

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO A PARTIR DA PERSPECTIVA DO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE SÃO PAULO

Autores: Maria Clara da Rocha Lopes; Prof^a Cilene Gomes

¹Universidade do Vale do Paraíba/Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Avenida Shishima Hifumi, 2911, Urbanova - 12244-000 - São José dos Campos-SP, Brasil, mariacларarlobes25@gmail.com, cilenegomes2011@gmail.com.

Resumo

O artigo trata da produção do espaço urbano sob a influência do neoliberalismo e do mercado imobiliário, com o objetivo de propor uma análise da dinâmica de desvalorização e revalorização de localizações, a partir do centro histórico da cidade de São Paulo. A análise foi feita a partir de revisão do conceito de localização proposto por Milton Santos e Flávio Villaça, que a definem como um campo de forças sociais, econômicas e políticas em constante mudança. Os resultados indicam que grupos sociais dominantes e, em particular, o mercado imobiliário influenciam a direção da expansão urbana de acordo com seus interesses, evidenciada pela saída da elite paulistana do centro de São Paulo na década de 1980, ocasionando uma desvalorização da área, que passou a ser ocupada por segmentos sociais populares. Atualmente, a revalorização do centro paulistano é de interesse do setor privado, que vê na área uma oportunidade para a expansão do capital imobiliário, e é incentivada por processos de planejamento urbano. O artigo conclui que a localização de uma nova centralidade urbana é resultado de processos sociais e históricos, e muda conforme as forças e interesses atuantes em dado lugar numa cidade.

Palavras-chave: Localização. Centro. Produção do espaço. Mercado imobiliário.

Área do Conhecimento: Ciências Sociais Aplicadas

Introdução

A neoliberalização da economia conduz a uma seletividade maior na distribuição geográfica dos provedores de bens e de serviços, distanciando os grandes centros das populações mais pobres (VADELL; CARVALHO, 2014). O Estado delega ao mercado imobiliário parte da regulação do uso do espaço, criando a possibilidade de moldar o processo de transformação dos espaços de maneira não planejada (DEÁK, 1991). O capital monopolista tenta instrumentalizar a ação estatal de modo que suas intervenções beneficiem a acumulação do capital (CAMARGO; LAMPARELLI; GEORGE, 2007).

Para compreender a produção do espaço, é necessário fazer uma periodização da história a fim de resgatar determinados processos que levem à compreensão de sua organização. A localização muda de valor de acordo com o período histórico, sendo um momento do movimento do mundo incidente em um ponto geográfico - o lugar (SANTOS, 1985). A partir do conceito de localização proposto por Milton Santos e Flávio Villaça, o artigo visa propor uma análise da dinâmica político social de desvalorização e revalorização das localizações, sendo objeto de análise o centro histórico da cidade de São Paulo.

Metodologia

A pesquisa tem caráter exploratório com revisão do conceito de localização por Santos (1985) e Villaça (1997; 1998); urbanização capitalista e produção social do espaço com Camargo; Lamparelli; George (2007) e Deák (1991); neoliberalismo, política e Estado, amparado por Vadel; Carvalho (2014); transformações ocorridas no centro de São Paulo com a tese de doutorado de Beatriz Kara José (2010).

Resultados

O conceito de localização, por Milton Santos e Flávio Villaça

A Ciência do **NANO** e seu impacto transformador no **MACRO**

Em Espaço e método, na seção intitulada “Uma palavrinha a mais sobre a natureza e o conceito de espaço”, Milton Santos (1985) aborda a diferença entre o conceito de localização e lugar, sendo o primeiro, dinâmico e relacional, e o segundo, fixo:

Cada localização é, pois, um momento do imenso movimento do mundo, apreendido em um ponto geográfico, um lugar. Por isso mesmo, cada lugar está sempre mudando de significação, graças ao movimento social. (Santos, 1985, p. 13).

Do ponto de vista do autor, a localização é um campo de forças sociais, econômicas e políticas que atuam em um determinado ponto do espaço, um lugar. As localizações mudam a depender do momento histórico e social, fazendo-se necessária uma periodização para a compreensão da organização espacial.

Para Villaça (1997) a localização é um recurso estratégico no espaço urbano objeto de intensa disputa entre as diversas classes sociais. A “localização pura”, assim por ele definida, detém um valor de uso e um valor de troca. O primeiro é definido pela capacidade que determinado ponto do território (lugar) oferece em termos de acessibilidade e qualidade de vida, de relacionar-se, por via de deslocamentos espaciais, com todos os demais pontos da cidade. O segundo é o preço que o mercado estabelece, geralmente locais em que o acesso é restrito às classes de alta renda. As classes sociais disputam entre si a ocupação das localizações mais valiosas da cidade, e deste modo, quanto mais centrais as localizações, maior seu valor de uso, a depender das condições oferecidas naquele ponto geográfico e a forma como este se relaciona com outros pontos da cidade (VILLAÇA, 1997).

Para efeitos de definição, o conceito de centro principal por Villaça (1998) será adotado no trabalho. Para o autor, nas metrópoles brasileiras, o centro principal é um ponto estratégico no espaço que determina uma centralidade em relação aos deslocamentos espaciais, sendo um objeto de disputa e controle entre as classes, pois torna-se mais acessível a uns do que a outros.

Ambos os autores compreendem a localização como resultado de processos sociais e históricos. Santos (1985) propõe uma análise mais ampla da compreensão da produção do espaço urbano sendo a localização um campo de forças sociais, econômicas e políticas que atuam em um determinado ponto do espaço, enquanto Villaça (1997) busca analisar, a partir da distribuição desigual das localizações, as consequências sociais nas metrópoles brasileiras.

Dinâmica social de valorização das localizações: o caso do centro principal das metrópoles brasileiras

Desde a segunda metade do século XIX, a localização tem ditado a espacialização da tendência segregacionista, quando o setor imobiliário passa a atender o novo estilo de vida das camadas de alta renda nas principais metrópoles brasileiras. A segregação é produzida pela classe dominante e tem impactado o crescimento e as transformações das metrópoles (VILLAÇA, 1997).

Através da segregação, as camadas de alta renda dominam o espaço urbano, não só produzindo suas áreas residenciais nas áreas mais agradáveis e bem localizadas, mas também atuando sobre toda a estrutura urbana segundo seus interesses. Um exemplo clássico dessa atuação são as transformações por que tem passado os centros principais das nossas metrópoles desde o final do século passado. (VILLAÇA, 1997, p. 4)

Villaça (1997) observa que nas grandes metrópoles brasileiras há uma grande concentração de camadas de mais alta renda em determinadas parcelas do espaço urbano. A definição dessa localização depende de fatores como a acessibilidade ao centro principal, em decorrência da estrutura urbana básica bem definida. Essa acessibilidade é resultado de investimentos públicos que muitas vezes são direcionados pelos interesses das classes dominantes e da própria dinâmica do mercado imobiliário. O autor ainda destaca dois efeitos desse processo segregacionista: o primeiro, constitui o fato de os centros principais crescerem na mesma direção que as camadas de alta renda; o segundo na construção ideológica da decadência do centro tradicional e a ascensão de novas centralidades. Esse duplo processo rebate no mercado imobiliário, na medida em que o valor das localizações acompanha o deslocamento das camadas de alta renda, tornando esses bairros mais valorizados.

A ideologia da universalização particular: o centro das elites

A classe dominante desenvolve uma ideologia a respeito do espaço urbano que visa auxiliar em sua dominação (CHAUÍ, 1981). Existem diversas ideologias que são utilizadas como mecanismos de produção e ocupação dos espaços urbanos: “Por meio da ideologia os homens legitimam as condições sociais de exploração e dominação, fazendo com que estas pareçam verdadeiras e justas” (VILLAÇA, 1997, p.10).

Nesse sentido, a universalização do particular subentende que o particular é o que se refere à classe dominante, é um exemplo de ideologia do espaço urbano que é utilizada quando interesses específicos e particulares são apresentados e aceitos como princípios universais (VILLAÇA, 1997). Um exemplo de sua aplicação está no fato do centro principal ser o centro da classe dominante, mesmo que seja centro de uma minoria. Deste modo o centro da cidade muda de localização, devido ao deslocamento dessa classe, confirmando o conceito de Milton Santos (1985), quando diz que a localização muda, no caso, a localização do centro muda, pois mudam as forças sociais, políticas e econômicas incidentes em um lugar.

A classe dominante e o mercado imobiliário ditam a forma e a direção da expansão urbana, de acordo com seus interesses. As localizações centrais mais valorizadas seguem o deslocamento dos segmentos de alta renda, e por isso, há um deslocamento dos bairros de alta renda (VILLAÇA, 1997).

Discussão

O exemplo do centro principal de São Paulo

O centro principal de São Paulo sofreu mudanças na década de 1980 decorrentes da saída da elite paulistana da área central em direção ao quadrante sudoeste. Beatriz Kara José (2010) aponta que, segundo os dados do IBGE, a região central havia perdido cerca de 70.000 habitantes entre 1980 e 1990. O esvaziamento habitacional gerou um grande estoque de imóveis vazios, fato que contrasta com a ampla infraestrutura urbana na região e, sobretudo, com o déficit habitacional na cidade.

Imagem 1 - Palacete do Carmo, a um quarteirão da Sé, no centro de São Paulo



Fonte: O Globo (2022).

Meyer, Grostein e Biderman (2004) denominaram de “novo paradoxo urbano e econômico”, o fato de que áreas plenamente equipadas com infraestrutura e transporte se encontrem em processo de esvaziamento populacional, das camadas de alta renda, e substituição pela classe popular. Em seu deslocamento espacial, apoiado pelo poder público e mercado imobiliário, as classes de mais alta renda tendem a fazer com que o centro se desenvolva em sua mesma direção. A ideia de degradação do

centro surgiu vinculada à saída das elites tornando-a acessível às camadas populares (JOSÉ, 2010; VILLAÇA, 2011).

Nos anos de 1990, a visão hegemônica de um centro deteriorado fundamenta a perspectiva dominante de revitalização. Nesse momento há a tentativa de trazer as elites de volta para o centro, através da reversão da degradação vista como existência de situações sociais indesejadas e da recuperação do antigo *glamour* do centro. As ideias de revitalização passam a integrar a agenda do poder público, que passa a defender o resgate do valor simbólico e imobiliário do centro através de ações voltadas para atração de novos usuários e empreendedores privados. A Lei de Fachadas (Lei nº 12.350/97) e a Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/97) são exemplos de controle do Estado por meio da legislação urbanística, que visam atender aos padrões de mercado da classe dominante (JOSÉ, 2010; VILLAÇA, 1997). Desde então, os centros históricos das grandes metrópoles brasileiras aparecem como novas fronteiras de acumulação do capital por meio de processos de financeirização da moradia (BERNARDINO, LACERDA, 2015).

Atualmente está em curso o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE), definido pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo (Lei Municipal nº 16.050/2014) como um instrumento de planejamento urbano que objetiva promover reestruturação urbana em áreas do município classificadas como subutilizadas e com potencial de transformação (SÃO PAULO, 2014). O Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE) abrange distritos da área central do município de São Paulo contidos na Macroárea de Estruturação Metropolitana, dividido em dois setores: o Setor Centro Histórico, nos distritos da República e Sé, e o Setor Centro Metropolitano, que abrange total ou parcialmente os distritos do Brás, Belém, Pari, Bom Retiro e Santa Cecília. O principal objetivo do PIU-SCE é o incentivo à habitação na região central, almejando o aumento do número de habitantes dessa área via valorização imobiliário-financeira. Contudo, na prática o PIU-SCE se torna mais um dos instrumentos de planejamento urbano utilizado pelo poder público para viabilizar, por meios legislativos, a expansão do mercado imobiliário na região central. A aplicação de recursos nesses projetos pode beneficiar uma parcela da população que não reside ou depende atualmente do centro, deixando de atender a população local. Ao incentivar a habitação para um novo público-alvo, essas iniciativas podem tornar invisíveis as demandas específicas da população residente.

A localização como forma de controle do Estado

Desde a década de 1950 ocorre uma mudança na estrutura social brasileira com a ascensão da “classe média” em decorrência da abertura do Estado brasileiro ao capital estrangeiro. As “classes médias” requerem condições urbanas de consumo de um novo grau de complexidade que o Estado é obrigado a criar. A intervenção estatal é um complemento necessário à regulação pelo mercado (CAMARGO, LAMPARELLI, GEORGE, 2007).

Vedall e Carvalho (2014) argumentam que o neoliberalismo na América do Sul, particularmente no caso brasileiro, significou uma reinvenção das funções do Estado, não mais como um regulador central, mas atuando ativamente na criação de um ambiente que propicie a expansão do mercado. A regulamentação de setores estratégicos, a promoção de privatizações e a abertura econômica são algumas das medidas que facilitam a ação do mercado na produção do espaço urbano.

Segundo Villaça (1997), um dos mecanismos de controle do Estado na produção do espaço urbano se dá mediante a localização dos aparelhos do Estado e da infraestrutura urbana. Observa-se essa tendência nos centros principais das maiores metrópoles brasileiras, nas quais os órgãos públicos deslocam-se de acordo com os interesses de mercado e da classe dominante. A localização da infraestrutura urbana tende a favorecer os bairros que atendam a essa classe. A organização espacial, a localização das atividades de produção e reprodução, se dão por uma combinação das leis de mercado, atuando no nível individual, e de regulação estatal, no âmbito coletivo (CAMARGO; LAMPARELLI; GEORGE, 2007).

Conclusão

A classe dominante, o mercado imobiliário e o Estado ditam a forma e a direção do crescimento do espaço urbano, de acordo com seus interesses, confirmando o conceito de Milton Santos (1985), quando diz que a localização muda, pois mudam as forças sociais, políticas e econômicas incidentes

A Ciência do NANO e seu impacto transformador no MACRO

em um lugar. O centro da cidade muda de localização, devido ao deslocamento espacial da classe dominante (VILLAÇA,1997). O centro principal de São Paulo passou por um processo de desvalorização na década de 1980, por conta da saída das elites locais no sentido do quadrante sudoeste da cidade, o que configurou a mudança de localização do centro (das elites). Atualmente a revalorização do centro histórico interessa ao setor privado, que vê na área uma oportunidade de expansão da fronteira do capital imobiliário.

Referências

BERNARDINO, I. L.; LACERDA, N. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, [S. l.], v. 17, n. 1, p. 61, 2015. DOI: 10.22296/2317-1529.2015v17n1p61. Disponível em: <<https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4992>> Acesso em: 7 set. 2025.

BIDERMAN, Ciro; GROSTEIN, Marta Dora; MEYER, Regina Maria Prosperi. São Paulo metrópole. São Paulo: Edusp, 2004.

CAMARGO, Azael; LAMPARELLI, Celso; GEORGE, Pedro. Nota introdutória sobre a construção de um objeto de estudo: “[O Urbano]”. Espaço, Tempo & Crítica, Revista eletrônica de ciências sociais aplicadas, v. 1, n. 1, p. 01-39, 2007.

CHAUÍ, Marilena, 1981, O que é ideologia, São Paulo, Brasiliense, 2a. ed.

DEÁK, Csaba. A cidade: do burgo à metrópole (Da cidade ao urbano). São Paulo: Atual, 1991.

JOSÉ, Beatriz Kara. A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. doi:10.11606/T.16.2010.tde-19012011-105342. Acesso em: 2025-06-19.

SANTOS, Milton. Espaço e método. São Paulo: Nobel, 1985, p. 11-13.

SÃO PAULO (Município). 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, São Paulo, 1º ago. 2014. Suplemento, p. 1-352. Disponível em: <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>> Acesso em: 7 set. 2025.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997. Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para a sua implantação, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de São Paulo**, São Paulo, 7 jun. 1997. 1.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 12.350, de 26 de maio de 1997. Concede incentivo fiscal aos proprietários de imóveis ou aos patrocinadores das obras de recuperação externa e conservação de imóveis localizados na Área Especial de Intervenção, objeto do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - PROCENTRO, ou outro equivalente que venha a ser implantado, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de São Paulo**, São Paulo, v. 42, n. 98, p. 1-2, 27 maio 1997. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-12350-de-6-de-junho-de-1997>. Acesso em: 18 set. 2025.

VADELL, Javier Alberto, CARVALHO, Pedro Henrique Neves de. Neoliberalismo na América do Sul: A Reinvenção por Meio do Estado. Contexto Internacional. Rio de Janeiro, vol. 36, n.º 1, janeiro/junho 2014, p. 75-111.

VILLAÇA, F. Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira. Anais. Recife: UFPR, 1997.

A Ciência do **NANO** e seu impacto transformador no **MACRO**

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. Estudos Avançados, São Paulo, Brasil, v. 25, n. 71, p. 37–58, 2011. Disponível em: <<https://revistas.usp.br/eav/article/view/10597>>. Acesso em: 08 set. 2025.