, 2000c.

SÃO PAULO (cidade) Secretaria Municipal do Planejamento. *Perfil socioeconômico do Município de São Paulo*. São Paulo, 2000a.

SÃO PAULO (cidade) Secretaria Municipal do Planejamento. *São Paulo em números.* São Paulo, 2000b.

SÃO PAULO (cidade). Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. *Atlas Ambiental do Município de São Paulo*. São Paulo, SVMA, 2004.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. "São Paulo: A cidade, os bairros e a periferia" in *Geografias de São Paulo.* São Paulo, Contexto, 2004.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. "Urbanização e fragmentação: Apontamentos para o estudo do bairro e da memória urbana" in *Urbanização e Cidades: Perspectivas geográficas*. Presidente Prudente/SP, UNESP/GAsPERR, 2001.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. *Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros: valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo.* Tese de Doutorado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1987.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. *A muralha que cerca o mar – Uma modalidade de uso do solo urbano.* Dissertação de mestrado

apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1979.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. *Pensando o processo de valorização e a geografia.* (Xerox), s/d.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. *Relatório de qualificação de pós – graduação – Doutorado*. São Paulo, 1984.

SEVERINO, Antonio Joaquim Severino. *Metodologia do trabalho científico*. São Paulo, Ed. Cortez, 1990.

SILVA, Armando Corrêa. "O território da consciência e a consciência do território" in *Território: Globalização e Fragmentação*. São Paulo, Hucitec/ANPUR, 1996.

SILVA, Armando Correa. *A metrópole ampliada e o bairro metropolitano – O caso de São Paulo: o bairro da Consolação*. Tese de Livre Docência apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1990.

SILVA, Bárbara C. N. & SILVA, Sylvio B. de Mello. *Elaboração de projetos de pesquisa em geografia – uma orientação*. Salvador – Bahia, UFBA, 1998.

SINGER, Paul. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana*. São Paulo, Ed. Nacional, 1974.

SOJA, Edward W. *Geografias pós-modernas – A reafirmação do espaço na teoria social crítica.* Rio de Janeiro, Jorge Zahar, 1993.

SOMEKH, Nadia. *A Cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo, Estúdio Nobel / Fapesp / Edusp, 1997.

SOUZA, Maria Adélia de. “Território e lugar na metrópole” in *Geografias de São Paulo – A metrópole do século XXI*. São Paulo, Contexto, 2004.

SOUZA, Maria Adélia de. *A identidade da metrópole.* São Paulo, Hucitec / Edusp. 1994.

SOUZA, Maria Adélia de. *Governo urbano.* São Paulo, Nobel, 1988.

SPOSITO, Eliseu Savério. *Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente.* Tese de Doutorado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1990.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade*. Tese de Doutorado apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1991.

TABB, William K. “As cidades mundiais e a problemática urbana: os casos de Nova York e Tóquio” in *Reestruturação urbana: tendências e desafios*. São Paulo, Nobel/ IUPERJ, 1990.

TAPINOS, George Photios. Mundialización, integración regional, migraciones internacionales in *Revista internacional de ciencias sociales*. UNESCO, 2000.

TINOCO, Alexandre de Carvalho. “Integração ou fragmentação? O impasse gerado pelo fetichismo da desconcentração” in *Espaço & Debates.* São Paulo, *NERU*, nº 41, 2001.

TORRES, Maria Celestina Teixeira Mendes. *História dos bairros de São Paulo – O bairro de Santana*. PMSP / Secretária de educação e cultura, 1970.

VALLAUX, Camille. *El suelo ey el estado*. Madrid, Daniel Jarror Editor, 1914.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra – urbano no Brasil*. São Paulo, Nobe/FAPESP, 1998.

VILLAÇA, Flávio. *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. São Paulo, Editora Global, 1986.