

TERRITÓRIOS CINDIDOS: O BAIRRO DO BOM RETIRO E O CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE DO GATO EM SÃO PAULO

SPLIT TERRITORIES: THE BOM RETIRO DISTRICT AND THE "PARQUE DO GATO" HOUSING PROJECT IN SÃO PAULO

Sidney Piochi Bernardini ¹

Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP, Brasil, sidpiochi@fec.unicamp.br

Renata Ungaro Venituccio ²

Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP, Brasil, revenitucci@gmail.com

Resumo

As novas configurações econômicas traçadas pelo capitalismo tardio e sua ideologia neoliberal apontam para estratégias sofisticadas dos agentes do mercado financeiro / incorporador, cujos efeitos territorializantes ancoram-se em padrões cada vez mais homogêneos ditados pela forma da reclusão em ambientes construídos fechados e que negam, via de regra, os espaços de caráter coletivo e público. Este artigo pretende discutir estas questões à luz de um empreendimento habitacional implantado na região central de São Paulo, no bairro do Bom Retiro, no ano de 2003, denominado Parque do Gato, de forma a revelar alguns aspectos relacionados à sua inserção no tecido urbano, que, na contramão das utopias projetivas que preconizavam a sua articulação territorial com o bairro, através da implantação de um parque e outras conexões, manteve-se isolado, ao lado de um conjunto de terrenos e imóveis ociosos, abandonados ou subutilizados, além daqueles que exercem atividades desconexas neste contexto. A observação desta problemática se deu através dos métodos de leitura espacial, incluindo a análise dos padrões morfológicos, usos realizados e a apropriação dos usuários no ambiente. Sem considerar métodos mais sofisticados de avaliação de pós ocupação, esta pesquisa buscou se fixar sobre as características territoriais na fronteira entre duas partes bem delimitadas do bairro do Bom Retiro, observando-se os processos históricos de suas constituições, destacando os fenômenos que contribuem para o "constrangimento" dos lugares e ampliação dos não lugares, uma das estratégias do mercado incorporador para a criação de oportunidades futuras em novos empreendimentos.

Palavras-chave: Territórios. Habitação de Interesse Social. Parque do Gato.

Abstract

The new economic configuration of the late capitalism and its neoliberal ideology indicate sophisticated strategies of financial / developer estate market in which the territorializing effects are anchored in increasingly uniform patterns produced by the reclusion forms in the closed built environments that usually deny the public and collective spaces. This paper discusses these issues in light of a housing project built in the central area of municipality of São Paulo, in the Bom Retiro district, in 2003, which is named Parque do Gato. Besides, it reveals some aspects of its insertion on the urban fabric that, in opposition of the project utopia based on the territorial articulation with the district through the implementing of a park and other connections, it remained isolated in the side of a lot of vacant, abandoned and underutilized land and properties, besides the disconnected uses. The observation of this issue was by the methods of spatial interpretation, including the analysis of the morphological patterns, current land use and the appropriation by users. Regardless more sophisticated methods of post-occupation assessment, this research sought to set the territorial features in the borders of two well-delimited parts of the district, observing the historic processes, highlighting the phenomena that contribute to the constraintness of the places and the extension of the non-places, as a strategy of the estate market to create future opportunities in new achievements.

Keywords: Territory. Social housing. Parque do Gato

How to cite this article:

BERNARDINI, Sidney Piochi; VENITUCCIO, Renata Ungaro. Territórios cindidos: o bairro do Bom Retiro e o conjunto habitacional Parque do Gato em São Paulo. **PARC Pesquisa em Arquitetura e Construção**, Campinas, SP, v. 6, n. 3, p. 169-187, set. 2015. ISSN 1980-6809. Disponível em: <<http://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/parc/article/view/8635019>>. Acesso em: 09 mar. 2016. doi:<http://dx.doi.org/10.20396/parc.v6i3.8635019>.

Introdução

Este artigo pretende refletir sobre os processos dinâmicos da produção do espaço intraurbano na contemporaneidade considerando as condicionantes que têm potencializado a diluição e a fragmentação dos territórios. Se, segundo Ascher (2010, p. 63), a dilatação dos territórios urbanos enfraquece a vida cotidiana induzindo a constituição de realidades sociais fragmentárias, é possível supor que estes fenômenos são intrínsecos às novas organizações sociais na nova fase do capitalismo financeiro. Neste sentido, as novas dinâmicas urbanas estão sendo tecidas a partir dos interesses do capital imobiliário corroborados pela atuação do Poder Público que potencializa estes mecanismos a partir dos tipos de intervenção que realiza e da ausência de efetividade na aplicação dos instrumentos de regulação urbanística. É possível entrever, destas dinâmicas, que estão surgindo outras configurações espaciais, diferentes daquelas preconizadas pela utopia modernista baseada na continuidade e coesão dos espaços (SECHI, 2006).

Tomando como objeto empírico o caso do bairro do Bom Retiro em São Paulo e as intervenções ali realizadas, em especial a implantação do empreendimento habitacional Parque do Gato, pretende-se iluminar algumas questões que indicam os pressupostos acima, considerando, principalmente o atual papel do Poder Público na condução de políticas públicas de intervenção urbana e habitacional. O estudo de um bairro da área central de São Paulo e que passou por transformações importantes nas últimas décadas permite visualizar em que medida esta atuação reforça os movimentos de cisão territorial. A propósito deste argumento, o bairro do Bom Retiro mostra-se adequado para tal análise, considerando que, a partir das suas fronteiras espaciais constituídas, guarda ainda traços de suas características tradicionais como bairro industrial / comercial ao mesmo tempo em que ainda não passou por renovações orientadas pelo mercado imobiliário. Isolados estes componentes, o foco sobre as ações de intervenção e regulação neste bairro permitem compreender com mais objetividade os indicativos desta cisão. É por isso que, para além de uma análise exclusiva sobre a implantação do empreendimento habitacional e suas características projetivas, questão que não será profundamente analisada, buscou-se, na pesquisa realizada, ter um olhar mais abrangente da inserção deste no complexo urbano do bairro, sob o contexto da condução das políticas públicas adotadas.

O método utilizado privilegiou a constituição histórica das intervenções públicas realizadas, utilizando-se, principalmente de fontes secundárias (trabalhos científicos realizados e publicados) e algumas fontes primárias calçadas em materiais publicados à época da implantação do complexo habitacional e depoimentos realizados por profissionais que atuaram e atuam no programa

habitacional. Em paralelo, buscou-se realizar uma leitura espacial atual do bairro e no entorno empreendimento, onde se constatou os indícios de cisão que se queria investigar. De forma a identificar evidências desta fissura, foram realizados levantamentos da estrutura morfológica do bairro, do uso do solo existente e, em complementação a estas análises, dos usos e das atividades desenvolvidas nesta área de fronteira, observando-se as diferenças existentes nestes aspectos. Para tanto, foi produzida uma cartografia para demonstrar esta configuração, complementada por observações em campo das dinâmicas locais cotidianas. Na composição deste método, buscou-se ancorar a investigação em uma base teórica que possibilitasse auxiliar a compreensão dos fenômenos.

Em busca do território perdido

A configuração espacial das cidades contemporâneas denuncia mudanças importantes pelas quais vêm passando as sociedades no mundo e que submete a forma urbana a um novo horizonte em potencial. Na acepção de que o mundo globalizado elimina fronteiras e encolhe as distâncias, as cidades ganham uma importância ainda maior, consolidando-se como o verdadeiro lugar da concentração de pessoas e de possibilidades de encontros. No mundo cada vez mais urbanizado, a proximidade entre elas e o estabelecimento de relações deveria ser a grande manifestação da emulsão das cidades. No entanto, é a expressão da individualidade pelo consumo que, mais e mais, parece identificar o transcurso das transformações sociais urbanas, na fluidez de um capitalismo que propugna o indivíduo como parte de um sistema de produção, interagindo com a reprodução acelerada do valor de troca das coisas e no encolhimento das relações humanas, como apontou Bauman (2001).

A base territorial que se estabelece a partir das relações sociais se evidencia por aquilo que Milton Santos chamou de território usado: um todo complexo onde se tece a trama de relações complementares e conflitantes – onde se estabelecem as relações entre o lugar, a formação socioespacial e o mundo (SANTOS, 1998). Assim como também propõe Certeau (1998), um espaço só se realiza se for se for vivenciado e ocupado, induzindo à ativação de um território. O espaço é um lugar praticado, afirma Certeau (1998, p. 202). O domínio e a apreensão do espaço praticado, imprime-lhe a sua condição de território que se observa pelos ritos do cotidiano, pela marcha dos acontecimentos da vida social que se desdobram na criação de novos espaços praticados, resultados do transcurso da história. A dinâmica que orienta esse transcurso faz parecer natural o despojamento de espaços consolidados, como se a coexistência entre lugar e não lugar fosse parte intrínseca do jogo da realização das cidades, como se a construção de novos territórios dependesse sempre da negação e da destruição dos

territórios existentes, na esfera da destruição criativa capitalista nos moldes shumpeterianos.

As explicações sobre os significados das dinâmicas territoriais recentes procuram identificar o desmontamento dos não lugares como algo inerente à nova posição da organização social. Para Cacciari (2010), o território na pós-metrópole dissolve os lugares no *cyber espaço*, mesmo que, paradoxalmente, não seja possível dissolver nossos corpos, que precisam ocupar espaço. Há uma desconexão entre o suporte espacial e a realização das atividades humanas. Cacciari (2010, p. 46) observa que no espaço metropolitano ainda subsistia uma precisa hierarquia entre edifícios e contentores que desempenhavam função de corpos de referência. A ilusão de uma desterritorialização advinda desta perda de enraizamento do espaço pós- metropolitano é evidenciada na fixação das estruturas rígidas dos objetos que se sobrepõem e se combinam no campo material – a ilusão está na intensificação crescente dos fluxos em detrimento dos fixos, que eleva a perda da percepção sobre a rigidez dessas estruturas espaciais. A suspensão da condição material para além da sua natureza física expõe a contradição que se estabelece entre a fixação e a transposição, entre a permanência e a diluição, entre a ocupação e o deslocamento. Na desconstrução da casa, do óikos, do lar, resta ao homem contemporâneo o nomadismo permanente, o seu constante desenraizamento, seja na busca incessante por uma nova posição nas instabilidades do mundo, seja na transposição cibernética que as redes virtuais possibilitam. Ábalos (2003) vai além desta análise ao evidenciar o papel do sujeito nas explicações que se sucederam partir de Foucault. A morte do sujeito anunciada pelo filósofo francês ecoa nas expressões do pensamento pós-estruturalista, redefinido o sentido do humanismo no mundo contemporâneo. Na descrição dessa casa desconstruída, Ábalos (2003, p. 147) observa que

...o homem já não é mais um indivíduo livre e central, que cria e constrói à sua imagem e semelhança: é um produto social, funcional a determinadas relações de poder, cujas pautas de comportamento estão submetidas à vigilância. Já não existe harmonia entre corpo e razão. O corpo foi 'reificado', coisificado, convertido em objeto, incapaz de qualquer ação individual alheia às necessidades do Estado. O sujeito já não é mais produtor individual de significados, mas, sim, um conglomerado heterogêneo, com perfis desvanecidos, um movimento.

O que esperar deste sujeito na determinação de seu destino no mundo? O devir humano que se apresenta nesta conjugação descompassada da realização intersubjetiva não se consolida, não vinga diante da perpetuação de sua condição extraviada. O engendramento do território baudrillardiano ancora-se justamente na incapacidade humana de distinguir o mundo real que se constitui pela

justaposição de simulacros que ofuscam e engolem cada sujeito nesta teia de representações. Já não há mais, para Baudrillard (1998), diferenças entre a realidade e sua representação, entre o objeto e sua imagem, entre a matéria e o espírito que a anima.

O permanente movimento da desterritorialização e reterritorialização expõe a dinâmica do homem contemporâneo desenraizado que evidencia a crise que se estabelece sobre todas as formas de estabilidade espacial e da ordem clara dos mecanismos funcionais que o modernismo preconizou para as cidades. A perspectiva do “tornar-se” ou “devir” que se incorpora nas práticas do homem contemporâneo faz da cidade um campo fluido, de constantes alterações entoando aquilo que Guatari (1987, p. 188) chamou de molecularização do fascismo. O capitalismo emerge com suas estratégias de sobrevivência no mundo pós-fordista, fazendo com que os processos de repressão sejam molecularizados e a micropolítica do desejo, não ligadas a uma evolução das ideias, mas da transformação dos processos materiais, denotem a desterritorialização das formas de produção, seja a produção social, seja a produção desejanse. As significações do espaço social que deram origem às cidades se diluíram na extrema subjetividade atomizada que alimenta o paradoxo entre circular e permanecer (GUATARI, 1992, p. 169). O turista que contempla a mesma paisagem que já viu dezenas de vezes em suas telas de computador ou de televisão é o símbolo deste comportamento que desvela uma ressignificação dos lugares, para além da sua condição física. Este falso nomadismo, entretanto, está evidenciado na real condição do sujeito fixo ao mesmo lugar, esvaziado da modernidade e sob as perspectivas das verdadeiras errâncias do desejo, às quais as desterritorializações técnico-científicas (urbanas, estéticas e maquínicas) o incita (GUATARI, 1992, p. 170).

Nas (des)estruturas rizomáticas, apontadas por Deleuze e Guatari (1995), os princípios da multiplicidade, da ruptura assignificante e da cartografia / decalcomania expõem uma analogia que empresta ao sentido espacial contemporâneo, uma conformação menos ambiciosa quanto aos pressupostos da organização e do ordenamento do planejamento urbano modernista, como se tais expressões soassem anacrônicas diante dos novos atributos que se sobrepõem a qualquer tentativa ilusória de enrijecer as estruturas espaciais das cidades. A constituição dos territórios em seu permanente devir impõe a compreensão, para estes autores, dos agenciamentos¹ a eles inerentes, como lembra Haesbaert (2004, p. 123):

Um território que pode ser visto como produto 'agenciado' de um determinado movimento em que predominam 'os campos de interioridade' sobre as linhas de fuga.

Os agenciamentos extrapolam o espaço geográfico em seus dois componentes: os agenciamentos coletivos de enunciação, que dizem respeito a um regime de signos compartilhados, linguagem e um estado de palavras e símbolos e os agenciamentos maquínicos de corpos, que são as máquinas sociais, as relações entre os corpos humanos, corpos animais e corpos cósmicos (HAESBAERT, 2004, p. 124). Os agenciamentos coletivos de enunciação fixam atributos aos corpos de forma a recortá-los, ressaltá-los, precipitá-los induzindo os processos de territorialização - desterritorialização - reterritorialização - um sistema que corrobora a volatilidade do espaço-tempo contemporâneos.

Nos moldes evidenciados pela teoria, pode-se pensar sobre os atributos vinculados aos movimentos de territorialização - desterritorialização - reterritorialização diante dos agenciamentos induzidos pelos produtores hegemônicos do espaço urbano. Estes camuflam as possibilidades destas transformações sob a égide da proteção à propriedade privada em consonância com os mecanismos de apropriação da mais valia no capitalismo tardio. Conforme sugere Brighenti (2010), em oposição à ideia de território como campo da construção de afetividades, modelando os espaços segundo as lógicas de relações interpessoais está a consolidação do modelo de propriedade capitalista que, sob força da lei, recobre o território de camadas de proteção ao capital, abstraindo seus elementos essenciais no horizonte da constituição de lugares. Assim também como ressalta SEABRA, nos processos de urbanização contemporânea, há um processo de valorização do espaço nas relações sociais que exige, necessariamente, a sua territorialização para permitir alguma apropriação (SEABRA, 2004, p. 183).

As transformações que ocorreram nas áreas centrais das cidades brasileiras nas últimas décadas seguiram, em linhas gerais, os processos que ocorreram em outras partes do mundo, segundo três momentos identificados por Vargas e Castilho (2009) denominados por elas como (1) renovação urbana, entre 1950 e 1970, (2) preservação urbana entre 1970 e 1990 e, a (3) reinvenção urbana, a partir dos anos 1990. As mudanças de tomada de posição da sociedade e do Poder Público frente às áreas centrais das cidades, evidenciadas nestes três momentos não revelam apenas tais dinâmicas territorializantes, como apontam para as estratégias modeladoras do espaço urbano para abrir novas frentes à reprodução do capital. Neste último estágio, quando tais áreas centrais passam a ser promissoras e oportunas para atuação do mercado incorporador, os agenciamentos territorializantes incitam a fragmentação pelos desenhos estratégicos e pontuais, sob a perspectiva da “contaminação” e da “difusão”, pelos pontos acumpunturais engendrados nos planos e projetos urbanos (ARANTES, 2012, p. 53). As constatações de Arantes (2012) acerca das transformações nas áreas

centrais de Paris (1998), Barcelona e Berlim (2012) se compõem de evidências sobre a construção de imagens que recobrem com um véu de encantamento as intervenções e projetos amalgamados sob o pretexto da profusão cultural, esvaziados de significados.

A área central de São Paulo passou por um conjunto de transformações nas últimas décadas e que revelam, em certa medida, as condicionantes e os pressupostos imbrincados nestes processos. O bairro do Bom Retiro, considerado um dos bairros do anel central paulistano não passou ileso a tais transformações, reveladas não só por fruto das intervenções públicas, mas sob o prisma dos investimentos do mercado, que recoloca e reconfigura os lugares a partir de suas premissas. Assim como ocorreu em outros bairros do centro expandido paulistano, o Bom Retiro é um bom exemplo de um espaço na preeminência de se reinventar e, por tal razão, torna-se tão oportuno para ser investigado. Algumas intervenções públicas de âmbito mais progressista, como a implantação do empreendimento habitacional Parque do Gato no âmbito do já falecido Programa Morar no Centro, poderiam indicar uma reação ao estado asséptico induzido pelas forças do mercado. Contudo, parece ter reforçado ainda mais a condição fragmentária e as fissuras territoriais presentes na área central de São Paulo.

O bairro do Bom Retiro e a construção de um território

A região onde hoje se localiza o bairro do Bom Retiro surgiu ainda nos primeiros anos do século XIX como uma grande área de lazer dos paulistanos abastados, formada por chácaras de recreio e que tinham nas várzeas do rio Tietê o seu potencial natural e paisagístico. A instalação de olarias a partir da metade do século XIX começou a alterar a configuração do bairro, denotando um novo momento para a economia paulistana que se consolidaria com o desenvolvimento da cultura do café e seu impacto nos processos de urbanização intensificados no final do século XIX. A inauguração da Estrada de Ferro *SP Railway Company* (Santos – Jundiaí), em 1867, transformou de vez a região, trazendo depósitos e indústrias e um novo caráter de usos, menos voltado ao lazer e mais dirigido às funções produtivas (MANGILI, 2009, p. 35). No final do século XIX, o Bom Retiro fazia parte de uma rede mundial de comércio já que a Estrada de Ferro Santos Jundiaí e a Estação da Luz tiveram um efeito propagador determinado pelo transporte e armazenamento do café que chegava no porto de Santos (IPHAN, 2005, p. 3). A concentração de indústrias e imigrantes que acabavam permanecendo no bairro pela possibilidade de emprego e pelos preços baixos dos terrenos recém-loteados, mudou a sua identidade. Nas últimas décadas do século XIX, a oferta de novos lotes se

intensificou, induzindo a vinda de operários, que, assim como nos bairros da Luz e do Brás, passaram a marcar a configuração social deste pedaço da cidade. As casas construídas eram simples e muitas eram transformadas em cortiços ao lado de pequenos estabelecimentos de serviços especializados (TRUZZI, 2001, p. 146). Além das inúmeras tendas de sapatarias, o bairro abrigava também marcenarias, fábricas de massas, de graxa, de óleos, de tintas de escrever, fundições, tinturarias, confecções de roupas e chapéus – atividades que funcionavam nos fundos dos armazéns e, portanto, invisíveis ao público. Tais atividades eram exercidas pelos imigrantes portugueses e, às vezes, por turcos, sírios ou libaneses que se instalavam ao lado dos residentes, majoritariamente italianos (TRUZZI, 2001, p. 147).

A partir dos anos 1920 e, mais intensamente, nos anos 1930, juntaram-se a esta população original, os imigrantes judeus que, ao exercerem atividades de comércio, passaram, pouco a pouco, a ter uma certa hegemonia, em substituição aos antigos ocupantes. Estes novos moradores iniciaram atividades ligadas à indústria têxtil, trabalhando em oficinas já instaladas, que mais tarde, já nos anos 1960, receberiam os imigrantes coreanos interessados nos empregos que estas ofereciam. Aos poucos, na medida em que alguns prosperaram, acabaram transitando para um negócio próprio, seguindo o caminho parecido com o dos judeus. Mais recentemente, o bairro vem recebendo os imigrantes bolivianos que também chegaram com o mesmo objetivo dos povos anteriores, consolidando o Bom Retiro como um centro de negócios ligados à indústria da moda.

Ainda restrito a uma rede intrincada de ruas que identificaram o Bom Retiro como um bairro eminentemente industrial, com suas oficinas de confecção, sua configuração morfológica baseou-se na formação de lotes de testadas estreitas, mas extensos em comprimento, possibilitando a instalação destas oficinas em conjugação aos usos residenciais deste conjunto de imigrantes que ali se instalaram. Na primeira metade do século XX, bairro se limitava às fronteiras dos terrenos alagadiços da várzea do rio Tietê, ao norte, nas suas vastas planícies de espraiamento e que inundavam constantemente nos períodos mais chuvosos. Da sua expansão em direção ao rio, estas terras eram fronteiras naturais para o avanço da urbanização. Apenas no início da década de 1950, estes terrenos transformaram-se em um complexo de vias, viabilizado a partir da execução das grandes obras de retificação e canalização dos rios, transformando a meândrica região das várzeas em terrenos secos e aptos a receberem novas ocupações (Figuras 1, 2 e 3).

Figura 1: Urbanização do Bom Retiro na década de 1930



Fonte: Sara Brasil

Figura 2: Retificação Rio Tamanduateí- 1968



Fonte: JUSTINO, Ivo IN: DPH (Tombo DIM/ 0011491/P)

O desenvolvimento do bairro do Bom Retiro, com a sua multiplicidade étnica e cultural não se vincula diretamente às transformações urbanísticas que a cidade de São Paulo vivenciou na segunda metade do século XX, com a implantação dos grandes eixos viários, incluindo as de retificação e canalização do rio Tietê e instalação das suas vias marginais, embora estas passaram a limitar as fronteiras físicas de expansão do bairro (Figura 3).

Figura 3: Retificação Rio Tietê – 1968



Fonte: JUSTINO, Ivo IN: DPH (Tombo DIM/0011475/P)

Os espaços vazios criados com a implantação destas complexas obras de engenharia, ao tornarem-se áreas de domínio municipal, foram sendo ocupadas ou deixadas intactas, sem qualquer predefinição, mesmo nos vários planos urbanísticos elaborados ao longo do século XX. Fruto das concepções traçadas pelo engenheiro Prestes Maia na década de 1930, em seu Estudo para um Plano de Avenidas, mas iniciadas somente nos anos 1950, estas obras que viabilizariam eminentemente o transporte sobre pneus, identificavam-se com a escala metropolitana da cidade de São Paulo, baseadas em um ideário modernista em que a divisão funcional gerava uma ocupação do solo dispersa e fragmentada e não buscava e nem intencionava promover uma integração mais sólida com o uso do solo e os espaços livres resultantes de sua implantação.

Afora as invasões e ocupações irregulares feitas pelos mais variados tipos de estabelecimentos comerciais e industriais, muitas destas “áreas residuais” foram concedidas a clubes esportivos e, mais recentemente, durante a década de 1990, destinadas a abrigar inúmeros conjuntos habitacionais, no âmbito do Projeto de Verticalização de Favelas, mais conhecido como Projeto Cingapura, marca registrada do então ex-prefeito Paulo Maluf. A divisão dos territórios marca e ressalta a desigualdade na sua utilização, permanecendo intacta por várias e várias gestões municipais. Somente mudanças mais drásticas na gestão destes espaços, através da revisão destas concessões, poderiam indicar novos horizontes em uma rearticulação mais radical destas áreas, cuja dimensão não é desprezível. Entretanto, o acirramento da desvinculação espacial dos pedaços que foram sendo constituídos a partir das intervenções públicas desarticuladoras remonta mais e mais as fraturas e fissuras que se estabeleceram.

As propostas de reestruturação da área central de São Paulo e o Programa Morar no Centro

As intervenções viárias que se realizaram entre as décadas de 1950 e 1970, em São Paulo, incluindo as marginais do rio Tietê contribuíram diretamente para a criação de fissuras urbanas, como no emblemático e já conhecido caso do bairro da Bela Vista, “esquartejado” por um conjunto de vias estruturais, em especial, a Radial Leste-Oeste implantada na década de 1970. Porém, as propostas de reconfigurações que começaram a ser idealizadas durante esta mesma década iam em outra direção, já na perspectiva de reanimar a área central para uma composição endógena ligada ao reestabelecimento do seu tradicional comércio de rua e das corporações financeiras, como a Bolsa de Valores e a Bolsa de Mercadorias e Futuros. Nesta idealização, as fissuras que se estabeleceriam eram mais subliminares, sob o efeito da ideologia qualificadora e “revitalizadora” dos espaços “degradados”.

Ao tratar das questões relacionadas às reformas de áreas centrais, é inevitável lembrar do fenômeno da gentrificação e suas referências emblemáticas nos casos de Salvador e do centro velho de Recife, conforme lembrou Frúgoli Jr. (2012). De qualquer forma, este autor identifica, no caso específico do centro de São Paulo, uma outra dinâmica já que seu centro sempre esteve associado, segundo ele, mais a um local de consumo das elites do que propriamente à moradia. Esta foi, em parte, a representação ideológica que prevaleceu nas ações desenvolvidas para a retomada do Centro, já na década de 1990, com a criação da Associação Viva o Centro, ligada a setores locais da economia, serviços, comércio e instituições privadas. O discurso que se pronunciava era o da requalificação, da abrangência territorial das intervenções para além do núcleo histórico (incluindo os distritos da Sé e República), dos tipos de intervenção com efeitos sobre o conjunto da metrópole e a inclusão dessa requalificação no quadro das cidades globais (FRÚGOLI JR., 2012, p. 198). As ações institucionais que se seguiram após a criação desta Associação vieram como resposta aos movimentos sociais que começavam a se intensificar diante das intervenções que se realizaram nos anos 1990. A tentativa de criar políticas mais abrangentes já vinha sendo ensaiada com a criação da Operação Urbana Anhangabaú, em 1991 e a Operação Urbana Centro, em 1997. Algumas intervenções como a reforma no Vale do Anhangabaú e a criação do Corredor Cultural que incluiu a restauração de monumentos importantes como o Teatro Municipal e a criação do Centro Cultural Banco do Brasil, estiveram vinculadas a este ideário (PINTO; GALVANESE, 2009, p. 110). Nos anos seguintes, as ações passaram a se calcar em programas voltados à

restauração do patrimônio histórico a partir de financiamentos externos aos cofres municipais - o Programa Monumenta, de âmbito federal e o Programa Ação Centro, com financiamento do BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento (LEITE, 2013, p. 222).

As concepções vinculadas ao financiamento externo via BID, que se avolumou no início da década de 2000, deveriam estar em sintonia à política do Banco ao alavancar uma infraestrutura espacial adequada para os futuros investimentos privados. Sob a ótica da indústria do turismo que passou a propugnar as iniciativas em todas as ações do Banco nas áreas centrais das cidades latino-americanas (KARA-JOSÉ, 2007, p. 152), o Programa Ação Centro ganhou contornos mais ambiciosos, com uma abrangência territorial que reunia vários distritos da área central e um conjunto de ações estruturais que englobavam, além de obras restauradoras em edifícios históricos, obras de infraestrutura, requalificação do espaço público e de intervenção viária. Pela primeira vez, entretanto, o Banco passava a incluir no rol de seus investimentos a promoção de habitação social vinculada a uma nascente política municipal que se estabeleceu com a instalação de uma nova gestão municipal em 2001, comandada pela ex-prefeita Marta Suplicy. Uma das bandeiras erguidas neste novo momento da vida política do município foi a defesa, pioneira, de um Programa exclusivamente voltado à moradia na área central, podendo contar, a partir de então, com recursos externos do governo federal e do BID.

O Programa Morar no Centro, lançado em 2001, procurava, de um lado, oferecer moradia digna a esta população que tinha a rua como abrigo ou que morava em condições insalubres nos inúmeros cortiços espalhados pelos bairros centrais e, de outro, atacar o conjunto expressivo de imóveis desocupados e abandonados que haviam se multiplicado nas décadas passadas em decorrência da sua obsolescência frente aos pressupostos do mercado imobiliário. Com a perspectiva de reabilitar os inúmeros edifícios vagos e promover a reforma de cortiços, o Programa Morar no Centro também se dirigia ao aproveitamento de terrenos livres e/ou pouco aproveitados que poderiam ser adensados com a incorporação de empreendimentos habitacionais.

Entretanto, para além de uma política restrita à construção de unidades habitacionais, o Programa apresentava alguns pressupostos de requalificação do ambiente urbano em consonância com as propostas de empreendimentos habitacionais que se pretendia implantar. A vinculação do Programa às diretrizes de desenvolvimento urbano que estavam sendo traçadas potencializou a ideia de estabelecer propostas de remodelação de tecidos urbanos condicionando-a às produções habitacionais e, ao mesmo

tempo, ao estabelecimento de um canal de diálogo com a população envolvida visando instaurar processos participativos e de gestão compartilhada durante a elaboração dos projetos. De um lado, os perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social 3 (fixadas na área central), que seriam instituídas no novo plano diretor que estava sendo concebido, não se restringiam ao perímetro dos imóveis exclusivos à habitação, mas a um conjunto urbano maior, abrangendo várias quadras adjacentes. De outro, os chamados PRIHs (Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat) propunham uma nova forma de gestão integrada, ampliando o perímetro da reabilitação para engendrar intervenções urbanísticas mais ambiciosas com o objetivo de valorizar as potencialidades dos bairros e das comunidades, promover a mobilização dos grupos visando a sua organização e a inclusão social da população de baixa renda (SÃO PAULO, 2004, p. 35).

As mudanças bruscas que se sucederam, entretanto, após a instalação de um novo governo municipal em 2005 tiveram efeitos na condução de uma nova política para a área central, abandonando aos poucos o Programa Morar no Centro e retomando com mais vigor as propostas de renovação em determinadas áreas de interesse para o capital imobiliário. Foi assim que o Projeto Nova Luz acendeu com força as possibilidades de uma radical intervenção urbanística no já consolidado bairro da Luz (vizinho ao Bom Retiro), prometendo-se, na esteira de um conjunto de intervenções de âmbito cultural que já vinham sendo implementadas nos anos anteriores, como a instalação da Sala São Paulo (sede da Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo), reforma da Pinacoteca Estadual e chegada dos trilhos da linha Amarela do Metrô, reestruturar a base fundiária existente para abrir espaço a novas incorporações imobiliárias (CYMBALISTA et al., 2008). A incursão nesta remodelação encontrou muitas resistências, principalmente dos comerciantes da região que contribuíram para o desgaste e abandono da proposta, após uma série de questionamentos judiciais sobre o formato que se pretendia utilizar.

A implantação do empreendimento habitacional Parque do Gato e a afirmação de uma cisão

Com a criação do Programa Morar no Centro, abriu-se um horizonte de possibilidades em relação à reutilização de muitos edifícios abandonados e de terrenos ociosos que ainda se mantinham intactos em todo o perímetro da área central. No conjunto de intervenções propostas diante da amplitude do perímetro considerado pelo Programa que abrangia vários bairros do distrito da Sé, o Bom Retiro foi incluído como local de intervenção, não tanto pela sua importância, mas porque abrigava ainda grandes terrenos públicos ociosos resultantes do conjunto de intervenções

viárias realizadas com a implantação das avenidas marginais ao rio Tietê.

A área específica escolhida para a implantação do empreendimento habitacional (Figura 4) foi, portanto, uma destas “sobras” resultantes da retificação do rio, que desde sempre, permaneceu apartada do bairro Bom Retiro, ressaltando a fissura determinada pelo complexo viário implantado. Mas, sua dimensão, não desprezível, justificava o seu aproveitamento, condicionando-a a abrigar, assim como em outras áreas semelhantes, usos específicos voltados ao esporte e lazer, como alguns campos de futebol (de várzea), o Estádio de *Baseball* Mie Nishii, alguns barracões para abrigo de carros alegóricos de Escola de Samba e quadras esportivas espalhadas. Na década de 1990, parte da área foi alvo de ocupação por famílias que construíram uma favela às margens do rio Tamandateí, em uma estreita e apertada faixa de terra entre o rio e os muros dos clubes que ali se instalaram.

Figura 4: Localização do projeto na cidade de São Paulo



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Mapa Digital da Cidade. Prefeitura do Município de São Paulo

Com aproximadamente 350 barracos sustentados por palafitas, que se estendiam em duas fileiras de barracos com um corredor intermediário com largura de aproximadamente 60 cm, esta favela tinha uma segunda condicionante de risco: assentava-se sobre um gasoduto que, em 2000, provocou um incêndio atingindo parte das famílias ali moradoras, removidas para 145 alojamentos provisórios construídos às pressas pela Prefeitura Municipal (Figura 5). Com isso, o Poder Público passava a se envolver com aquela problemática ao circunscrever famílias sem moradia no limbo provisório de suas políticas habitacionais.

O atendimento à população desta favela, que passou a ser conhecida como favela do Gato, entrou no rol dos investimentos definidos para o Programa, sendo um dos alvos do financiamento oferecido pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) à época. Concebido para ser um projeto piloto do embrionário Programa de Locação Social, o conjunto habitacional foi

construído e inaugurado em 2003. No Programa de Locação Social os moradores pagariam um valor simbólico associado à renda familiar, cujo pressuposto era o caráter provisório relacionado com a possível melhoria das condições de vida destas famílias – na medida em que melhorassem suas condições de vida transitariam para uma moradia definitiva, abrindo vaga para a locação de outras famílias mais vulneráveis (KOHARA; COMARU; FERRO, 2014, p. 282). Entretanto, com intenso comércio ilegal de unidades e a falta de controle do Poder Público quanto à situação das famílias locadoras, o Programa perdeu o seu propósito inicial.

Figura 5: Vista aérea ocupação Parque do Gato



Fonte: Acervo do Arq. Wagner Germano

A ambiciosa concepção urbanística e habitacional do empreendimento, sob efeito dos pressupostos utópicos que motivavam a formulação daquela política municipal buscava uma inserção dos futuros moradores no bairro, vislumbrando uma articulação possível através da implantação de um parque que costuraria esses tecidos desconexos. As 594 unidades habitacionais distribuídas em três tipologias habitacionais foram dispostas através de 18 edifícios laminares, implantados perpendicularmente à faixa de terreno limitado pelas vias marginais do complexo viário. Complementariam estes usos residenciais, uma creche, quadras abertas e um playground, também construídos.

Havia um potencial sem igual para a composição urbanística do empreendimento por se localizar próximo às margens do leito do rio Tamandateí que não estavam ocupadas por avenidas. Mesmo com um parque projetado,

o mesmo não prestigiava de maneira satisfatória essa oportunidade única. A persistente poluição das suas águas desafiava qualquer possibilidade concreta de aproveitamento de suas margens a partir de uma concreta e real apropriação pelos moradores do conjunto habitacional, mesmo que a utopia projetiva que motivava o pensamento à época levasse à construção de um parque linear (Figura 6).

Figura 6: Maquete projeto Parque do Gato



Fonte: Acervo do Arq. Wagner Germano

Independentemente de a área não ter sido articulada ao chamado PRIH ou à ZEIS 3, as discussões realizadas na época da concepção do projeto reuniram várias secretarias do governo municipal na tentativa de recriar um ambiente urbano mais qualitativo. Propunha-se, além da implantação de um parque em toda a área envoltória ao conjunto habitacional, reestruturar a Avenida Castelo Branco para que deixasse de ser uma alça de acesso do complexo viário das marginais, implantar um novo centro de reciclagem de resíduos para substituir as precárias e insalubres instalações que se localizavam ao lado do empreendimento e aproximar os seus futuros habitantes às margens do rio Tamanduateí com a instalação de equipamentos de lazer. Mas, as implicações burocrático-institucionais destas alterações desmotivaram a atuação destas Secretarias que, diante da omissão recorrente, contribuíram para uma série de questionamentos que

imobilizavam os proponentes a tomar atitudes mais ambiciosas e radicais. O envolvimento da polícia ambiental nas Ações Judiciais promovidas contra o Poder Público, na época, com base nas prerrogativas legais do Código Florestal para deixar intactos os 100 metros de Área de Proteção Ambiental (APP) das margens do rio Tietê paralisaram várias vezes as obras do Complexo.

A concepção arquitetônica do empreendimento primava pela incorporação de espaços abertos generosos, induzindo, com o modelo da ocupação, uma transposição de tecidos, possibilitando uma permeabilidade espacial entre a Avenida Castelo Branco e as margens dos rios Tamanduateí e Tietê. O resultado, entretanto, com seus 16 edifícios em lâminas, recriava um modelo condominial que levaria, no futuro, a que se estabelecesse uma estrutura fechada e confinada, reclusa no espaço urbano do entorno, na proteção contra a iniquidade das composições viárias intocadas e da suposta recriação de novas redes sociais vislumbrada na distribuição dos pátios abertos entre os prédios. A experiência vivida, nos primeiros dias, após a mudança dos novos moradores para o conjunto recém-inaugurado escancarava alguns problemas projetuais e de gestão, ao não considerarem um local adequado para o estacionamento das “carroças” dos moradores catadores e nem a coleta regular de lixo. Neste ponto, vale a pena destacar o pensamento crítico que recobre de argumentos a falácia dos métodos projetivos que se debatem, por todos os ângulos, com as inércias do continuísmo burocrático estatal, refratário à adoção de novos modelos e possibilidades. Assim é que, na contramão dos valores que integram a realidade da cidade, as técnicas de urbanização não são utilizadas em benefício da qualidade do espaço, como afirma MEDRANO (2010, p. 61).

Função social da propriedade incompleta

Em paralelo a uma política centrada na reabilitação da área central, o início dos anos 2000 foram também emblemáticos para o planejamento urbano do município de São Paulo com a aprovação, passados quase 30 anos, de um novo plano diretor. Na esteira de um novo momento nas políticas urbanas com o respaldo de várias experiências inovadoras em gestões democráticas que se realizaram em alguns municípios brasileiros nos anos 1980 e 1990 (BONDUKI, 1996), este plano traduzia um marco na forma de planejar, prometendo radicalizar as ações de desenvolvimento urbano. Representava mais um passo na efetivação da reforma urbana no Brasil e a elevação do princípio de função social da propriedade, afetando e condicionando a propriedade na sua estrutura (MATTOS, 2001, p. 63).

A instituição de um novo marco jurídico que altera radicalmente a forma de tratar a propriedade no Brasil é estranha às práticas já consolidadas de tratamento da

propriedade privada, tomada pela lógica do mercado, sob o princípio do seu valor de troca, cada vez mais distante de qualquer cumprimento ao seu destino constitucional. Os agenciamentos contemporâneos que se praticam incitam a um “valor de uso” condicionado não pela composição coletiva do espaço apropriado, mas por uma dimensão subjetivista e individualista, cujos processos de territorialização – desterritorialização – reterritorialização giram em torno de um núcleo central narcísico, em que o modo *personal* dissimula um estado de felicidade, em que o lugar produzido atomizado encerra-se em si mesmo, no intramuros do condomínio. O salão *fitness*, a *varanda gourmet*, a *loneliness swimming pool* de raia única são hoje os suportes físicos anunciados no âmbito destes agenciamentos que corroboram a produção espacial sobre a propriedade privada.

Sob a perspectiva de manter intactas as estruturas de dinamização da economia urbana contemporânea, o Estado também corrobora as práticas subjetivistas, ora omitindo-se frente às novas perspectivas traçadas pelo direito no âmbito do marco jurídico constituído, ora incentivando tais práticas, mesmo naquelas em que interfere diretamente ao produzir espaço – caso dos empreendimentos habitacionais contemporâneos², isolados na “não-cidade” das franjas periféricas, oferecendo ao sujeito não o salão *fitness*, mas o vazio da existência cidadã. A permanência do espaço abstrato, conforme aponta Lefebvre (1970), este espaço fragmentado, homogêneo e hierarquizado ancora-se nas políticas operadas no âmbito do Estado neoliberal, cujos esforços não são apenas para permitir o fluxo contínuo da incorporação imobiliária financeirizada, mas para abafar, conter e esmaecer qualquer possibilidade de conflito que se revele na tentativa de despontar o espaço diferencial ou espaço social, aquele da vivência cotidiana comunitária.

Nos agenciamentos que se descortinam a partir do espaço produzido, não se cogita outra possibilidade senão a de manter intactas as estruturas que alimentam este processo – a permanência do espaço abstrato como produto acabado do capitalismo tardio não permite que se vislumbrem outros horizontes para o uso dos espaços urbanos. Os imóveis ociosos e subutilizados são, assim, menos aquilo que SOLÀ-MORALES chamou de *terrain vague*: espaços da oportunidade, da simbiose entre o vacante / o vazio e o movimento / oscilação, e mais, uma reserva de mercado, deixada intacta para uma reprodução futura. As imagens captadas destes espaços residuais apontadas pelo texto, aqueles não lugares, sujos, imperfeitos, intersticiais, não são os espaços já inspiradores das mais fantásticas utopias urbanas contemporâneas contidas nos embates projetivos dos arquitetos mais engajados. São, todavia, a possibilidade futura de novos investimentos nos quais o espaço produzido é mero instrumento da tentativa de

revigoramento do capitalismo moribundo da nova era contemporânea.

A aparente dualidade entre produção imobiliária efervescente em determinados setores urbanos e o abandono e manutenção de conjuntos de terrenos residuais e ociosos, em outros, é parte de uma mesma lógica e de um mesmo processo que tem como denominador comum o constrangimento e encolhimento dos lugares na coerção de um território ilusório, aquele que se desterritorializa e se reterritorializa, mas não cumpre o seu destino constitucional.

A área central de São Paulo³ possuía em 2010, segundo dados apresentados pela Rede Nossa São Paulo, em 17 de dezembro de 2012, 21.917 domicílios vagos, parte destes ocupados progressivamente por famílias que não tinham moradia. O Plano Diretor aprovado desde 2002 continha, no rol dos instrumentos instituídos, alguns que poderiam induzir a utilização destes imóveis, segundo diretrizes estabelecidas pelo plano. Foram os movimentos de moradia que induziram a ocupação de parte deles em um cumprimento forçado da sua função social, como de costume, à margem das leis urbanísticas, obrigando as famílias, ainda de que forma organizada, a viverem à própria sorte sob condições insalubres, inseguras e desconfortáveis. Ao lado dos agenciamentos que se engendram da frágil luta pela moradia que apenas se insurge, mas não garante a dignidade necessária, estão os agenciamentos que percorrem as possibilidades de tornar tudo isso um mero caldo de oportunidades futuras sob um devir urbano ostensivo e que reintegrará ao território ilusório a figura plasmada de uma população abastada.

Assim como ocorreu com o Programa Morar no Centro com seu reduzido alcance, as possibilidades de reverter a estrutura fundiária da área central de São Paulo também foram minadas nos anos que se seguiram à aprovação do plano diretor de 2002, na ausência de implementação de grande parte de seus instrumentos urbanísticos, especialmente o instrumento parcelamento e edificação compulsórios / IPTU Progressivo (BERNARDINI, 2011). O único e expressivo exemplar concretizado no âmbito do Programa no bairro do Bom Retiro, o Parque do Gato, adormeceria ao lado de um conjunto de imóveis vagos e ociosos, especialmente públicos, no seu entorno mais imediato, aguardando oportunidades futuras.

O Bom Retiro e suas fronteiras: territórios cindidos, reclusão e confinamento

Na observação de algumas políticas públicas implementadas e, ao mesmo tempo, da ausência e omissão de outras, como entrever as resultantes espaciais e a conformação dos territórios em um bairro com características tão peculiares como o Bom Retiro? Para além de uma estrutura física que se modelou no tempo e

definiu uma composição peculiar com diferenças de tecidos e que demonstram estas várias fases de construção do bairro, os agenciamentos territorializantes vinculam-se às lógicas de ocupação e apropriação dos espaços pelos seus habitantes e usuários, imprimindo outras configurações que não são necessariamente coincidentes com aquela vista apenas pela estrutura morfológica. A compreensão destes processos territorializantes passa pela análise desta dinâmica populacional que combina informações estatístico-demográficas com uma leitura atenta sobre os seus mecanismos de apropriação dos espaços.

A construção do imaginário de um bairro voltado para a grife barata e acessível foi acompanhada de mudanças importantes na sua estrutura socioterritorial nos últimos anos. Isto é o que pode ser deduzido a partir dos dados referentes às alterações de uso e ocupação do solo entre 1991 e 2014 apresentados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e dos indicadores de população, densidade demográfica e emprego entre 2000 e 2014 apresentados pelo Observatório de Indicadores da cidade de São Paulo.

Enquanto os usos residenciais em geral perderam 118.816 m² de área de terreno, os usos não residenciais ganharam 289.449 m² (Tabela 1). Do ponto de vista da área construída e de número de lotes, os usos residenciais ganharam 72.559 m² e 1.001 lotes respectivamente ao lado de 430.273 m² de área construída e 819 lotes ocupados pelos usos não residenciais. Ao se observar cada uma das tipologias de uso apresentadas, observa-se que a tipologia residencial horizontal de médio padrão foi a que teve maior decréscimo de área de terreno e de área construída, ao lado de um expressivo aumento destes mesmos tipos de áreas para a tipologia comercial / serviços – vertical.

Destaca-se também a expressiva queda de terrenos vagos desde 1991 – tendo sido mais significativa entre 1991 e 2000 (com o decréscimo de 78.299 m², contra 36.009 m² e 2.987 m² entre 2000 e 2010 e entre 2010 e 2014, respectivamente. É de se notar que o ganho em termos de área de terreno, no caso do uso residencial, foi mais associado às tipologias residenciais verticais de baixo e médio padrão acrescido de um discreto aumento do alto padrão. Estes acréscimos de uso residencial se deram de forma mais significativa, entretanto, na área construída, revelando um certo grau de verticalização que vem ocorrendo no Bom Retiro desde 1991. Ao mesmo tempo, o pequeno acréscimo de área construída para o uso industrial esconde uma progressiva derrocada desta tipologia de uso a partir, principalmente de 2000; Se entre 1991 e 2000, houve um ganho de 37.642 m² de área construída para a tipologia industrial, esta decaiu em 14.879 m² entre 2000 e 2010 e 13.280 m² entre 2010 e

2014, cuja perda está melhor revelada pelo decréscimo de 19.878 m² de área de terreno.

Tabela 1 - Acréscimos / decréscimos de áreas de terreno, área construída e número de lotes por tipologias de uso no Bom Retiro entre 1991 e 2014

Tipologia de uso	Área do terreno	Área construída	Número de lotes
Residencial horizontal baixo padrão	- 7.386,00	1.827,00	35,00
Residencial horizontal médio padrão	- 150.021,00	- 02.647,00	- 938,00
Residencial horizontal alto padrão	261,00	- 596,00	-
Residencial vertical baixo padrão	17.295,00	64.961,00	773,00
Residencial vertical médio padrão	17.970,00	82.381,00	961,00
Residencial vertical alto padrão	3.065,00	26.633,00	170,00
Comercial / serviços - horizontal	6.086,00	22.213,00	101,00
Comercial / serviços - vertical	166.105,00	236.822,00	497,00
Industrial	- 19.878,00	9.483,00	37,00
Armazéns e depósitos	8.378,00	26.042,00	69,00
Especial (hotéis, hospital)	51.412,00	77.723,00	80,00
Coletivo (cinema, teatro, templo)	77.346,00	57.990,00	35,00
Terrenos vagos	- 117.295,00	-	- 116,00

Fonte: Elaborado pelos autores a partir dos dados disponibilizados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo. Disponível em: infocidade.prefeitura.sp.gov.br

Comparando estes dados com a Tabela 2, evidencia-se que, ao lado de uma expansão considerável (em termos de área de terreno e área construída) do setor de comércio e serviços em padrão condominial vertical e de um acréscimo não tão expressivo de área construída de uso residencial, houve um aumento populacional entre 2000 e 2014 que se reflete também em um aumento na sua densidade populacional, ainda assim, relativamente baixa. Estes aumentos podem estar associados a um padrão verticalizado, mais concentrado e localizado, considerando o decréscimo significativo de área de terrenos de uso residencial concomitante a um aumento tímido de área construída para o mesmo uso. A supor pelos números, o Bom Retiro alargou suas funções de comércio ligado ao vestuário em detrimento da sua função industrial associada à moradia de padrão tradicionalmente horizontal. Nesta tendência, o aumento da concentração formal de empregos entre 2000 e 2014, demonstrado pelo indicador da Tabela 2 corrobora a potencialização desta configuração, mesmo considerando a perda relativa da aglomeração de empregos em todos os setores econômicas no município de São Paulo no mesmo período.

Tabela 2 - Indicadores de população, densidade demográfica e emprego no bairro do Bom Retiro em São Paulo

Ano	I	II	III	IV	V	VI
2000	26.598	66,49	-	-	-	-
2006	-	-	-	0,85	2,23	0,57
2007	-	-	-	0,83	2,22	0,61
2008	-	-	-	0,81	2,31	0,63
2010	33.892	84,73	2,11	0,56	1,05	0,63
2011	-	-	2,36	0,52	0,98	0,47
2012	-	-	-	0,58	1,30	0,39
2014	36.780	-	4,28	-	-	-

Legenda: (I) População (habitantes); (II) Densidade demográfica (hab./hectare); (III) Concentração formal de emprego (empregos formais / população em idade ativa – PIA); (IV) Aglomeração produtiva de empregos no setor de comércio (empregos no setor de comércio por distrito / empregos formais / empregos no setor de comércio - total da cidade / empregos formais - só o total da cidade); (V) Aglomeração produtiva de empregos no setor de indústria (empregos no setor de indústria por distrito / empregos formais / empregos no setor de indústria - total da cidade / empregos formais - só o total da cidade); (VI) Aglomeração produtiva de empregos no setor de serviços (empregos no setor de serviços por distrito / empregos formais / empregos no setor de serviços - total da cidade / empregos formais - só o total da cidade).

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo. ObservaSampa - Observatório de indicadores da cidade de São Paulo. (1) / (2): Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; (3) a (6): Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) / Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU).

A progressiva ocupação dos terrenos vagos desde a década de 1990 demonstra que o potencial transformador do Bom Retiro em uma área tendencialmente comercial vem abrindo horizontes para uma real utilização de seus imóveis em oposição a uma política mais incisiva e acentuada de aproveitamento destes terrenos para o seu caráter misto, como, tradicionalmente, se constituiu. O paradoxo que se apresenta na relação entre aumento da população moradora e diminuição drástica das áreas de terrenos residenciais pode sugerir que, assim como vem ocorrendo no restante da área central, os imóveis vagos vêm sendo reocupados, seja formal ou informalmente, como vem ocorrendo em vários edifícios abandonados no perímetro central. Ainda assim não se pode afirmar que o bairro tem aberto novas perspectivas à moradia para as parcelas menos abastadas da população, já que os indicadores produzidos pela Prefeitura não apresentam o número de imóveis vagos (e sim de terrenos vagos). Associado a esta suposição, é surpreendente constatar que ainda restavam em 2014, 54.810 m² de terrenos vagos em um bairro tão consolidado, cujo potencial aproveitamento para abrigar a população que trabalha no Centro não é desprezível.

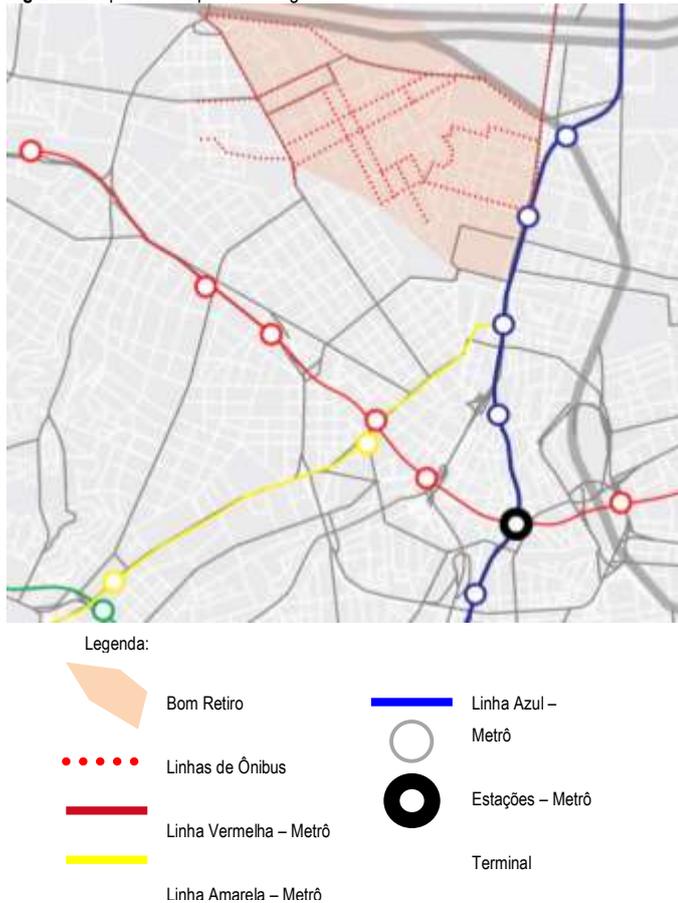
Na conformação destas alterações na fisionomia do bairro, a elevação dos espaços comerciais e de serviços, possivelmente de escritórios e consultórios confinados e reclusos indica também uma recomposição das práticas sociais. O cenário desolador que afeta a dinâmica estabelecida não pode ser observado durante os horários de funcionamento do seu expressivo comércio de roupas e

acessórios, quando recebe uma quantidade significativa de população, grande parte sem qualquer vínculo com o bairro, mas durante os horários noturnos e nos longos e solitários domingos. Aos que têm o bairro como sua opção de moradia, não há talvez nada que supere este desolador cotidiano, senão o trabalho nas tantas oficinas e lojas nele presentes, ou por ventura, nos pequenos bares de esquina e restaurantes, como únicos escapes à solidez do destino que se imputou a ele.

A solidificação e consolidação de um espaço urbano que se enraizou nas tramas das históricas transformações urbanas destoam da paralisia que assombra a falta de vivacidade presente no Bom Retiro, para além das atividades de compra e venda das mercadorias que por lá circulam. A proximidade com o conjunto de equipamentos públicos, instituições de ensino e de cultura e todo um sistema infra estrutural instalado corrobora a sua posição de centralidade. O principal aspecto a se notar, neste caso, é o sistema de transportes. A região onde se insere o bairro é bem servida por um conjunto amplo de linhas de ônibus que trafegam por grande parte das suas vias e, inclusive, pelas redondezas do empreendimento habitacional Parque do Gato. A proximidade com a principal linha de metrô (linha azul) é outro diferencial, oferecendo excelentes condições de mobilidade (Figura 7). Assim também, vale a pena mencionar a expansão, entre 1991 e 2014, em termos de áreas, dos usos chamados especiais (hotéis, hospitais, etc.) e coletivos (cinemas, teatros, templos religiosos).

Nesta condição, a concentração das atividades comerciais e de serviços nas ruas mais centrais do bairro (como a Rua José Paulino, por exemplo) – e mais acessíveis ao público consumidor – sugere um esgarçamento das áreas de fronteira que, pouco a pouco, foram se constituindo no âmago das políticas públicas constituídas. A reverberação da decadência espacial que se processa em um dos lados do bairro confronta com a animação entusiasmada do esfuziante comércio de rua, do outro lado. As fronteiras físicas que se estabelecem entre os vários segmentos onde se insere o bairro é parte integrante das barreiras sociais que se estabeleceram com a insuficiência de estratégias mais potentes frente à latente subjetivação que remonta a prática do uso e ocupação do solo ali presente.

Figura 7: Mapa do transporte da Região



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Mapa Digital da Cidade – Prefeitura do Município de São Paulo

À medida que se aproxima da área onde está implantado o empreendimento habitacional Parque do Gato, mais desolador é o cenário e mais tênue é a dinâmica que se estabelece em relação aos usos praticados (Figuras 8, 9 e 10). Esta delimitação fica ainda mais anunciada com o recorte estabelecido pela Avenida Castelo Branco. A transição que se observa entre estes dois lados do bairro define uma clara tensão determinada por esta cisão de tecidos que conforma uma posição marginal ao núcleo habitacional, isolado em meio a usos tão desconexos, tão dissonantes.

Figura 8: Foto de uma das ruas que desemboca na Avenida Castelo Branco em um domingo à tarde



Fonte: Acervo próprio

Figura 9: Rua Javaés Posto abandonado, lixo espalhado pela rua, local inóspito



Fonte: Acervo próprio

Figura 10: Rua Sérgio Tomás. Prédio abandonado, local sem movimentação.



Fonte: Acervo próprio

A análise espacial que se realizou buscou confrontar os dois lados desta fronteira – os limites que detêm uma ambiguidade observada na contínua e gradativa alteração do uso do solo entre o "coração" do bairro e sua extremidade ao norte e a alteração brusca (morfológica e de uso do solo) entre tal extremidade e a área que se configura pelos contornos viários e em parte destinada ao Conjunto Habitacional. O loteamento que deu origem ao Bom Retiro definiu um conjunto inicial de quadras regulares, posteriormente complementado por quadras mais irregulares a partir de sua expansão a nordeste e noroeste. Esta configuração de extensas quadras induziu a

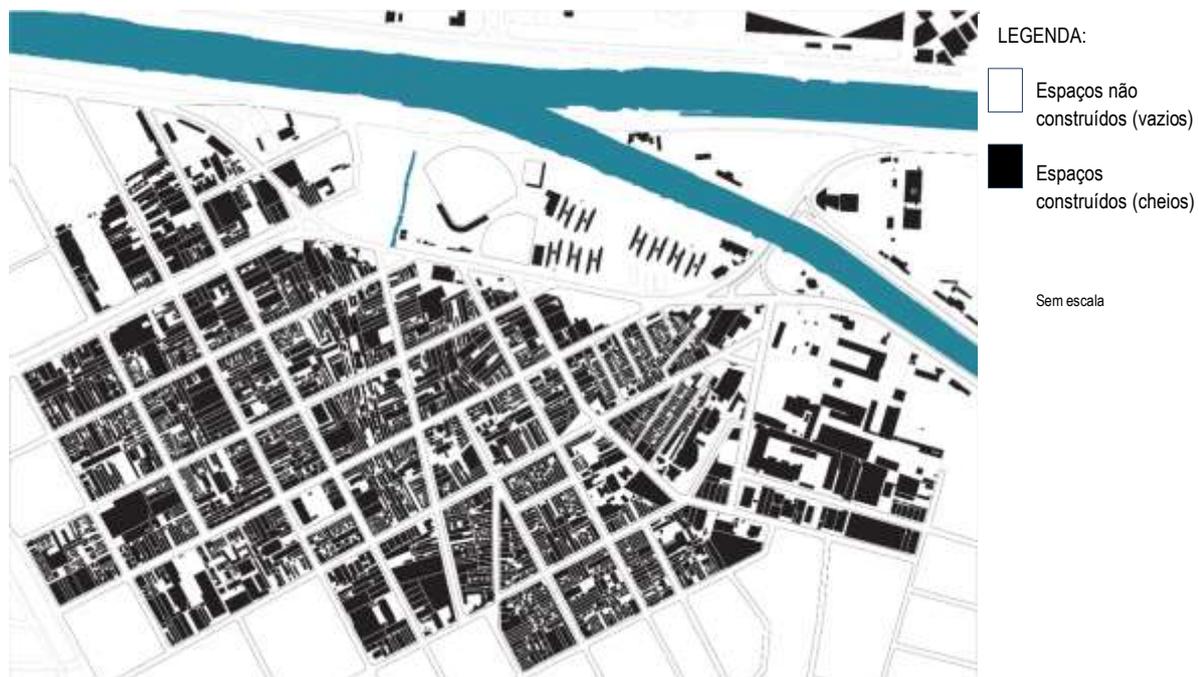
conformação de lotes estreitos e compridos, contribuindo para que abrigassem usos diversificados (Figura 11), considerando as generosas áreas resultantes com altas taxas de ocupação evidenciadas pela baixíssima presença de espaços livres não construídos no interior dos lotes. A diferença entre este tecido e aquele em que se localiza o conjunto habitacional é revelada pelo contraste – de uma predominância de "cheios" (espaços construídos) ao sul da Avenida Castelo Branco para a de "vazios" (espaços não construídos) na área ao norte da mesma avenida (Figura 12).

Figura 11: Uso do solo no Parque do Gato e entorno próximo



Fonte: Os autores

Figura 12 – Espaços construídos e não construídos



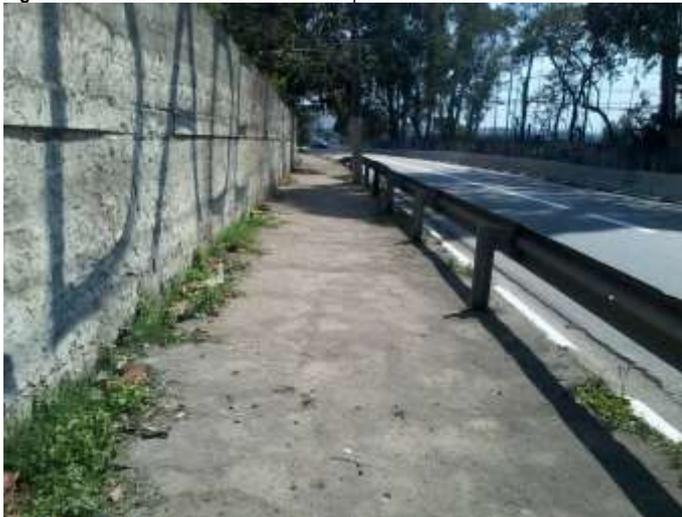
Fonte: Os autores

Obs: Foram consideradas áreas ociosas os imóveis que, no momento da visita, estavam vagos (não utilizados), abandonados ou subutilizados, como é o caso de alguns estacionamentos localizados no entorno. Alguns imóveis que no mapeamento foram consideradas em uso, como aquelas que estão sob a posse do Clube Gaviões da Fiel, com algumas instalações esportivas, poderiam ser consideradas subutilizadas devido ao seu uso esporádico e ocasional

O desequilíbrio entre estes “cheios” e “vazios” resultante de tal configuração, entretanto, poderia não significar nada além da presença de um potencial “pulmão” verde que se constituiria com a implantação de um parque, conforme se preconizava inicialmente na ocasião da concepção do projeto habitacional. Mas na contramão dos objetivos iniciais e na inércia que direcionou o desenvolvimento destas intervenções, o “vazio” deixado intacto, ou pelo menos, sem cumprir o seu destino coletivo, é parte constituinte da indiferença em relação à qualidade espacial dada pelos usos que se destinaram aos seus terrenos .

A aproximação com a Avenida Castelo Branco demonstra uma transição entre a região mais habitada e utilizada pelas oficinas e pelo comércio local e atacadista para uma faixa constituída por alguns terrenos abandonados e construções ociosas e subutilizadas. Esta característica se acentua no outro lado da avenida, onde está o complexo habitacional que compartilha os seus generosos espaços de convivência com um campo de *baseball*, pouco utilizado para treinos de alguns amantes paulistanos deste esporte, galpões para armazenamento das sucatas que sobram de carros alegóricos produzidos para o carnaval, alguns galpões de separação e triagem de lixo para reciclagem trazido pelos catadoes que trabalham e moram ali, algumas quadras esportivas e outros usos esparsos. A desconexão, dispersão e fragmentação reforçada pelos muros e grades entre estes amplos espaços abertos corroboram a lógica espacial resultante que mimetiza uma falsa organização espacial sob o efeito de um desenho modernizador para a moradia social de quem tinha a rua como seu habitat (Figura 13).

Figura 13 - Avenida Castelo Branco e seus passeios murados



Fonte: Acervo próprio

Esta transição impõe uma inversão da fisionomia social que se percebe na apropriação destes espaços pelos seus usuários – aqueles que moram, trabalham ou apenas passam por ali. Estas áreas, mesmo que, intrinsecamente ligadas aos fluxos funcionais do bairro, demonstram que o

tráfego intenso da Avenida Castelo Branco contribui para inibir a apropriação dos espaços públicos por eles. O binômio resultante da combinação entre o alto tráfego de veículos da avenida e a subutilização e ociosidade dos imóveis existentes determina uma espécie de barreira intransponível, física e sensorial, onde o habitante se acua e se imobiliza, deixando de percorrer ou utilizar qualquer espaço que não seja protegido pelos muros visíveis (do campo de *baseball*, por exemplo) ou invisíveis (do complexo habitacional). Nessa especificidade, o direito à cidade é praticamente transposto aos usuários dos veículos que por ali trafegam.

Ao complexo habitacional restou o confinamento, tal qual se propugna nos mais sofisticados empreendimentos condominiais luxuosos, tal qual se prolifera a partir dos agenciamentos mais arrojados e que minam qualquer outro horizonte espacial possível (Figura 14).

Figura 14: Avenida Castelo Branco e as grades que cercam o Conjunto Parque do Gato



Fonte: Acervo próprio

O confinamento, porém, não chega perto de se assemelhar a qualquer um destes luxuosos empreendimentos – é antes produto da segregação, da violência e do medo. Hoje, o Parque do Gato está tomado pelas atividades do tráfico de drogas, impedindo até mesmo qualquer atividade de assistência social que, de costume, é realizada pelo Poder Público Municipal em áreas semelhantes a esta. Contatos com a equipe de assistentes sociais da Prefeitura de São Paulo confirmaram tal situação. Na ausência de auxílios mais coletivos, estes se restringem ao acompanhamento psicológico dos antigos moradores de rua que esbarram na dificuldade de se adaptar à vida comunitária que já está comprometida com a falta de cuidado com os espaços comuns: o playground danificado, a deposição sem controle de lixo e de objetos descartados é a triste face desta desoladora apropriação do espaço pelas pessoas, nada que a pintura das empenas cegas dos edifícios por grafites artísticos pode conseguir reverter.

O efeito desterritorializador decorrente desta dinâmica, para a qual o Poder Público também contribuiu a partir da sua atuação ou omissão, abre novas frentes para possíveis hipóteses futuras em relação ao destino do bairro. Se sua

identidade permanecerá, composta por uma mistura étnica e corroborada pela sua capacidade de abrigar novas populações, como será o novo momento reterritorializador, quando a fragilidade das políticas públicas se mostra ainda mais evidentes com o abandono de programas mais ambiciosos, com foi o caso do Programa Morar no Centro e Nova Luz? As oportunidades vislumbradas pelos agentes imobiliários ávidos por novos investimentos se abrem com mais vigor nestes novos momentos reterritorializantes, para os quais a cisão e a fissura dos territórios se mostram bem convenientes.

Considerações finais

Este artigo procurou identificar e analisar alguns indícios e evidências relacionados às causas destas dinâmicas fragmentadoras do território, tão difundidas pelas teorias urbanas contemporâneas e que revelam estas fissuras e cisões, também aqui apresentadas e discutidas no caso de referência estudado. A contribuição teórica sobre as dinâmicas e os efeitos territorializantes abre, a partir das discussões apontadas aqui, algumas frentes de investigação e aprofundamento, já que este trabalho não se propôs a estudar com detalhes o significado das qualidades espaciais resultantes destas fissuras, mas interpretá-las a luz das evidências e sinais investigados. Na busca por maiores comprovações a respeito dos resultados destas dinâmicas, poderíamos perguntar que tipo de urbanidade está sendo construída nos últimos anos, segundo as acepções de Krafta (2012, p. 115) que a considera como tendo, necessariamente, um juízo de valor, pressupondo algum tipo de comunicação (presencial) entre pessoas, seja por interlocução direta, seja por interação indireta. De outro lado, nas tradicionais acepções sobre a constituição dos lugares enquanto espaços praticados, como se dará a sua construção no futuro próximo? O *placemaking* revigorado pelo capital de forma a intensificar as práticas de consumo (CASTELLO, 2007, p. 203) será a nova tendência dos movimentos territorializantes?

A transição entre o lado tradicional e expandido do Bom Retiro e a implantação do Parque do Gato instigou-nos a pensar acerca das razões pelas quais o subaproveitamento passa a ser preponderante. Os sinais apresentados apontam que se deve aos agenciamentos contemporâneos a derrocada de qualquer possibilidade de conexão territorial – estes elementos integradores e estruturadores, propugnados em tom ideológico pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002, não se efetivaram diante das incursões de fechamento e reclusão que incidiram sobre os poucos espaços residenciais implantados naquele setor da cidade. É o confinamento de sua população que a prática da produção espacial acabou revelando. Esta é a parte mais visível da estrutura socioterritorial observada e que guarda indícios elucidativos deste progressivo efeito desterritorializador, como os que puderam ser trazidos

aqui: (1) a implantação de grandes eixos viários marginais ao rio Tietê canalizado na década de 1950, reconstituindo novos tecidos na fronteira norte do bairro e recompondo grandes terrenos posteriormente ocupados por clubes e outros usos desconexos e ociosos; (2) o descompasso, descontinuidade e ausência de integração nas políticas de intervenção da área central de São Paulo, mesmo com as tentativas de programas mais ambiciosos, como o Programa Morar no Centro; (3) o modelo confinador resultante da implantação do empreendimento habitacional parque do Gato, única intervenção mais incisiva do Poder Público no bairro do Bom Retiro no âmbito do Programa Morar no Centro entre 2001 e 2004; (4) a ausência de indução a omissão na implementação de instrumentos urbanísticos presentes no Plano Diretor que pudessem reconduzir os imóveis ociosos e subutilizados no bairro e, em especial nas suas áreas de fronteira; (5) a tendente efervescência do uso comercial em expansão em detrimento de um encolhimento das áreas destinadas à moradia induzindo ao confinamento e concentração da população moradora a partir de um incipiente processo de verticalização.

Se estas evidências apontam para um cisão que se estabeleceu entre dois lados de um bairro, demonstram, por outro, mudanças importantes na sua reconfiguração, indicando movimentos reterritorializadores sob uma clara atuação das iniciativas privadas interessadas em explorar a região para potencializar suas atividades comerciais – a mudança que se opera parece colocar em questão uma alteridade no caráter tradicional antes identificado nas suas oficinas têxteis reorientados para um comércio atacadista e varejista, ainda que estes indícios mereçam ser melhor investigados. Esta reconfiguração pode sugerir uma acentuação desta cisão à medida que recobre com a esfera do consumo aqueles espaços que podem ser aptos a receber os seus clientes, em detrimento daqueles sujeitos e “degradados” e que devem se manter isolados nos movimentos de assepsia que se realiza. Na observação destas tendências, as políticas públicas territoriais têm um papel preponderante na condução destes destinos, mesmo que assumam, por completo e com todos os riscos, as alteridades que vão se perpetuando nas mudanças das dinâmicas e características sociais. A utilização das ferramentas de desenho urbano associadas aos instrumentos de regulação (plano diretor, leis urbanísticas) pode se revelar, neste caso, uma estratégia importante, não para homogeneizar os tecidos e suas lógicas, mas para costurar e restaurar um sentido de urbanidade, refazendo o caminho da propagação de um bom uso dos espaços públicos. Neste sentido, não se trata de defender a instauração de uma identidade única estruturada nas raízes históricas coincidentes com o perímetro de um bairro, mas impedir que os efeitos fragmentadores estilhem os territórios em um movimento de segregação que retira a

possibilidade do melhor aproveitamento dos espaços urbanos em uma metrópole com tantas demandas e necessidades sociais que não podem se sucumbir ao esvaziamento..

Agradecimentos

Agradecemos ao Arquiteto e Urbanista Wagner Germano pela cessão das fotos de seu acervo pessoal.

Notas

- (1) Para Deleuze e Parnet, analisados por HAESBAERT (2004 :117), ao contrário das estruturas, que estão sempre ligadas a condições de homogeneidade, os agenciamentos são co-funcionais, uma simbiose, uma multiplicidade. Trata-se, para HAESBAERT de uma geografia das multiplicidades e das simultaneidades como condição para o movimento, a própria História, já que o agenciamento é, sobretudo, territorial.
- (2) Análises recentes sobre os resultados da produção habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida têm demonstrado uma crescente periferização destes empreendimentos nas mais diversas cidades brasileiras, condicionando a prática de construção de unidades habitacionais sem a contrapartida da construção de cidade. Sobre tais análises, ver CARDOSO (2013).
- (3) Consideramos como área central de São Paulo a região compreendida pela Sub-Prefeitura da Sé, que compreende os seguintes bairros: Sé, Bom Retiro, Cambuci, República, Consolação, Liberdade, Bela Vista e Santa Cecília.

Referências

- ÁBALOS, Iñaki. **A boa-vida. Visita guiada às casas da modernidade.** Barcelona, Editorial Gustavo Gili, 2003.
- AMADIO, Decio. **Desenho urbano e bairros centrais de São Paulo:** um estudo sobre a formação e transformação do Brás, Bom Retiro e Pari. 2005. 483 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paul, 2005.
- ARANTES, Otília B. F. **Urbanismo em fim de linha e outros estudos sobre o colapso da modernização arquitetônica.** São Paulo: EDUSP, 1998.
- _____. **Berlim e Barcelona:** duas imagens estratégicas. São Paulo: Anablume, 2012.
- ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo.** São Paulo: Romano Guerra, 2010.
- AUGÉ, Marc. **Não-lugares. Introdução a uma antropologia das supermodernidade.** Campinas: Papirus, 1994.
- BAUDRILLARD, Jean. **Simulacros e simulação.** Lisboa: Relógio d'água, 1991.
- BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida.** Rio de Janeiro: ZAHAR, 2001.
- BERNARDINI, Sidney P. Estudo de caso sobre o Plano Diretor Estratégico de São Paulo. In: SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; MONTANDON, Daniel Todtmann (org.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade:** balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.
- BONDUKI, Nabil. **As práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras.** São Paulo: Studio Nobel, 1996.
- BRIGHENTI, Andrea Mubi. Lines, barred lines. Movement, territory and the law. **International Journal of Law in Context**, Cambridge, v. 6, n. 3, set. 2010, p. 217-227. doi: <http://dx.doi.org/10.1017/S1744552310000121>
- CACCIARI, Massimo. **A cidade.** Barcelona: Editorial Gustavi Gili, 2010.
- CARDOSO, Adauto Lúcio. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CASTELLO, Lineu. **A percepção de lugar. Repensando o conceito de lugar em arquitetura – urbanismo.** Porto Alegre: PROPAP - UFRGS, 2007.

CERTEAU, Michel de. **A invenção do cotidiano**. Petrópolis: Vozes, 1998.

FARRUGIA, B.; ABREU, R. **Centro tem 22 mil imóveis vagos, o maior índice de desocupação - O Estado de São Paulo**. Rede Nossa São Paulo, São Paulo, 17 dez. 2012. Disponível em: <http://www.nossasaopaulo.org.br/noticias/centro-tem-22-mil-imoveis-vagos-o-maior-indice-de-desocupacao-o-estado-de-spaulo>. Acesso em: 17 dez. 2012.

KOHARA, Luiz; COMARU, Francisco; FERRO, Maria Carolina. Locação social como alternativa ao problema da habitação popular na região central de São Paulo. In: GARCÍA, Ariel et al. (org.). **Espacio y poder en las políticas de desarrollo del siglo XXI**. Ciudad autónoma de Buenos Aires: Ariel Oscar García, 2014. p. 264-294.

CYMBALISTA, Renato et al. **Políticas públicas para o centro: controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo**. São Paulo: Instituto Pólis, 2008.

ABREU FILHO, Ovídio. Mil platôs. Capitalismo e esquizofrenia. **Mana**, Rio de Janeiro, v. 4, n. 2, p. 143-146, out. 1998. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-93131998000200008&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 01 mai. 2015. <http://dx.doi.org/10.1590/S0104-93131998000200008>.

FRÚGOLI JR. Heitor. Intervenção nos espaços centrais das cidades brasileiras – o caso de São Paulo. In: D'ARC, Hélène Rivière; MEMOLI, Maurizio (org.). **Intervenções urbanas na América Latina: viver nos centros das cidades**. São Paulo: Ed. SENAC São Paulo, 2012, p. 191-210.

GUATTARI, Félix. **Revolução molecular: pulsações políticas do desejo**. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1987.

GUATTARI, Félix. **Caosmose: um novo paradigma estético**. Tradução: Ana Lúcia de Oliveira e Lúcia Cláudia Leão. São Paulo: Editora 34, 1992.

HAESBAERT, Rogério. **O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade**. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 2004.

KARA-JOSÉ, Beatriz. **Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revitalização do centro de São Paulo (1975 – 2000)**. São Paulo: Ed. Anablume; FAPESP, 2007.

KRAFTA, Romulo. Impressões digitais da urbanidade. In: AGUIAR, Douglas; NETTO, Vinicius M. (org.). **Urbanidades**. Rio de Janeiro: Folio Digital: Letras e Imagem, 2012, p. 115-134.

LEFEBVRE, Henri. **La révolution urbaine**. Paris: Gallimard, 1970.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2011.

LEITE, Carlos. O território metropolitano em mutação: intervenções urbanas contemporâneas em São Paulo. In: DEL RIO, Vicente; SIEMBIEDA, William. **Desenho urbano contemporâneo no Brasil**. Rio de Janeiro: Ed. LTC, 2013, p. 217-232.

MANGILI, Liziane Peres. **Transformações e permanências no bairro do Bom Retiro, SP (1930-1954)**. 2009. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2009. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-17072009-092245/>. Acesso em: 01 mai. 2015.

MEDRANO, Leandro. Habitação coletiva e cidade: invenção sem ruptura. **Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, [S.l.], n. 28, p. 54-71, dez. 2010. ISSN 2317-2762. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/43701>. Acesso em: 01 mai. 2015. doi:<http://dx.doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v0i28p54-71>.

MATTOS, Liana Portilho. Limitações urbanísticas à propriedade in FERNANDES, Edésio (org.). **Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Ed. Del Rey, 2001, p. 55–75.

PINTO, Maurício Faria; GALVANESE, Horacio Calligaris. Requalificação do centro de São Paulo – Projeto Corredor Cultural. In: VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luiza Howard de. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri: Ed. Mamole, 2009, p. 113 - 130.

SANTOS, Milton. O retorno do território. In: SANTOS et al. (org.). **Território, globalização e fragmentação**. São Paulo: Ed. Hucitec; ANPUR, 1998, p. 15-20.

SÃO PAULO (Município). **HABISP**. Disponível em: www.habisp.inf.br. Acesso em: 30 set. 2015.

SÃO PAULO (Município). **Infocidade**. Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em: 30 set. 2015.

SÃO PAULO (Município). **ObservaSampa** – Observatório de Indicadores da Cidade de São Paulo. Disponível em: <http://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em: 30 set. 2015.

SÃO PAULO (Município). **Programa Morar no centro**. São Paulo, Prefeitura do Município de São Paulo, 2004.

SEABRA, Odete Carvalho de Lima. Territórios do uso: cotidiano e modo de vida. **Revista Cidades**, São Paulo, v. 1, n. 2, p. 118-206, jun. 2004. Disponível em: <http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/476>. Acesso em: 01 mai. 2015.

SECHI, Bernardo. **Primeira lição de urbanismo**. São Paulo: Ed. Perspectiva, 2006.

SILVESTRE, Nathércia Pires. Paisagens urbanas e paisagens humanas: o bairro do Bom Retiro. **Baleia na Rede**, [S.l.], v. 1, n. 4, p. 63-70, 2007. ISSN 1808-8473. Disponível em: <http://www2.marilia.unesp.br/revistas/index.php/baleianarede/article/view/1395>. Acesso em: 01 mai. 2015.

SOLÀ-MORALES, Ignasi de. **Territorios**. Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 2003.

TRUZZI, Oswaldo. Etnias em convívio: O bairro do Bom Retiro em São Paulo. **Revista Estudos Históricos**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 28, p. 143–166, 2001. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/reh/article/view/2144/1283>. Acesso em: 01 mai. 2015.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luiza Howard de. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri: Ed. Mamole, 2009.

¹ **Sidney Piochi Bernardini**

Arquiteto e urbanista. Doutor em Arquitetura e Urbanismo. Endereço postal: Avenida Albert Einstein, 951, Campinas, SP – CEP: 13083-852, Brasil

² **Renata Ungaro Venitucci**

Arquiteta e urbanista. Graduada. Endereço postal: Rua Alfredo Accorsi, 200, apto. 32, Parque da Represa, Jundiá – CEP – 13214-580, Brasil