

REPRODUÇÃO DO ESPAÇO NA METRÓPOLE PAULISTANA: O PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA – SETOR CENTRAL PARA O DISTRITO DO PARI¹

Bruna Ribeiro ALVES²
Licencianda em Geografia
IFSP/Câmpus São Paulo

Marco Antonio Teixeira da SILVA³
Doutor em Geografia Humana/USP
Docente de Geografia
IFSP/Câmpus São Paulo

RESUMO

Esse artigo tem como objetivo discutir sobre o processo de reprodução do espaço urbano na metrópole paulistana na contemporaneidade, a partir da análise das propostas do Projeto de Intervenção Urbana - Setor Central (PIU-SCE) para distrito do Pari presentes na minuta do projeto de lei dessa intervenção, a fim de investigar, sob a ótica dos conceitos de produção e reprodução do espaço, as transformações pretendidas pelo projeto, além de abordar os interessados e impactados pela implementação do projeto. Com isso, por meio da análise geográfica, foi utilizado, como referencial teórico, os trabalhos de Carlos (2017), Fix (2001), Lefebvre (2006, 2019), I Rigol (2005) e Rolnik (2013), além da legislação urbana pertinente ao PIU-SCE, como a minuta do projeto de lei da intervenção (SÃO PAULO, 2019), o diagnóstico sócio-territorial da área de abrangência do PIU-SCE (SÃO PAULO, 2017) e o Plano Diretor Estratégico do município (SÃO PAULO, 2014). Foi identificado que as características socioespaciais do distrito do Pari são interessantes ao PIU-SCE por se configurar como uma área passível de transformação através da primazia da atuação do mercado imobiliário e, portanto, corroborando o processo de reprodução do espaço urbano, apontando, como tendência, o processo de gentrificação por meio da renovação urbana.

Palavras-chave: Planejamento Urbano; Reprodução do Espaço; Projeto de Intervenção Urbana – Setor Central; Pari.

¹ Trabalho resultante de Iniciação Científica. Orientador: Prof. Dr. Marco Antonio Teixeira da Silva.

² Endereço eletrônico: ribeiro.bruna@aluno.ifsp.edu.br

³ Endereço eletrônico: marcola@ifsp.edu.br

Introdução

O município de São Paulo detém os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) (SÃO PAULO, 2014, p. 85-87) como um dispositivo de sua política de desenvolvimento urbano atual, estabelecidos em seu Plano Diretor Estratégico – PDE — (SÃO PAULO, 2014) e instituídos pelo Decreto nº 56.901 de 29 de março de 2016. Os PIU são um instrumento de ordenação e reestruturação urbana de áreas do município classificadas como subutilizadas e com potencial de transformação, segundo prescrito no artigo 134 do PDE (SÃO PAULO, 2014).

Dentre os quinze Projetos de Intervenção Urbana que estão em vigor atualmente no município, seja em fase de proposição, seja de andamento ou de implantação, há o Projeto de Intervenção Urbana – Setor Central (PIU-SCE), que está em fase de andamento e abrange, além da área do centro histórico do município de São Paulo, o seu entorno, compreendendo os distritos da Sé, República, Santa Cecília, Bom Retiro, Brás, Pari e parte dos distritos da Mooca e Belém.

Considerando que os distritos que compõem o centro histórico já vêm sofrendo com um processo de renovação urbana através da atuação do mercado imobiliário e que, particularmente, o distrito Pari apresenta um menor grau de intervenção nesse aspecto nos últimos anos, buscou-se analisar as propostas de intervenção para o distrito do Pari dispostas na minuta do projeto de lei do PIU-SCE (SÃO PAULO, 2019), com o intuito de investigar quais são as transformações almejadas sob a ótica do processo de reprodução do espaço urbano, tendo em vista as características socioespaciais particulares do distrito.

A reprodução do espaço é um desdobramento da produção do espaço, conceito elaborado por Lefebvre (2006, 2019), que compreende o espaço como produto social relacionado ao modo de produção da sociedade, realizado pela produção de suas relações sociais e de seu espaço. Com desenvolvimento do modo de produção capitalista à escala global, a produção espacial atinge a dimensão da sua reprodução, já que recria continuamente as condições de sua realização pela reprodução do espaço urbano, a fim de realizar a reprodução do capital, o que coloca o espaço no centro do

processo, sendo esse um meio necessário para a ampliação e a continuidade do processo, concretizando-se na construção imobiliária.

O processo de reprodução espacial da metrópole paulistana (CARLOS, 2017; FIX, 2001) tem se estruturado na articulação entre o setor público e o setor privado, sobretudo com o mercado imobiliário, no modelo de Parceria Público-Privado (PPP), sendo esse o modelo adotado como estratégia para implementação do PIU-SCE. O processo desenvolve-se a partir de uma dinâmica de construção, destruição e reconstrução de parcelas do espaço associada diretamente ao fluxo de investimento do capital no setor imobiliário que se movimenta geograficamente, criando uma diferenciação espacial por meio do investimento e desinvestimento no espaço construído, o que permite a realização de um outro processo: a gentrificação (I RIGOL, 2005) das áreas centrais das cidades. Para tal, a conformação de uma legislação urbanística favorável (ROLNIK, 2013) é essencial para a realização dessa mobilização espacial, constituindo o espaço como um campo de disputa de classe através da política urbana. Portanto, o entendimento de como o PIU-SCE se insere no processo de reprodução do espaço na metrópole paulistana pode auxiliar na compreensão de como o processo tem se engendrado na contemporaneidade em escala local e de como tem se desenvolvido a relação entre o poder público e o mercado imobiliário nesse contexto.

Para a realização da pesquisa, foi elaborado um levantamento bibliográfico voltado à compreensão dos conceitos de produção e reprodução do espaço (LEFEBVRE, 2006, 2019; CARLOS, 2017; FIX, 2001) e gentrificação (I RIGOL, 2005), além da compreensão do processo de conformação da legislação urbana do município de São Paulo (ROLNIK, 2013). Foram analisados a minuta do projeto de lei do PIU-SCE (SÃO PAULO, 2019), o documento de diagnóstico sócio-territorial do projeto elaborado pela empresa pública SP Urbanismo (SÃO PAULO, 2017) e o Plano Diretor Estratégico do Município (SÃO PAULO, 2014), sobretudo, em sua parte que apresenta as diretrizes para a concepção dos Projetos de Intervenção Urbana e a análise de dados socioespaciais do distrito do Pari disponibilizados pela Prefeitura Municipal de São Paulo, cujo objetivo é o entendimento da situação socioespacial atual do distrito do Pari e de como esta pode ser modificada com a implementação do PIU-SCE.

O Projeto de Intervenção Urbana – Setor Central

O Projeto de Intervenção Urbana – Setor Central (PIU-SCE) é um projeto que compete à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo, que atende a uma diretriz do Plano Diretor Estratégico (PDE) do município prevista no artigo 134 (SÃO PAULO, 2014, p. 85). O PIU-SCE tem, como objetivo, promover transformações estruturais, ao longo dos 20 anos subsequentes à concessão da primeira licença edilícia que configure adesão ao PIU-SCE (SÃO PAULO, 2019), em áreas classificadas como subutilizadas e com potencial de transformação, abrangendo os distritos da área central do município contidos na Macroárea de Estruturação Metropolitana (SÃO PAULO, 2014, p. 45-47).

O PIU-SCE entrou em fase de proposição no ano de 2018, a partir do diagnóstico da área de abrangência do projeto no âmbito sócio-territorial (SÃO PAULO, 2017) e ambiental. A empresa pública São Paulo Urbanismo, doravante SP Urbanismo, foi a encarregada pelos estudos de diagnóstico e pela elaboração do programa de interesse público da área do PIU-SCE, que surge da revisão da Operação Urbana Centro. Ao todo, a elaboração do PIU-SCE é dividida em três fases, sendo a primeira de diagnóstico da área, a segunda de apresentação do projeto em desenvolvimento, iniciada em fevereiro de 2019, e a terceira fase de elaboração da forma final do PIU-SCE, iniciada em setembro de 2019, cuja finalização é o encaminhamento do projeto de lei à Câmara Municipal⁴.

Os distritos que compõem a área de abrangência do projeto são: Sé, República, Santa Cecília, Bom Retiro, Brás, Pari e parte dos distritos da Mooca e Belém, totalizando 2.098 hectares. Por se tratar de uma área que apresenta uma taxa de densidade populacional inferior à média do município, ao passo que a média de empregos da área é superior à do município, essa diferença entre taxas de habitação e de emprego na área do PIU-SCE é colocada como fator de justificativa do projeto,

⁴ O encaminhamento do projeto de lei do PIU-SCE à Câmara Municipal foi realizado no dia 05 de novembro de 2020, data posterior à realização da pesquisa do qual esse artigo deriva. O projeto de lei encaminhado à Câmara Municipal possui modificações quanto aos parâmetros urbanísticos propostos para a área de intervenção do PIU-SCE apresentados na minuta do projeto de lei, documento no qual a presente pesquisa se baseia para a análise das proposições do PIU-SCE. Porém, as modificações que ocorreram não desvalidam a análise aqui desenvolvida, por não alterarem os objetivos pretendidos com a implementação do PIU-SCE.

almejando o aumento do número da densidade populacional dessa área via incremento imobiliário.

Segundo as classificações dos parâmetros urbanísticos contidos na minuta do projeto de lei do PIU-SCE (SÃO PAULO, 2019), cerca de metade da área do distrito do Pari é categorizada como Área de Transformação T2, uma área considerada com grande potencial de aumento das densidades construtivas e demográficas e, portanto, alto grau de renovação imobiliária, localizada próximo a vias de mobilidade importantes, como a Marginal Tietê e a Avenida Cruzeiro do Sul. A outra parte do distrito é categorizada como Área de Qualificação, na qual há o intuito da manutenção das densidades construtivas e de padrão de ocupação do solo, promovendo um equilíbrio entre uso residencial e não residencial. Atualmente essa porção do distrito é onde há a predominância do uso do solo pelo comércio e serviços.

O distrito também é classificado no que diz respeito às vias de circulação como contendo Eixos Estratégicos (SÃO PAULO, 2019), cuja função é de estruturação dos espaços públicos e articulação de locais de interesse e de atração de pessoas, permitindo que os lotes confrontantes a esses eixos sejam incentivados ao adensamento populacional e construtivo de uso misto, a partir do oferecimento de condições atrativas ao setor imobiliário, como a dispensa do gabarito de altura máxima presente no artigo 14º da minuta (SÃO PAULO, 2019) e o desconto na contrapartida à outorga onerosa, presente no artigo 17º (SÃO PAULO, 2019).

O distrito do Pari também concentra o maior número de Projetos Estratégicos previstos pelo PIU-SCE, são três dos cinco projetos: o Projeto Estratégico Canindé-Portuguesa, o Projeto Estratégico Canindé-Santo Antônio e o Projeto Estratégico Canindé-CMTC. São intervenções propostas para áreas com imóveis públicos, em regime de chamamento público por Parceria Público-Privada (PPP), também incentivando a atuação privada por meio de contrapartidas urbanísticas, como a transferência de imóveis, outorga onerosa de potencial construtivo adicional, entre outras, para captação de recursos a programas de interesse público, como habitação de interesse social, áreas verdes e equipamentos públicos na própria área do PIU-SCE.

Esses instrumentos de intervenção propostos pelo PIU-SCE demonstram que há o objetivo de transformação das características socioespaciais do distrito do Pari, a partir do indicativo do Estado e através da iniciativa privada, incentivando a promoção

de novas edificações no perímetro, inclusive utilizando imóveis públicos como incentivo para investimento privado. Embora tenha expressado a intencionalidade de captação de recursos para outros programas de interesse público, a minuta do PIU-SCE, ao se pautar no modelo de PPP e conceder benefícios que possibilitam maiores rentabilidades ao mercado imobiliário, incrementa o processo de reprodução do espaço urbano na metrópole, pois uma parcela significativa do espaço é mobilizada mediante legislação urbana para a circulação do capital e consequente acumulação, suscitando a valorização socioespacial como resultante das transformações almejadas pela renovação urbana.

A reprodução do espaço urbano na metrópole paulistana e o slogan da renovação urbana

Conforme a acepção de Lefebvre (2000), o conceito de produção do espaço considera o espaço como produto social e, nesse sentido, o espaço produz-se em relação ao modo de produção de determinada sociedade. Na contemporaneidade, o autor aponta que a produção do espaço se generaliza em escala global através da apropriação do espaço pré-existente, transformando-o em um novo sob a forma do urbano. Decorre, então, as seguintes características do espaço da modernidade: a homogeneidade, a fragmentação e a hierarquização (LEFEBVRE, 2000, p.10), que configuram o caráter de segregação do espaço urbano, no qual a contradição entre valor de uso e valor de troca constitui o espaço como mercadoria.

Essa generalização recria continuamente as condições de sua realização pela reprodução do espaço urbano, conforme a exigência da reprodução da acumulação capitalista, sendo necessária a mobilização do espaço como mercadoria para recomeçar e manter o processo de acumulação do capital. Porém, não é somente um pedaço de terra que é vendido e comprado, mas é o próprio espaço social com o seu conteúdo socialmente produzido que se torna mercadoria, portanto, “[...] o espaço inteiro entra na produção como produto” (LEFEBVRE, 2019, p. 171).

Dessa forma, a política do espaço estaria sujeita a uma ordem que é imperativa e homogeneizante, especialmente realizada por meio do planejamento territorial estatal, o que o autor afirma se tratar de uma “ilusão urbanística” (LEFEBVRE, 2019, p. 169),

pois pretende submeter, à sua ordem de caráter unitário, a multiplicidade da realidade urbana, ao considerar o espaço habitado como tábula rasa, espaço livre ou desordenado, além de reduzir o habitante ao patamar de usuário ou de participante, limitando a sua ação a de um comprador ou usador do espaço e não de agente político legítimo.

Com isso, configura-se a “problemática urbana” (LEFEBVRE, 2019), uma disputa política do espaço que abrange uma estratégia de classe que visa não somente o domínio sobre o espaço, mas dá um sentido único ao processo de produção do espaço através do urbanismo, que é campo de atuação tanto de interesses particulares quanto de interesses estatais, embora esses interesses, na atualidade, estejam se tornando cada vez mais indistintos, pois promovem, em primazia, a realização do lucro via mercado imobiliário.

Nesse sentido, o planejamento urbano estabelece-se como capaz de interferir nos usos e nas funções dos lugares e na vida cotidiana através da promoção imobiliária e, assim, reproduzindo o espaço urbano. Esse caráter é presente nos instrumentos de intervenção urbana, como no PIU-SCE, ao sinalizar ao mercado imobiliário que a área de intervenção apresenta a potencialidade de alto grau de renovação urbana.

Com isso, a planificação tem um papel significativo para a reprodução do espaço, como aponta Carlos (2017), valorizando a paisagem urbana por meio de transformações no espaço construído e pautada em discursos de que tais transformações promovem bem estar e melhoramento das qualidades de vida. Porém, essa ideia de que a cidade necessita ser organizada permite a rentabilidade imobiliária por meio de novas construções e, desse modo, a otimização dos usos para geração de lucro.

O processo de reprodução espacial se realiza na articulação de três níveis: o político (que se revela na gestão política do espaço), o econômico (que produz o espaço enquanto da acumulação) e o social (que nos coloca diante das questões pertencentes ao plano da reprodução da vida na metrópole), A articulação destes níveis, se realiza pela mediação do Estado que organiza as relações sociais (e de produção) através da reprodução do espaço. (CARLOS, 2017, p. 92).

Desse modo, a reprodução do espaço urbano como valor de troca é de suma importância, pois, a partir do slogan da renovação urbana, consegue-se realizá-lo por meio da mobilização do espaço na circulação do capital, possibilitando a geração de altos lucros pelo aumento do preço da terra. Nesse caso, as intervenções urbanas são

pertinentes, pois conseguem liberar parcelas significativas do espaço para tal finalidade, ocasionando desapropriações, além de mudanças especiais na lei de zoneamento para determinada localidade, o que permite maiores rentabilidades, como, por exemplo, pelo aumento do coeficiente de aproveitamento, autorizando maior verticalização das novas construções. Portanto, observa-se que, como define Carlos (2017, p. 90), “[...] as exigências do desenvolvimento do capitalismo, sob a égide do Estado intervém na prática socioespacial, através da gestão do espaço”.

Nesse sentido, o PIU-SCE constitui-se como um mecanismo dotado dessas capacidades, proporcionando a mobilização da área central do município para a ação privada ao estabelecer condições atrativas ao mercado imobiliário, com o objetivo de transformação socioespacial da área. Foi possível averiguar que o Pari apresenta um baixo grau de verticalização das edificações e um uso do solo predominante de comércio e serviços⁵, apresentando poucas áreas em que o uso do solo é residencial e esse, em sua maioria, configura-se como de uso residencial horizontal, o que demonstra a baixa densidade populacional do distrito. Tais características indicam a possibilidade de transformação dessa área mediante o PIU-SCE através do adensamento habitacional via verticalização, já que a configuração das edificações na atualidade poderia ser atrativa ao mercado imobiliário para a construção de novos edifícios, o que é capaz de causar uma significativa transformação socioespacial do Pari.

Carlos (2017, p. 18) aponta que a necessidade de constante reprodução do espaço urbano consiste em uma contradição da propriedade privada, pois, ao passo que a propriedade privada é condição para a reprodução do espaço urbano, ela também limita a expansão imobiliária, porque já é propriedade de alguém. Ou seja, a propriedade privada culmina no problema da “raridade do espaço” (CARLOS, 2017, p. 18), porque este já se encontra como posse e ocupação consolidada, exigindo que haja a liberação de parcelas do espaço para a implantação de novos usos e, assim, permitir a continuidade da expansão do processo de reprodução. Para isso, é necessário suspender o estatuto da propriedade privada para retorná-la ao mercado imobiliário e somente o Estado é capaz de tamanha mobilização por meio de Operações Urbanas ou, no presente

⁵ Dados coletados do Geosampa, o portal de dados georreferenciados da prefeitura do município de São Paulo. Disponível em: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

caso, de Projetos de Intervenção Urbana, importantes instrumentos que conseguem atuar sobre grandes parcelas do espaço.

Desse modo, a situação de raridade do espaço na área central do município de São Paulo seria atenuada pelo PIU-SCE, pois 2.098 hectares estariam sujeitos a condições mais favoráveis à suspensão da propriedade privada, tornando-se uma nova possibilidade de lucratividade para o setor imobiliário via novas construções.

Fix (2001), ao investigar os impactos da Operação Urbana Faria Lima e da construção da Avenida Luis Carlos Berrini, localizados na zona oeste do município, avalia que, nesses casos, houve um significativo custo social com a exclusão da população impactada, tanto dos benefícios pretendidos, quanto do processo de planejamento. Sua análise aponta para o caráter expropriatório desses instrumentos de planejamento urbano, cujo maior ônus incide, sobretudo, na população mais vulnerável socioeconomicamente, como ocorreu com a população da favela Jardim Edith.

Ao se analisar a composição demográfica do Pari (SÃO PAULO, 2017), pode-se levantar a hipótese de que o PIU-SCE pode suscitar a expropriação de parcelas da população residentes do distrito, pois o ele apresenta uma população de baixa renda e com índices médios e altos de vulnerabilidade social, segundo dados do ano de 2010. A maior faixa de renda presente no distrito, com base nesses dados, computou 2.000 domicílios com renda entre 2 a 5 salários-mínimos (SÃO PAULO, 2017, p. 73). Para comparação, o distrito do PIU-SCE com maior número de domicílios com base nessa faixa de renda, o distrito da República, computa quase 10.000 domicílios. No âmbito da vulnerabilidade social, com base no Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS (SÃO PAULO, 2017, p. 87), baseado na vulnerabilidade à pobreza, considerando os aspectos de renda, escolaridade, ciclo de vida da família, entre outros, o distrito do Pari, em 2010, apresentava, de modo geral, um índice médio de IPVS, com algumas localidades com alto índice de vulnerabilidade, onde se localizam cortiços e favelas. Por isso, a população do Pari com baixa renda e mais vulnerável à condição de pobreza pode ficar suscetível à desapropriação ou à impossibilidade de se manter no distrito diante do aumento dos custos de vida consequentes à implantação do PIU-SCE.

A circunstância da impossibilidade da população residente se manter em certa localidade em decorrência da valorização espacial causada pela renovação urbana está relacionada ao processo de “gentrificação” (I RIGOL, 2005), que abrange a situação de

desvalorização de espaços construídos das cidades ocupados pela classe trabalhadora, que, mediante ação de renovação urbana, se tornam lugares valorizados e passam a ser ocupados pela classe média, adquirindo novas atividades econômicas que colonizam esses espaços considerados como obsoletos. Nesse sentido, a relação entre valor da terra e valor do imóvel é um ponto chave do processo, possibilitando a criação de oportunidades para o reinvestimento imobiliário.

Desse modo, conforma-se o “*rent gap*” (SMITH, 1979 *apud* I RIGOL, 2005, p. 106), que é a disparidade entre o nível da renda da terra potencial e a atual renda da terra capitalizada sob o uso presente, produzido pela desvalorização do capital e pela continuidade da expansão urbana. Portanto, a gentrificação ocorre quando essa disparidade gera o barateamento das construções antigas, possibilitando que os investidores possam comprar tais edificações, pagar pelas reabilitações necessárias e vendê-las no mercado por um preço com lucros satisfatórios.

Tal situação de *rent gap* é observável ao se analisar os dados apresentados pelo diagnóstico sócio-territorial a respeito do valor venal⁶ do m² de terreno e dos lançamentos imobiliários na área de intervenção do PIU-SCE no ano de 2016 (SÃO PAULO, 2017, p. 99). O distrito do Pari apresentou o menor valor venal da área de intervenção do PIU-SCE, com a maioria dos terrenos com valores entre R\$ 156,00 a R\$ 449,80 e R\$ 450,00 a R\$ 1.010,80. Para comparação, no núcleo do centro histórico, o valor venal de terreno chega a ser acima de R\$ 3.742,40. Em relação aos lançamentos residenciais, o Pari apresenta um número muito pequeno de lançamentos, contabilizando cinco lançamentos anteriores ao ano de 2016, que, em comparação com os demais distritos do núcleo da área em questão, é um número bastante inferior. Dessa forma, a ausência de lançamentos imobiliários no Pari, conjuntamente com o baixo valor venal do m², evidencia a desvalorização do espaço construído do distrito, cujo nível da renda da terra potencial pode ser aumentado através da implementação do PIU-SCE, gerando maiores lucros ao setor imobiliário.

Considerando isso, fica evidente a articulação entre interesses da iniciativa privada e ações do poder público, o que Fix (2001, p.117) diz se tratar de uma parceria

⁶ O valor venal trata-se de uma estimativa do poder público a respeito do preço do imóvel, calculando o preço que o imóvel poderia alcançar em uma venda. Esse valor é utilizado para cálculo dos impostos e leva em consideração diversas características do imóvel, como área do terreno, idade do imóvel, localização, valor médio do m² dos imóveis próximos e tipologia do imóvel.

na qual o Estado atua como principal sócio da iniciativa privada, realizando projetos de intervenção e investimentos preliminares e, assim, criando condições para a realização dos empreendimentos privados, como se observa no caso dos Projetos Estratégicos do PIU-SCE, no qual os imóveis públicos são colocados como elementos incentivadores à intervenção imobiliária.

O Estado transforma-se, assim, no principal “sócio” da iniciativa privada na renovação urbana de algumas áreas, funcionando como um grande empreendedor imobiliário. O poder público é quem realiza os investimentos iniciais do empreendimento, como a instalação da chamada “âncora” (ou “motor”) da Operação Urbana: uma obra que seja capaz de incentivar o investimento imobiliário a atuar na região. Os riscos de prejuízo para o Estado são altos e o reembolso, se vier, é apenas a longo prazo. Para o setor privado, ao contrário, as possibilidades de lucro são ampliadas e os riscos, diminuídos (FIX, 2001, p. 117).

Desse modo, fica evidente a infiltração de interesses privados no poder público paulistano, como também aponta Rolnik (2013) ao verificar a legislação urbanística como instrumento de poder sobre o espaço com o intuito de regular a produção do espaço segundo as demandas e interesses da classe dominante. Assim, as leis urbanísticas serviriam como instrumento para garantir exclusividade e valorização socioespacial, expressando uma modelação da cidade ideal e desejável, definindo o que é legalidade e delimitando os territórios de dentro e de fora dessa legalidade. Ou seja, as leis urbanísticas estariam atreladas à lógica de acumulação capitalista baseadas em um modelo de estrutura estético-política da cidade, ou seja, uma paisagem urbana renovada segundo parâmetros estabelecidos.

Rolnik (2013, p. 136) expõe que essa situação de infiltração de interesses privados no poder público e de transferência de algumas responsabilidades públicas para a iniciativa privada estabelece-se desde o final do século XIX em São Paulo. Portanto, as bases do que atualmente conhecemos como regime de Parceria Pública-Privada (PPP), que é o modelo da implementação do PIU-SCE, é elemento constitutivo da legislação urbana do município.

Considerando isso, fica patente que a reprodução do espaço urbano na metrópole paulistana está sendo incrementada pelas estratégias de intervenção socioespacial promovidas pelas políticas públicas, em especial, a legislação urbana, e que os Projetos

de Intervenção Urbana (PIU) fomentam tal processo ao mobilizarem parcelas do espaço para a exploração privada, sob o *slogan* da renovação urbana.

Considerações finais

Com base no levantamento bibliográfico, legislação urbanística e dados socioeconômicos, compreende-se que o PIU-SCE se insere na dinâmica da reprodução do espaço urbano, como trabalha Carlos (2017), ao se estabelecer como um instrumento de articulação entre o setor público e o privado, sobretudo o mercado imobiliário, explicitado no regime de Parceria Público-Privado (PPP), base da promoção das intervenções almejadas.

Nesse sentido, a análise da minuta do projeto de lei (SÃO PAULO, 2019) permite a identificação da consideração do espaço como mercadoria (LEFEBVRE, 2006, 2019; CARLOS, 2017), portanto, sobrepondo o valor de troca ao valor de uso do espaço. Assim, a legislação urbana apresenta-se como um instrumento de poder associado à um modelo estético-político de renovação urbana (ROLNIK, 2013) que regula a produção do espaço, promovendo a valorização e a requalificação socioespacial por meio do incremento do espaço construído verticalizado, o que vai ao encontro dos interesses do mercado imobiliário, pois é por meio dessa morfologia arquitetônica que se obtêm maiores lucros com a construção imobiliária.

O modelo de PPP do PIU-SCE também explicita a transferência de responsabilidades públicas para o setor privado, como no caso dos Projetos Estratégicos, os quais utilizam imóveis públicos como isentivo, concedendo-os à exploração do mercado imobiliário, por exemplo. Outro ponto ressaltado é o caráter da flexibilização da legislação urbanística para benefício do setor imobiliário, como exposto: no artigo 14º da minuta do projeto de lei do PIU-SCE (SÃO PAULO, 2019) sobre a dispensa do gabarito máximo nos Eixos Estratégicos; no artigo 17º (SÃO PAULO, 2019), que permite o desconto na contrapartida à outorga onerosa nos Eixos Estratégicos; e no artigo 53º (SÃO PAULO, 2019), que prevê bônus de potencial construtivo adicional, caso o projeto se enquadre em alguns requisitos.

A criação de instrumentos de intervenção mais localizados, como os Projetos de Intervenção Urbana, permite tanto uma proposição mais direcionada e uma análise mais

localizada dos parâmetros urbanísticos que se almeja transformar, como também permite a atuação fragmentada da renovação urbana, pois se estabelecem diferentes projetos concomitantes para diferentes áreas do município. Porém, por mais fragmentados, a lógica homogeneizante da renovação urbana incide sobre todos, mobilizando parcelas do espaço para entrar no circuito do mercado imobiliário.

A análise bibliográfica aponta que essa estratégia, historicamente, se associa à dinâmica espacial de construção, destruição e reconstrução de parcelas do espaço associada ao fluxo de investimento do capital via mercado imobiliário. Nesse sentido, como apresenta Rolnik (2013), a legislação urbanística constitui-se como fator essencial para mobilização espacial, o que explicita a disputa de classe através da política urbana, que, sobretudo nas áreas centrais das metrópoles, tem gerado o processo de gentrificação (I RIGOL, 2005), expulsando e excluindo a população mais vulnerável dos benefícios da renovação urbana, como apresenta Fix (2001) no estudo de caso sobre a Operação Urbana Faria Lima. Sendo o Pari um distrito da área central da metrópole de São Paulo com população de menor renda e em situação de vulnerabilidade social, esse processo pode ser suscitado mediante o PIU-SCE.

Assim, a situação de pouco investimento do mercado imobiliário e do poder público no distrito do Pari nos últimos anos constitui a sua situação atual de menor valor venal do m² dos terrenos, como pôde ser observado nos dados apresentados. Essa situação possibilitou que uma população de menor renda habitasse próximo à região do núcleo central do município. O outro lado dessa situação, que compreendemos a partir da teoria do “*rent gap*” (SMITH, 1979 *apud* I RIGOL, 2005, p. 106) é que a desvalorização do espaço construído do distrito do Pari causa uma diferença entre o nível da renda da terra potencial e a renda da terra capitalizada sob o uso atual, o que gera um barateamento das construções e mediante políticas de renovação urbana como o PIU-SCE, possibilita que os investidores possam comprar tais edificações, pagar pelas reabilitações necessárias e vendê-las no mercado por um preço com lucros satisfatórios, gerando, com isso, um processo de modificação da população residente, mediante gentrificação. Desse modo, compreendemos que a gentrificação se apresenta como uma tendência a ser consolidada pelo PIU-SCE no distrito do Pari ao longo de sua implementação.

Os conceitos de “raridade do espaço” e “contradição da propriedade” (CARLOS, 2017) também se demonstram pertinentes ao entendimento do contexto da pesquisa, pois a região do centro histórico da metrópole de São Paulo já se encontra, de modo geral, em ocupação vertical consolidada, portanto, exigindo que haja a liberação de mais parcelas do espaço para a implantação de novos usos e, assim, permitir a continuidade da expansão do processo de reprodução do espaço urbano. Desse modo, compreendemos que a inclusão do distrito do Pari na área do PIU-SCE está relacionada à raridade do espaço, pois o Pari possui características que facilitariam a atuação do mercado imobiliário em uma área próxima ao núcleo central do município, pois apresenta terrenos com preços mais baixos e edificações predominantemente horizontais.

Embora, no caso do PIU-SCE, exponha-se que a intencionalidade do projeto não é gerar um processo de gentrificação, a renovação urbana, em sua própria lógica, incita o aumento do valor do preço dos imóveis e o consequente aumento do custo de vida na região da intervenção. Dessa maneira, as populações mais vulneráveis socioeconomicamente ficam sujeitas aos imperativos da renovação urbana, que, por muitas vezes, como apontam Fix (2001) e Carlos (2017), não as beneficiam de maneira apropriada.

Concluindo, os resultados da pesquisa apontam para a primazia do benefício do setor imobiliário através da implementação do PIU-SCE e um possível agravamento da situação de vulnerabilidade socioespacial da população residente do Pari via gentrificação. Cabe, então, acompanharmos o processo de aprovação e implementação do projeto para averiguarmos como essa dinâmica de transformação espacial ocorrerá e se as tendências se confirmarão. Mas fica patente que há uma disputa de classe sobre o espaço e que o Estado tem atuado como “sócio da iniciativa privada” e como um “grande empreendedor imobiliário” (FIX, 2001, p. 117) utilizando-se de instrumentos de planejamento urbano.

O estudo apresentado, portanto, pretende contribuir para a compreensão das relações de reprodução do espaço urbano e das transformações socioespaciais que estão sendo engendradas na metrópole de São Paulo, a partir da análise de um instrumento da legislação urbana que é o PIU-SCE. Essa investigação permanece aberta, pois o projeto

não iniciou sua fase de implementação, o que requer o acompanhamento do desenvolvimento da efetivação do PIU-SCE.

Perspectiva-se que a pesquisa contribua para o debate sobre o urbano, pois trata-se de um fenômeno complexo que possibilita estudos específicos e objetivados, articulados a maiores escalas de análise. Tal especificidade é a contribuição mais notável da pesquisa para o estudo geográfico do urbano, pois se insere no esforço de um melhor entendimento da trama de relações que compõe o processo de reprodução do espaço na contemporaneidade.

Referências

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-tempo da vida cotidiana na metrópole**. São Paulo: Labur Edições, 2017.

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão**: duas histórias de construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo, 2001.

I RIGOL, Sergi Martinez. Gentrificação: conceito e método. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; CARRERAS, Carles. **Urbanização e mundialização**. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2005. p. 98-121.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2019.

LEFEBVRE, Henri. **La production de l'espace**. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000. Consultada em tradução não oficial de Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins divulgada pelo Grupo de Pesquisa Estado, Capital Trabalho e as Políticas de Reordenamento Territorial sob o título “A produção do espaço”, sendo 2006 a data atribuída.

SÃO PAULO (Cidade). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. **Diário oficial [da] cidade de São Paulo**: suplemento, São Paulo, ano 59, n. 140, p. 1-352, 1 ago. 2014.

SÃO PAULO (Cidade). **Diagnóstico Sócio-Territorial**. São Paulo: Prefeitura de São Paulo: São Paulo Urbanismo, 2017. Disponível em: <https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/#/>. Acesso em: jun. 2020.

SÃO PAULO (Cidade). **PIU Setor Central**: Minuta de Projeto de Lei, 2019. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2019. Disponível em:

<https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/minuta-piu-setor-central>. Acesso em: jun. 2020.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2013.

REPRODUCTION OF SPACE IN SÃO PAULO METROPOLIS: THE URBAN INTERVENTION PROJECT – CENTRAL ZONE [PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA – SETOR CENTRAL] IN PARI

ABSTRACT

The principal goal of this paper is to discuss the process of urban space reproduction in São Paulo metropolis, based upon an analysis of the Urban Intervention Project – Central Zone (PIU-SCE) [Projeto de Intervenção Urbana – Setor Central (PIU-SCE)], in Pari, a central neighborhood of São Paulo. Aiming to investigate the transformations intended in the project, it was considered the concepts of production and reproduction of space. Thus, the theoretical references included Lefebvre (2006, 2019), Carlos (2017), Fix (2001), Rolnik (2013) and I Rigol (2005). The urban legislation relative to the project was also consulted, such as the urban intervention draft bill (SÃO PAULO, 2019), the intervention area social-territorial diagnose (SÃO PAULO, 2020), and the City of São Paulo Strategic Master Plan (SÃO PAULO, 2014). The results indicates that social-spatial characteristics of Pari fit into the main goal of the Urban Intervention Project (PIU-SCE), which consists in urban intervention guided by the real estate market, therefore supporting the process of urban space reproduction, leading towards processes like gentrification as a tendency.

Keywords: Urban Planning; Space Reproduction; Urban Intervention Project – Central Zone; Pari.

Envio: janeiro/2021

Aceito para publicação: fevereiro/2021