



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

Penha Elizabeth Pacca



A estagnação urbana como
parte da metrópole paulistana
do século XXI – o caso do Pari

São Paulo 2010



Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

Penha Elizabeth Pacca

A estagnação urbana como parte da metrópole paulistana do século XXI – o caso do Pari

**Tese apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo como
parte dos requisitos necessários à
obtenção do título de Doutor em
Arquitetura e Urbanismo**

**Área de Concentração:
Planejamento Urbano e Regional**

Orientador: Prof. Dr. Flávio Villaça

São Paulo

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL:

Pacca, Penha Elizabeth
P114e A estagnação urbana como parte da metrópole paulistana do século XXI : o caso do Pari / Penha Elizabeth Pacca. -- São Paulo, 2010.
282 p. : il.

Tese (Doutorado - Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional) - FAUUSP.

Orientador: Flávio Villaça

1. Política urbana – São Paulo (SP) – Pari 2. Uso do solo – São Paulo (SP) – Pari 3. Mercado imobiliário – São Paulo (SP) – Pari I.Título

CDU 043:711.4.001.12

Nome: Pacca, Penha Elizabeth Arantes Ceribelli

Título: A estagnação urbana como parte da metrópole paulistana do século XXI – o caso do Pari

Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Doutor em Planejamento Urbano.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. _____ instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

Prof. Dr. _____ instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

Prof. Dr. _____ instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

Prof. Dr. _____ instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

Prof. Dr. _____ instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

À memória de meu pai

Agradecimentos

Ao meu orientador prof. Dr. Flávio Villaça, que com paciência e generosidade fez uso de sua experiência e autoridade intelectual para me questionar, testar, propor, pressionar, sempre com o claro propósito de melhorar meu trabalho.

À Odette, que muitas vezes me ouviu e opinou magnanimamente sobre minhas dúvidas e inseguranças.

Aos meus amigos Ester e Hamilcar, que me incentivaram desde as minhas primeiras intenções sobre o trabalho até o fim.

Aos meus colegas da SEMPLA (SMDU): Benê, pelos cálculos infundáveis dos valores venais; Liane, pela eficiência ao atender meus pedidos de mapas; Mary Rai, Akinori, Elza, e demais colegas.

Ao Luís, por ter me acompanhado ao Pari tantas vezes para fotografar e me ajudar no Excel e Photoshop.

À Lia, da CDHU, que me forneceu dados sobre a atuação da Companhia na área.

Ao grupo de estudo formado por Ângela, Bia, Denise, Diego, Fernanda, Marinho, Marisa, Serginho e, sobretudo, Silvana, que me incentivou e levou em conta minhas preocupações.

À Aida, que ouviu meus tormentos e me convenceu da importância de dar um passo de cada vez.

À Mirtes, que revisou os textos com zelo, eficiência e intenção de contribuir sempre.

Aos estagiários Victor e Marcel, que me socorreram sempre que foi preciso.

Ao pessoal do gabinete do Jamil, que me aturou durante minhas crises, sobretudo Elísea, que sempre me salvou quando o computador não queria obedecer.

Aos moradores e trabalhadores do Pari, que atenciosamente aceitaram conversar e me dar entrevistas. Entre eles, Rogério e seus pais (Pedro e Wilma Alves), Sr. André Kim e He Nem, Sra. Odila, Farmacêutico, Cícero, Sra. Vitória, Sra. Concetta, Iara, Sr. Luís Carlos, Lauro, Sr. Ronaldo, Sra. Olga, Sra. Favorita, Sra. Neide, Sr. Albano, Bia, Clayton, Sra. Zilda.

Ao Daniel, pelo apoio.

Ao Mahler, que fielmente esperava chegar ao meu limite de cada dia para dar sua voltinha.

À Lu, pela paciência nos meus momentos de angústia e desespero diante do trabalho.

Apenas conhecemos uma ciência, a da história. Esta pode ser examinada sob dois aspectos: podemos dividi-la em História da natureza e história dos homens. Porém, estes dois aspectos não são separáveis, enquanto existirem homens, a sua história e a da sua natureza condicionar-se-ão reciprocamente. A história da natureza, aquilo que se designa por ciência da natureza, não nos interessa aqui; pelo contrário, é-nos necessário analisar em pormenor a história dos homens, pois, com efeito, quase toda ideologia se reduz a uma falsa concepção dessa história ou ao puro e simples abstrair dela. A própria ideologia é somente um dos aspectos dessa história.

As premissas de que partimos não constituem bases arbitrárias, nem dogmas, são antes bases reais de que só é possível abstrair no âmbito da imaginação. As nossas premissas são os indivíduos reais, a sua ação e as suas condições materiais de existência, quer se trate daquelas que encontrou já elaboradas aquando do seu aparecimento quer das que ele próprio criou. Estas bases são, portanto verificáveis por vias puramente empíricas (MARX e ENGELS, A ideologia alemã, VI, s/d: 18).

Resumo

O trabalho procura compreender o processo de estagnação urbana do distrito do Pari, um fenômeno que ocorre em determinadas áreas da metrópole como uma forma de criarem fronteiras de expansão ao capital imobiliário. Para compreender como esse processo ocorreu no distrito do Pari foi analisada a história da formação geográfica do bairro, a história social e demográfica, a história da atividade imobiliária e econômica e a história da Política pública do espaço. O processo ocorrido no Pari mostrou que o distrito concentra diversas atividades, usos, estrutura e população que, na verdade, podem ser considerados estagnados. Mas, mais importante do que a estagnação, é o fato que a sociedade considera essas atividades, usos, estrutura e população com desprezo e isso é uma forma ideológica que traz este conceito, uma vez que é associado com as classes mais pobres.

Palavras chaves: Pari, estagnação urbana, metrópole, bairro, história; mercado imobiliário; propriedade imobiliária, uso do solo, área central, política urbana, cotidiano, ideologia. Key words:

Abstract

This thesis seeks the understanding the process of urban stagnation that took place in the District of Pari, São Paulo, Brazil. Urban stagnation is understood as a process which occurs in certain areas of a metropolis as a means of establishing barriers for the expansion of real estate capital. For the purpose of understanding how this process has occurred in that district it is analyzed its demographic, geographic, urban-spatial, economic, social and governmental history. Similarities and differences between different central districts of São Paulo are studied in order to understand the process Pari has undergone. It was shown that the district concentrates several activities, land uses, structures and population which, in fact, may be considered stagnant, but more important than that is the fact that society as a

whole looks upon such activities, population, structures and land uses, with scorn and that stagnation is an ideological way of conveying that contempt, since they are associated with lower social classes.

Key words: Pari, urban stagnation, metropolis, neighborhood, history; real estate market; immovable property, land use, central area, urban policy, daily life, ideology.

Lista de Mapas

Mapa 1 – Localização do distrito do Pari no MSP.....	16
Mapa 2 – Área central do MSP.....	38
Mapa 3 – Relevo do distrito do Pari.....	39
Mapa 4 – Distrito do Pari em 1840 e 1895.....	42
Mapa 5 – 1890 – Planta da capital do estado SP, Jules Martin.....	43
Mapa 6 – 1913 – Distrito do Pari, MSP.....	44
Mapa 7 – 1924 – Município de São Paulo.....	45
Mapa 8 – 1930 – Município de São Paulo.....	46
Mapa 9 – Alto do Pari.....	49
Mapa 10 – Os primeiros loteamentos do distrito do Pari.....	50
Mapa 11 – Homicídios dolosos – MSP.....	65
Mapa 12 - Uso do solo – distrito do Pari – 2006.....	77
Mapa 13 – Uso do solo – distrito do Pari – 1976.....	78
Mapa 14 – Quadras 91, 96, 98, 99 do setor 18 e quadras 101, 103 e 105 do setor 17.....	80
Mapa 15 – Áreas públicas.....	81
Mapa 16 – quadra 101 do setor 17	82
Mapa 17 – quadra 102, setor 17.....	83
Mapa 18 – Centro comercial do distrito do Pari.....	96
Mapa 19 – quadras de áreas institucionais.....	101
Mapa 20 – Estação Armênia.....	110
Mapa 21 – Linhas de ônibus.....	114
Mapa 22 – Limites da expansão de legalização de Terras no MSP.....	123
Mapa 23 – Número de proprietários de coreanos.....	147
Mapa 24 – Número de proprietários de portugueses.....	149
Mapa 25 – Número de proprietários de italianos.....	150
Mapa 26 – Número de proprietários de árabes.....	152
Mapa 27 – Número de proprietários de outros.....	154
Mapa 28 – Distrito do Pari em 1942 destacando as várzeas do rio Tietê..	159
Mapa 29 – Entidades Religiosas.....	161
Mapa 30 – valores mais baixos e mais altos 1953.....	164

Mapa 31 – Valor venal médio 1953.....	165
Mapa 32 – valores mais baixos e mais altos 1966.....	165
Mapa 33 – Valor venal médio 1966.....	166
Mapa 34 – valores mais baixos e mais altos 1978.....	166
Mapa 35 – valores mais baixos e mais altos 1990.....	167
Mapa 36 – Valor venal médio 1990.....	168
Mapa 37 – Valor venal médio 2002.....	168
Mapa 38 – Valor venal médio 2006.....	169
Mapa 39 – Uso do solo (lei n° 13.885/04).....	178
Mapa 40 – Os dois Zoneamentos.....	179
Mapa 41 – Rede Estrutural hídrica.....	181
Mapa 42 – Rede estrutural de transporte público.....	182
Mapa 43 – Sistema viário estrutural.....	183
Mapa 44 – Desenvolvimento urbano.....	184
Mapa 45 – Município de São Paulo com os principais elementos da estrutura Urbana.....	193
Mapa 46 – Área Central.....	208

Lista de Fotos

Foto 1 – Ponte Grande.....	41
Foto 2 - 1940 – Distrito do Pari, voo VASP.....	47
Foto 3 – 1952 – distrito do Pari, voo VASP.....	48
Foto 4 — Rua Guidemar L alto do Pari.....	49
Foto 5 – Rua Sacramento, alto do Pari.....	51
Foto 6 – Rua Vidal Negreiros, cortiços.....	52
Foto 7 – Igreja Santo Antonio.....	55
Foto 8 – Clube Estrela do Pari.....	56
Foto 9 – Igreja Presbiteriana e clínica de acupuntura.....	61
Foto 10 – Praça Kantuta e Shopping Pari.....	63
Foto 11 – Fábrica de Bolachas Bela Vista.....	79
Foto 12 – Restaurante Galinhada do Bahia.....	80
Foto 13 – Cortiços Ruas Canindé e Vidal Negreiros.....	84
Foto 14 – Contrastes urbanos.....	85
Foto 15 – Imóvel abandonado.....	85
Foto 16 - Edifício Olarias.....	86
Foto 17 – CDHU.....	87
Foto 18 – Residências de padrão mais alto.....	88
Foto 19 – Cortiços.....	91
Foto 20 – Favela do bairro.....	92
Foto 21 – Metalúrgica e Panex.....	94
Foto 22 – Rua Silva Telles.....	97
Foto 23 – Shopping D e shopping Pari.....	97
Foto 24 – Transportadora.....	98
Foto 25 – Bares.....	99
Foto 26 – Postos de gasolina.....	99
Foto 27 - Portuguesa de Desportos e Polícia Militar.....	100
Foto 28 – Praças.....	101
Foto 29 – Biblioteca Municipal Adelpha Figueiredo.....	104
Foto 30 – Universidade São Francisco e Delegacia de Polícia.....	104
Foto 31 – Igrejas Presbiterianas coreanas.....	147
Foto 32 – Casas enfileiradas e indústria ao fundo.....	151

Foto 33 – Edifício de uma família árabe.....	153
Foto 34 - Edifício com 70% das unidades em nome de imobiliárias.....	157
Foto 35 – Área comercial do Pari.....	158
Foto 36 - Igreja Nossa Senhora aparecida e morro do Pari.....	181

Lista de Tabelas

Tabela 1 – Domicílio segundo s condição de ocupação (%) MSP.....	36
Tabela 2 – População e Taxa de Crescimento 1950 a 2000.....	67
Tabela 3 – Renda dos responsáveis.....	69
Tabela 4 – População residente por faixa etária.....	69
Tabela 5 – Índice de envelhecimento por sexo.....	70
Tabela 6 – Condição das Pessoas Residentes.....	71
Tabela 7 – Faixa etária dos responsáveis.....	71
Tabela 8 - Alfabetização dos Responsáveis pelo domicílio segundo sexo....	72
Tabela 9 – Estabelecimentos e empregos formais.....	74
Tabela 10 – Uso do Solo, distrito do Pari, 2006.....	76
Tabela 11 – Domicilio por Tipo.....	86
Tabela 12 – Quantidade de imóveis pessoa física.....	142
Tabela 13 – Quantidade de imóveis de proprietários c/ mais de 2 imóv...	143
Tabela 14 – Domicilios por condição de ocupação – 2000.....	144
Tabela 15 – Proprietários por nacionalidade.....	145
Tabela 16 – Proprietários pessoa jurídica.....	155
Tabela 17 – Entidades religiosas.....	161
Tabela 18 - Lançamentos residenciais – 1992 a 2000.....	175
Tabela 19 – Lançamentos comerciais – 1992 a 2000.....	175
Tabela 20 – Dados gerais por zona de Pesquisa OD – 2007.....	217
Tabela 21 – Comparação das histórias dos bairros centrais.....	227
Tabela 22 – Equipamentos públicos – distritos das áreas centrais	229
Tabela 23 – Terrenos Vagos/ contaminados / cobertura vegetal.....	230
Tabela 24 – Taxa de alfabetização distritos área central – 208.....	230
Tabela 25 – Área construída – TPCL – 2007/2001/1991.....	232
Tabela 26 – Domicilios por faixa de rendimento.....	233

Sumário

Introdução.....	12
1. <u>O conceito de estagnação urbana.....</u>	17
1.a – objetivo.....	17
1.b - A Estagnação na economia.....	19
1.c – A estagnação na imprensa.....	21
1.d – A estagnação nos textos acadêmicos.....	27
1.e – O conceito de estagnação urbana.....	31
2. <u>A estagnação no distrito do Pari: uma investigação.....</u>	33
2.a. A história da formação do bairro.....	33
I - O bairro e o distrito.....	33
II - A história das transformações do bairro.....	37
2.b. A história social	53
I – Tradições.....	53
II – Imigração.....	58
III - Vulnerabilidade social.....	63
2.c. A história demográfica.....	66
I – Demografia.....	66
II – Renda.....	68
III - Faixas etárias.....	69
IV – Alfabetização.....	71
2.d- A História da atividade econômica.....	72
2.e. A História da ocupação urbana	74
I – Residencial.....	86
Cortiço	
Favela	
II - não residencial.....	93
Indústria	
Comércio	
Uso Institucional	

A diversidade de uso do distrito	
III - Infra-estrutura e Transporte.....	108
2.f. A História da atividade imobiliária.....	116
I – Introdução.....	116
II – A renda da terra.....	130
III - A propriedade imobiliária.....	139
Propriedade Pessoa Física	
Propriedade Pessoa Jurídica	
IV - O preço da terra.....	162
V – Lançamentos imobiliários.....	172
2. g – História da Ação do Poder Público sobre o Espaço.....	176
I - Legislação de Uso e Ocupação do solo.....	177
II - Investimentos públicos.....	185
3. <u>A estagnação do Pari e a estrutura urbana</u>.....	187
3.a - A estagnação na estrutura urbana paulistana.....	187
3.b – Os bairros centrais e a estrutura da metrópole.....	207
3.c - Os bairros centrais.....	216
4. <u>Conclusão</u>.....	237
4.a – Compreendendo a estagnação do Pari.....	237
5. <u>Referências bibliográficas</u>.....	244
6. <u>anexos</u>.....	254

Introdução

O objetivo desta tese é procurar entender os fatores que levaram à estagnação urbana um bairro da cidade de São Paulo. A metrópole paulistana é cenário de diferentes processos de desenvolvimento, com áreas que não despertam o interesse do mercado imobiliário e outras que são disputadas por ele. Diante da carência de ação do Estado e da imobilidade da população no espaço metropolitano, procuramos investigar uma área onde aparentemente não houve grandes alterações no decorrer dos últimos 50 anos, período de significativa importância no desenvolvimento e na fixação do capitalismo no Brasil. A área escolhida foi o distrito do Pari.

No capítulo 1, conceituamos o que entendemos por estagnação urbana. Como não foi encontrada nenhuma definição de estagnação urbana em pesquisa na área do urbanismo, foi preciso construir a definição para atingir o objetivo do trabalho. Recorremos, também, à conceituação de estagnação em outras disciplinas para poder balizar nossa conceituação.

No capítulo 2, justificamos a escolha da área e nos propusemos a investigar o distrito sob o ângulo de sua formação histórica e social. A pesquisa recolheu um material empírico e foi preciso, também, um estudo teórico para alcançar o objetivo proposto. Investigar a história do Pari documentada em bibliotecas ou arquivos foi quase impossível. Os relatos sobre os bairros operários na cidade de São Paulo são sempre do Brás e da Mooca ou até do Belenzinho em razão do atrativo exercido pela vila operária Maria Zélia, lá localizada. O Pari não teve a atenção merecida nas pesquisas urbanísticas sobre a cidade. Por isso, esse bairro despertou-nos uma curiosidade particular e foi necessário fazer a pesquisa empírica.

O Pari nasceu como um bairro operário e se desenvolveu no começo do século XX até a década de 1950, sofrendo uma decadência paulatina no transcorrer dos anos seguintes.

O distrito do Pari se desenvolveu em função da implantação de diversas indústrias no bairro e na sua proximidade, principalmente na região

do Brás. Foram indústrias diversificadas, ali implantadas, com a predominância de fabricação de artigos domésticos e alimentícios e, mais recentemente, confecções. Por isso, muitos operários escolheram o Pari para morar. Esses operários eram majoritariamente imigrantes recém-chegados ao país à procura de emprego e de uma nova vida. Assim, a quantidade de imigrantes e de descendentes é visivelmente clara quando se caminha por suas ruas.

Por ser um distrito com muitos usos diferentes – comércio atacadista e varejista, diversidade nos tipos de indústrias, e habitação de todos os padrões –, o Pari acolhe também pessoas com diferentes interesses, classes sociais e idades.

Esse capítulo se propõe a conhecer essa área da cidade que aparentemente estagnou em comparação a outras inseridas no universo imaginário da população como a cidade contemporânea, ou “cidade global”.

O Pari pode ser considerado um bairro onde não há segregação intrabairro. Não há separação social nem isolamento de usos ou segregação residencial. Existem moradores paupérrimos e de classe média, os vários níveis sociais convivendo entre si. Os bairros de classe média fora do quadrante sudoeste, ou seja, excluídos do mercado imobiliário, tiveram um desenvolvimento mais lento e sua inserção na metrópole foi desorganizada. Levando em conta que o domínio da produção do espaço urbano se dá por iniciativa do mercado imobiliário, concluímos que não houve interesse no controle desses espaços por parte da classe dominante e do poder público.

A investigação sobre valor da terra urbana, valor imobiliário, promoção imobiliária, indústria da construção foi realizada no espaço do bairro. Já que a cidade é o lugar da acumulação de grande parte da indústria da construção civil, tentamos investigar a causa da falta de interesse pelo bairro.

No capítulo 3, abordamos os bairros centrais, suas semelhanças e diferenças de formação e condições atuais. Essa abordagem foi sucinta, pois não era objetivo deste trabalho abranger uma discussão profunda sobre o centro da metrópole. Nosso propósito foi apenas o de descerrar o panorama

onde se situa o distrito do Pari para embasar a avaliação sobre sua estagnação.

Por pressão do movimento "Viva o Centro", os distritos do Pari e do Brás foram deslocados a leste, integrando a subprefeitura da Mooca. Foi no mínimo esdrúxula essa opção, porque, desde a delimitação administrativa efetuada no município, o Pari e o Brás pertenciam ao Centro, à Administração Municipal da Sé. Neste trabalho tratamos o Pari como um distrito da área central.

No capítulo 4, compreendemos como a estagnação do Pari é revelada ou como ela é interpretada.

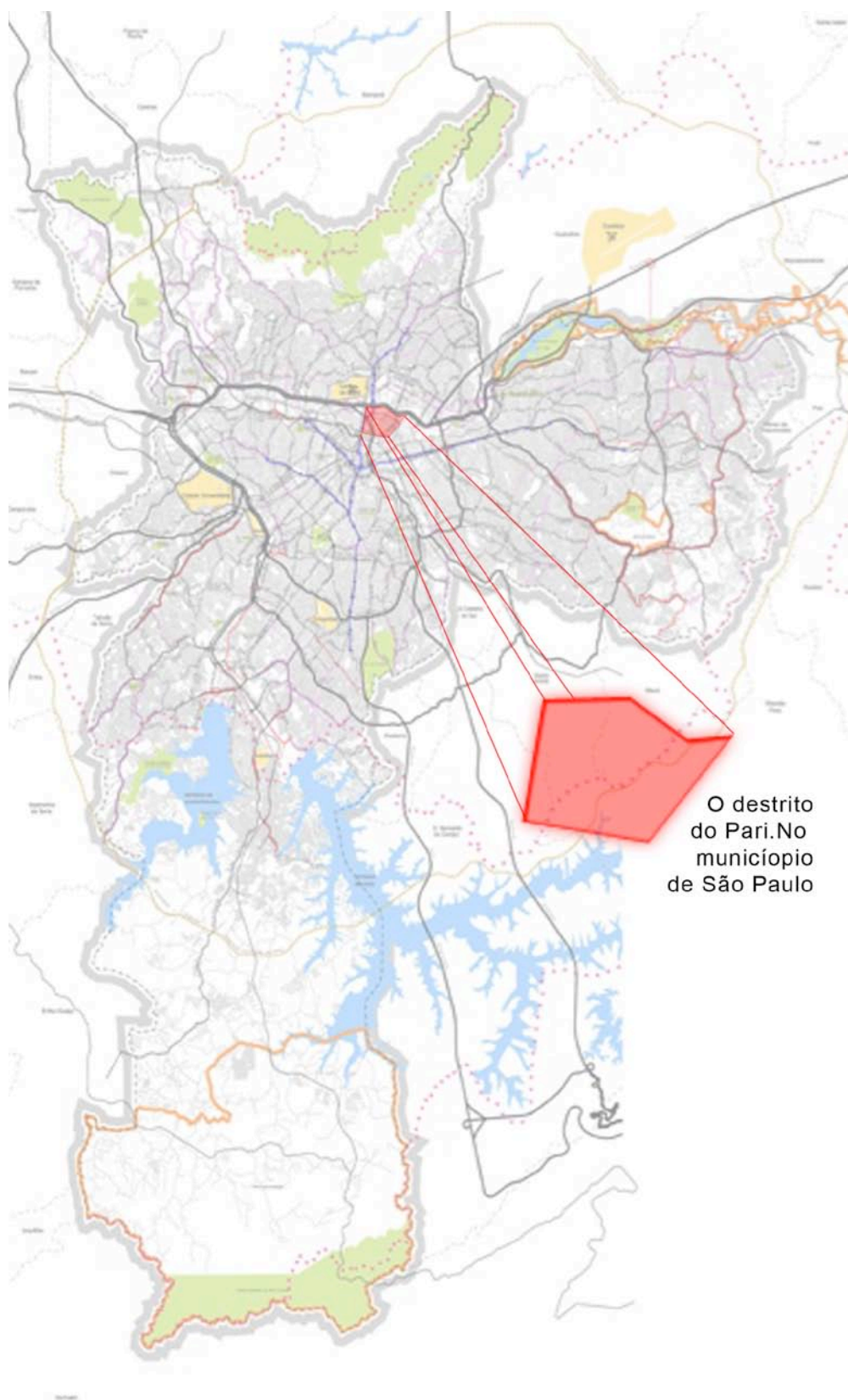
Diante da ineficiência do Planejamento Urbano como indutor ou estruturador do espaço da cidade ou de um bairro, e também por não acreditarmos nesse Estado como promotor do fim das desigualdades sociais, pois cada vez mais essa situação se aprofunda, propusemo-nos a conhecer a prática dos cidadãos no território e suas ações por meio de entrevistas a moradores, frequentadores e trabalhadores do bairro, para compreender aspectos da sociedade paulistana e seu espaço.

A intensidade da reestruturação do espaço metropolitano impulsionada pelo processo de crescimento e desenvolvimento urbano e aliada à crise do capitalismo apresenta um reflexo na organização específica da produção e reprodução, do consumo e circulação, modificando a configuração do ambiente construído.

O Estado sente necessidade do Planejamento Urbano para poder dominar a sociedade em nome do saber, da técnica. Mas esse planejamento está submetido aos interesses do mercado imobiliário. Se este, por alguma razão, não se interessa por determinada área, o Estado não investirá nela; e, se uma área é carente de investimento público, não despertará o interesse do mercado. A população de algumas áreas esquecidas pelo poder público vive mais "livre", menos presa à espera de uma iminente valorização do espaço. O mercado e o Estado atravancam a ação da população. O Planejamento torna-se ideologia. A ação do poder público conjuntamente com as determinações da classe dominante constrói o espaço.

O distrito do Pari está localizado entre as várzeas dos rios Tamanduateí e Tietê e a estrada de ferro RFFSA, antiga São Paulo–Rio (MAPA 1). A malha urbana do Pari consolidou-se em 1960. Originalmente um núcleo rural, foi-se transformando em área de ocupação com atividades industrial e comercial, com predomínio do setor de confecção, originado no Brás. Para acolher os trabalhadores dessas atividades, o bairro foi escolhido como o principal local de moradia, sobretudo dos de renda mais baixa. Apresenta hoje grande extensão de área institucional, já consolidada, e uma elevada oferta de equipamentos públicos. A maior parte de suas quadras tem ocupação de baixa densidade, com lotes individuais que aparentemente preservam a divisão fundiária original; conta também com a presença de um conjunto de edificações com galpões e áreas remanescentes de pátios que apoiavam a antiga estrutura ferroviária. A modalidade de habitação coletiva é historicamente consolidada nessa região, devido à iniciativa de proprietários em estabelecer em seus imóveis esse tipo de exploração e ao processo de deterioração de moradias individuais mal conservadas. O Pari apresenta um quadro típico de transição de usos, com um extenso parque imobiliário estagnado e com infraestrutura subutilizada.

MAPA 1 - Localização do distrito do Pari no MSP



1. O conceito de estagnação urbana.

1.a. Objetivo

O objetivo desta tese é entender a estagnação urbana do distrito do Pari, analisando-o como uma singularidade dentro da cidade de São Paulo e procurando compreender a metrópole do ponto de vista do processo urbano. Na pesquisa, a estagnação urbana não é enfocada como um fato em si, mas como uma tese a ser provada (ou não), advinda da análise, da reflexão produzida pela reestruturação do capitalismo na metrópole paulistana.

Há diversos estudos sobre a produção do espaço em São Paulo, tendo em vista o capitalismo contemporâneo, todos eles abordando áreas produzidas e/ou ocupadas pelas classes dominantes. Dentre estes destacam-se os de Fix, Nobre, Whitaker, Vainer, Wilderode¹. Esses autores analisam como a reestruturação produtiva ocorreu na cidade, ressaltando a área que consideram como modelo desse processo. Tal área é constituída essencialmente pela Marginal Pinheiros e pelas avenidas Luís Carlos Berrini/Chukri Zaidan.

Entretanto, pouco ou quase nada tem sido estudado sobre a forma como esse mesmo capitalismo tem produzido áreas que podem ser consideradas como opostas a essas. São as chamadas "áreas estagnadas" da cidade, que, nas últimas décadas, pouco ou muito lentamente se modificaram do ponto de vista econômico, imobiliário, demográfico ou social. Pelo menos esse parece ser o pensamento dominante. Tais áreas foram e/ou são ocupadas por população de renda média ou mais baixa e por atividades econômicas por elas conduzidas ou para elas voltadas. Entre essas áreas destacam-se o Brás, o Belenzinho, a Luz, o Bom Retiro e o Pari.

¹ Fix, Mariana (2007) - *São Paulo cidade Global* - Boitempo Editorial, SP; Ferreira, João Sette Whitaker (2007) - *O mito da Cidade Global* - Editora Vozes, Petrópolis; Nobre, Eduardo (2000) - *Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na Marginal do rio Pinheiros* - tese de doutorado, Fauusp, SP; Vainer, Carlos (2000) - *Os liberais fazem planejamento urbano?* - In: Arantes, O. Maricato, E. Vainer, C. - *O pensamento único das cidades: desmanchando consensos*, Vozes, Petrópolis; e Wilderode, D. - *Cidade à venda: interpretação do processo imobiliário* - tese de doutorado, Fauusp, SP.

A estagnação, nessas áreas, é fruto da segregação socioespacial produzida pelo mesmo processo de reestruturação da metrópole que promove o desenvolvimento de outras áreas, áreas que receberam grandes investimentos, tanto públicos como privados, e tiveram um desenvolvimento excepcional em relação a todo o resto da metrópole. O que resultou desses investimentos é tratado na mídia em geral e no pensamento dominante como a manifestação de "cidade-global", termo que destaca, nesses espaços, o ritmo e a intensidade de usos de alto padrão, de tecnologia avançada, e a conseqüente produção, no espaço urbano, de um cenário do capitalismo flexível e globalizado. Esse processo revela também o lugar de nosso objeto de estudo, o distrito do Pari.

Pretendemos mostrar o outro lado da moeda, ou seja, analisar, dentro da ótica da reestruturação do espaço e da economia, de que modo se comportam os espaços "abandonados" pelo mercado e pelo Poder Público. A nossa inquietação com o Pari justifica-se por entendermos que o Poder Público age em nome de uma estratégia: abandonar determinadas áreas com acessibilidade para toda a metrópole com o objetivo de formar uma reserva de valor para o mercado imobiliário.

Este trabalho adota e adapta para o caso urbano o conceito leigo de estagnação. Segundo o dicionário Houaiss, "estagnação" significa: *falta de progresso, de movimento, de atividade, paralisação*". (HOUAISS, 2001:1245)

A palavra "estagnação" é reconhecida comumente como o estado imóvel, a paralisia, ou uma mudança em sentido inverso ao do movimento, ou um movimento mais lento. Este trabalho não discute nem questiona o uso da palavra "estagnação", mas a aceita em seu sentido mais amplo. E a entende, em princípio, como o processo por meio do qual certas áreas constroem um movimento mais lento que outras, ou até permanecem imobilizadas nessa evolução da produção do espaço urbano.

A estagnação do Pari – onde se verifica um descompasso em relação ao movimento de outras partes da cidade – não é um fenômeno isolado, mas vinculado à produção do espaço metropolitano e, portanto, à sua reestruturação, que tem, como um de seus produtos, a segregação socioespacial, da qual a estagnação é uma manifestação. Podemos tomar, aqui, o singular – o distrito – como um caso universal.

1.b. A estagnação na economia

O significado da palavra “estagnação” está estreitamente relacionada à disciplina da Economia. Há sentidos específicos da palavra “estagnação” dentro do contexto de cada disciplina, mas na Economia, onde é largamente empregada e mais facilmente compreendida, sua definição pode ser:

Situação em que o produto nacional (ou produto per capita) não mantém nível de crescimento à altura do potencial econômico do país (SANDRONI, 2001:221).

E a interpretação do fenômeno da estagnação econômica indica que:

Segundo os economistas da escola keynesiana, a tendência à estagnação é uma das características do capitalismo, caso a economia concorrencial seja relegada a seus mecanismos naturais (SANDRONI, 2001: 221).

Estagnação, então, está ligada a falta, a ausência de movimento e, como afirma a escola keynesiana, seria parte inerente do capitalismo. A definição econômica se aproxima muito do sentido de estagnação do desenvolvimento de um determinado lugar, pois podemos fazer uma analogia com a cidade. O bairro estagnado não mantém o nível de crescimento² à altura do potencial da metrópole – a demanda por desenvolvimento da área fica abaixo da expectativa da média geral do município. A tendência à estagnação de alguns bairros é uma característica da cidade capitalista e, para combatê-la, o Estado teria de intervir por meio do Planejamento Urbano. Na cidade capitalista, o movimento das atividades urbanas depende intrinsecamente da economia nacional, regional e municipal. É uma relação nitidamente visível e, em

² Crescimento: de emprego, de atividades comerciais, industriais ou de serviço; além de crescimento demográfico, crescimento de infra-estrutura ou melhoria na qualidade ambiental e de vida.

tempos de crise ou de grandes investimentos, pode-se perceber essa realidade com mais clareza.

Ao fazer ainda uma correlação da palavra “estagnação” com outras, inerentes ao sentido de espaço, como movimento, segregação, estrutura, percebe-se com mais nitidez como a estagnação se revela. O movimento no e do espaço é intrínseco ao seu processo. A cidade está em contínuo movimento e as mudanças dessa dinâmica – o desenvolvimento ou a ausência de crescimento – se manifestam como estagnação de algumas partes e como desenvolvimento de outras, dentro de um mesmo processo.

Para o dicionário de Filosofia, a definição de “movimento” é: *Em geral, mudança ou processo de qualquer espécie* (Abbagnano, 1999: 686). Observando o processo de um bairro e da metrópole, vê-se o movimento como alteração, diminuição ou ausência de transformação. Aquilo que aciona o movimento - o motor que dinamiza um bairro - é o investimento em obras, transportes, projetos de intervenção e principalmente o interesse da classe dominante nos negócios do bairro. Se não há interesse, ocorre o abandono e o movimento é brechado. Se a área é alvo de especulação imobiliária futura ou imediata, isso pode disparar a venda de imóveis; por outro lado, esse movimento pode fazer com que os moradores sejam obrigados a abandoná-los. O Poder Público só investe em uma área se ela pode trazer um retorno seguro; assim, um bairro com baixo retorno é menosprezado e considerado estagnado e sofre uma perda de suas atividades econômicas. Sua disposição em desenvolver-se torna-se frágil, o que provoca um descompasso em sua relação com a metrópole, mesmo que a vivência intrabairro possa trazer satisfação a seus moradores e até preencha suas expectativas quanto à fruição de um espaço tranquilo, do qual mais facilmente estarão ausentes a violência, a marginalidade, o congestionamento do trânsito etc. – vantagens essas, no entanto, que pode não existir do ponto de vista do mercado imobiliário, podendo levar ao afastamento dos empresários e dos incorporadores do bairro.

1.c. A estagnação na imprensa

Para melhor compreensão do significado da palavra “estagnação” e para a construção do conceito de “estagnação urbana” fizemos uma pesquisa nos jornais O Estado de São Paulo, Folha de São Paulo, Gazeta Mercantil e na Internet. O resultado mostrou que a palavra “estagnação” sempre está relacionada ao ritmo de crescimento ou à queda dos preços dos aluguéis e/ou dos imóveis; à perda de confiança por parte dos investidores; às expectativas da taxa de desemprego; à desaceleração da economia conjugada à fraqueza do setor imobiliário. Ou seja, ela tem uma conotação basicamente econômica.

Na pesquisa verificamos que a palavra “estagnação” em seu sentido leigo foi emprestada da economia, já que é bastante comum encontrá-la em revistas especializadas ou cadernos de economia dos jornais diários. Na Internet, em sites de revistas antigas, encontram-se artigos sobre estagnação econômica – a expressão não é definida, aparece como um termo já previamente compreendido.

No jornal **Folha de São Paulo** de 20/03/09, com o título “Até que ponto o trabalho é prioridade na sua vida?”, um analista de Recursos Humanos sustenta que, no âmbito profissional, se o indivíduo perde oportunidades de alcançar metas ou de se aperfeiçoar na empresa, isso pode acarretar sua estagnação. O sentido que o analista atribuiu à palavra “estagnação” foi de imobilidade, ou mesmo de fracasso.

Outro artigo no mesmo jornal, do dia 19/03/2009, sobre educação, afirmava “*a preocupação diante de uma estagnação no alicerce de toda a educação da primeira a quarta séries em razão dos resultados apresentados dos alunos na qual a média de notas da rede não avançou*”. Ou seja, dava à palavra “estagnação” um sentido negativo, de retrocesso.

Consideramos significativas ainda duas outras notícias, dos dias 16 e 12/03/09, que tratavam de economia. A primeira mostrava como o setor da construção, com uma queda de 3% no primeiro trimestre de 2009, também havia sido afetado pela crise, enquanto apontava estagnação no comércio, nos serviços e nos transportes públicos. Na segunda, o presidente do IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) analisava a queda do crescimento brasileiro, afirmando que os

impactos da estagnação se refletiam no aumento que a taxa de juros acarreta sobre a economia.

O sentido mais comum da palavra “estagnação” está sempre ligado à ideia de declínio, recuo, involução. As notícias nas quais a palavra aparece sempre dizem respeito ao mau desempenho da economia, à violência, ao fracasso pessoal ou à decadência do desenvolvimento de um setor.

A pesquisa realizada no jornal **O Estado de São Paulo** não se mostrou diferente. Todas as notícias que abordavam a estagnação se referiam à economia: “A OCDE alerta que Mercosul é fraco e Brasil precisa de reformas e as medidas protecionistas poderiam levar à **estagnação** de Paraguai e Uruguai”; “No Japão, houve uma grave crise após o estouro da bolha imobiliária, e a **estagnação** durou muitos anos”; “Estagnação é dada como certa”; “A indústria vai apresentar **estagnação** ou até retração em 2009”; “Os números indicam, na melhor das hipóteses, uma **estagnação** do Brasil em 2009”; “...Lula também argumenta que, ao chegar ao governo, encontrou ‘profundos preconceitos’ que poderiam levar o País à **estagnação**, como a avaliação de que não era possível crescer sem ameaçar a estabilidade econômica”.

Percebemos, em todos os artigos, que não há uma preocupação em definir a palavra “estagnação”. Ela é usada com um sentido preconcebido, familiar à compreensão do senso comum³. O presente trabalho, porém, pretende explorar um significado específico para “estagnação urbana”.

A expressão “estagnação econômica” é, com frequência, relacionada à política econômica, responsável pela situação da dívida do setor público, pela elevada taxa de juros e pela excessiva carga tributária, como mostra a análise de Kanitz (2004). É assim que a mencionam os diversos artigos. E a manutenção dessa política econômica, que privilegia excessivamente o mercado financeiro, traz o desemprego, a informalidade e as desigualdades sociais, além de consolidar um quadro de estagnação, agravado por frequentes crises financeiras que trazem risco à governabilidade. (PEREIRA, 2004).

³ Senso comum – no pensamento moderno, conjunto de opiniões, idéias e concepções que, prevalecendo em um determinado contexto social, se impõem como naturais geralmente sem reflexões ou questionamentos; consenso (HOUAISS, 2001).

Na revista **Retrato do Brasil** (2003), a reportagem Opinião Brasil intitulada "Como Sair da Estagnação" expõe a opinião de diversos pensadores brasileiros, como Celso Furtado, Plínio de Arruda Sampaio Jr., César Benjamim e José Luis Fiori, quanto à estagnação da economia brasileira. As explicações discorrem, sempre, sobre o pequeno crescimento que o Brasil vinha tendo nos últimos anos, apesar de outros países emergentes apresentarem crescimento significativamente maior. A pergunta apresentada aos entrevistados era: "Como sair da estagnação?". No entanto, nenhum expôs seu conceito sobre estagnação, pressupondo que todos conheçam o significado, o conteúdo semântico da palavra.

Plínio de Arruda Sampaio Jr. diz que a estagnação está presente porque

O Brasil abdica do seu projeto nacional e de qualquer pretensão hegemônica em troca do acesso privilegiado ao mercado interno americano, como ocorreu na versão inicial com Japão, Alemanha, Taiwan e Coreia.

Celso Furtado defende que, para sair da estagnação, só a tomada de consciência do povo brasileiro pode trazer transformações:

(...) a civilização surgida da revolução industrial europeia conduz inevitavelmente a humanidade a uma dicotomia de ricos e pobres, dicotomia que se manifesta entre países e dentro de cada país de forma pouco ou muito acentuada. Segundo a lógica dessa civilização, somente uma parcela minoritária da humanidade pode alcançar a homogeneidade social ao nível da abundância. A grande maioria dos povos terá que escolher entre a homogeneidade a níveis modestos e um dualismo social de grau maior ou menor". "(...) a história ensina que só a pressão social de baixo para cima é capaz de promover os interesses das classes trabalhadoras, as forças populares devem evitar o equívoco de acreditar em homens providenciais. Não pode haver ilusão. O povo brasileiro não deve esperar nenhuma transformação social que ele não possa conquistar com as próprias mãos.

José Luis Fiori argumenta que a estagnação é um fenômeno intrínseco às economias periféricas:

O Brasil nasceu como apêndice ou periferia do sistema econômico hegemônico pela Inglaterra. Dos anos 20 a 1930 o Brasil cresceu graças à complementaridade entre sua economia e a economia mundial, sobretudo, à integração do país com as finanças inglesas. No início de 1990, a vitória americana na Guerra Fria, a nova utopia da globalização e mais uma onda de liquidez internacional criaram as bases materiais e ideológicas da nova virada liberal das elites e do Estado brasileiro. A elite brasileira nunca precisou da incorporação popular para garantir a reprodução e acumulação de sua riqueza patrimonial ou mercantil, feita através dos círculos financeiros internacionais.

César Benjamin sustenta que, para acabar com a estagnação (entendida no artigo como estagnação econômica), torna-se necessário a conquista da independência e a mudança da sociedade:

O sistema econômico internacional é estruturalmente assimétrico. (...) O núcleo do sistema internacional são os espaços que concentram em si dinâmicas da inovação. Eles capturam sucessivamente as posições de comando justamente porque conseguem recriá-las, obtendo dessa forma benefícios extras da divisão internacional do trabalho. (...) A problemática do rompimento da dependência se articula, pois, com a questão mais geral da transição a um novo tipo de sociedade dessa articulação e viabilizá-la politicamente é o nosso desafio. (...) nossos espaços aumentam em períodos em que a hegemonia está em disputa. Descobrir o caminho depende de nossa própria capacidade de colocar importantes mudanças internas na ordem do dia.

Portanto, “estagnação econômica” é já um conceito obscuramente apresentado, não é preciso clareá-lo para se fazer compreender. A expressão tem o mesmo sentido com que aparece na linguagem cotidiana comum, no modo comum de viver, com a qual a sociedade se intercomunica, sem que seja necessário formular sua definição.

Ao aprofundar a pesquisa na imprensa sobre a palavra “estagnação”, atribuindo-lhe o predicado “urbana”, encontramos artigos que remetiam sempre a cidades históricas, vinculando seus processos à decadência econômica ou ao abandono do Poder Público.

Foi constante a relação de “estagnação urbana” à análise de cidades que tiveram seu auge econômico em certo período e depois decaíram. Todos os conteúdos tratavam daquelas que possuem reconhecidamente um patrimônio histórico a preservar, como se vê na análise de Andrade (2008) sobre Itabuna, na Bahia. Ele fala da importância da cidade como polo cacauero e a compara à cidade portuária de Ilhéus:

*Esta cidade difere em muitos aspectos do centro portuário da zona cacauera que é Ilhéus. Muito mais jovem que esta, não se arrastou por séculos sob o peso da **estagnação urbana e econômica**⁴. Surgiu quase ao alvorecer do surto cacauero em volta de posto comercial, fundado em 1873, e em pouco mais de três décadas foi elevada à categoria de “cidade”. (ANDRADE, 2008)*

Pode-se notar que o autor compreende como processos distintos a estagnação econômica e a urbana. É uma atitude comum entre os historiadores recorrer à expressão “estagnação urbana” ao analisarem cidades históricas, destacando a diferenciação em relação a “estagnação econômica”. Percebe-se, assim, que eles reconhecem a estagnação urbana como um fato.

A maioria dos artigos encontrados na imprensa sobre estagnação é diretamente ligada ao sentido econômico da palavra. Ao procurar por outros termos que pudessem relacionar a situação de estagnação urbana estritamente com o espaço urbano, foram encontrados expressões como: violência urbana, desvalorização imobiliária, perda de população residente, cortiços. Notícias relacionadas a esses fatos foram encontradas em várias reportagens relatando a situação em que vivem moradores de diversos bairros da periferia de São Paulo e a de alguns casos de violência urbana, em particular nos bairros centrais. Mas em nenhuma reportagem aparecia a expressão “estagnação

⁴ Grifo da autora

urbana". Por exemplo, na **Folha de São Paulo** (16/12/2007) o repórter fotográfico Antônio Gaudério fez uma reportagem sobre as condições de trabalho dos bolivianos, particularmente os indocumentados, que vêm a São Paulo para trabalhar em confecções. E em nenhum momento o repórter faz uma mínima análise da relação desses bolivianos com o espaço urbano. Parece que falar sobre a cidade é assunto para especialista, e os especialistas não se interessam por situações urbanas embarçadas em outras matérias; tratam apenas de questões pontuais. Explica-se, pois, a razão de artigos exclusivamente sobre estagnação econômica.

Outra notícia do jornal **Folha de São Paulo** (14/07/2004) relacionada à estagnação urbana foi sobre a Operação Urbana Jacu-Pêssego. O título era: "*Nova operação urbana deve reverter estagnação econômica da zona leste*". Apesar de a procura ter sido por "estagnação urbana", o conteúdo dizia respeito à estagnação econômica:

O programa visa atrair investimentos e gerar empregos na região, sobretudo nos bairros mais pobres, como São Miguel, Itaquera e São Mateus. O objetivo é reverter a atual situação de estagnação econômica da porção leste da cidade, que a transformou em um imenso "bairro-dormitório".

A operação supõe investimentos em infra-estrutura e educação. Segundo a Prefeitura de São Paulo, a Operação Urbana Rio Verde-Jacu deverá atrair empreendimentos industriais, comerciais e de serviços. A ideia é transformar o eixo da Avenida Jacu-Pêssego num novo centro empresarial da cidade, num raio de dois quilômetros e meio a leste e a oeste da via, entre a Rodovia Ayrton Senna e a Avenida Ragueb Choffi.

A pesquisa constatou que o uso da palavra "estagnação" na imprensa está ligado, quase sempre, às questões econômicas. E que, na compreensão leiga, ela se relaciona diretamente à perspectiva econômica e com sentido negativo, para baixo, retroativo.

1.d. A estagnação nos textos acadêmicos

Este trabalho apresenta um estudo de como a palavra “estagnação” é utilizada em outras disciplinas.

Nos meios acadêmicos é mais presente, ainda, a associação da palavra “estagnação” à economia. O mais memorável intelectual a tratar sobre a estagnação, no Brasil, foi o economista Celso Furtado. Os ensaios reunidos em *Subdesenvolvimento e Estagnação na América Latina*⁵ fazem uma incursão sobre os fatores estruturais internos que impedem o desenvolvimento. Para Furtado a estagnação é o reverso do desenvolvimento, e o desenvolvimento só poderá ter êxito se as massas receberem uma orientação ideológica para ter ideias claras. O problema revela o lado político da questão, e não define o que é estagnação, mas reitera várias vezes que o desenvolvimento político e econômico só se realizará pela “tomada de consciência”, ponto crucial do problema da ideologia e seu papel nos processos de transformação política da América Latina. O livro, de 1966, faz uma análise além da política econômica brasileira, e a palavra “estagnação” se restringe ao sentido econômico, tratado no capítulo 3 – “Fatores estruturais internos que impedem o desenvolvimento” – e no capítulo 4 – “Análise do caso do Brasil” (SCHWARTZMAN, 1966). A palavra “estagnação” parece carregar um sentido essencialmente econômico, e na economia o seu sentido é amplo e multifacetado.

Na verdade, o termo já havia sido usado por economistas americanos, e Paul Sweezy, numa palestra dada no *Havard Economics Club* em março de 1982, pergunta “*Por que estagnação?*”, e afirma:

No rastro da aguda recessão de 1937 principiou a espalhar-se entre os economistas um debate sobre as causas da estagnação. Os dois mais proeminentes protagonistas foram Alvin Hansen e Joseph Schumpeter, os principais economistas da Havard da década de 1930.

Esses economistas definiam estagnação como um estado da economia com algumas mudanças, segundo Hansen:

⁵ Subdesenvolvimento e Estagnação na América Latina, Rio de Janeiro, Ed. Civilização Brasileira, 1966.

1. o fim da expansão geográfica, por vezes colocada em termos de "fechamento da fronteira", mas interpretadas por Hansen num sentido global mais vasto; 2. um declínio da taxa de crescimento populacional; e 3. uma tendência da parte das novas tecnologias a serem menos utilizadoras de capital do que em anteriores estágios do desenvolvimento capitalista (SWEEZY,1982).

O problema da estagnação era a grande capacidade do sistema de poupar em vez de investir em crescimento rápido. Mas, depois da Segunda Guerra Mundial, o assunto da estagnação passou para o âmbito das curiosidades históricas, retornando à baila somente na crise da década de 70-80. Atitude prematura, segundo Sweezy, pois ela sempre estará presente entre os ciclos econômicos, que hoje em dia são cada vez mais curtos.

O primeiro texto acadêmico a despertar o interesse para a palavra estagnação, no sentido urbano, foi o texto do prof. Dr. Flávio Villaça, intitulado: "*A produção e o uso da imagem do centro da cidade – o caso de São Paulo*" (1993), cuja introdução diz:

Este texto aborda aquela que pode talvez ser chamada a parte mais importante de uma cidade: seu centro. Aborda-o enquanto imagem, enquanto texto não verbal. Destaca os processos concretos que vem ocorrendo no centro de São Paulo – seu crescimento, deslocamento, estagnação⁶, deterioração e bipartição – bem como a versão ou a interpretação dada pela classe dominante a esses processos. Mostra então como, a partir dessa interpretação, essa classe produz símbolos, signos e linguagens que procuram veicular mensagens que sirvam a seus interesses, ao mesmo tempo em que destrói aqueles contrários a esses mesmos interesses (VILLAÇA, 1993).

O que percebemos de imediato nessa introdução é a distinção que o autor faz entre estagnação e deterioração. Entendemos deterioração como uma condição física de abandono, de estrago ou de dano visualmente perceptível, enquanto estagnação significa uma ação de agentes combinados e não pontuais, que se traduz, sobretudo, em

⁶ A palavra foi assinalada pela autora.

desemprego, involução econômica, decadência imobiliária – fatores que se refletem no ambiente urbano, tanto na população como na paisagem. Embora no decorrer do texto o autor não use mais a palavra “estagnação”, ela se colocou com uma abrangência mais ampla que a de “deterioração”. Para a compreensão do conceito, torna-se necessária essa distinção.

Há outros textos acadêmicos que se utilizam da expressão “estagnação urbana”. No entanto, o seu emprego se refere sempre ao centro de cidades históricas do Brasil ou do exterior, e especialmente para analisar os bairros centrais da cidade de São Paulo. É o caso, por exemplo, de textos sobre cidades de Portugal, como Porto, Évora e Santarém. Todos eles dão uma abrangência mais complexa a “estagnação urbana” do que a significação restrita de deterioração física do centro, e sempre destacando a questão do patrimônio associado ao ambiente construído. Como por exemplo:

Após a conquista sueva e, depois visigótica, o Porto, que passara de castrum a civitas, encetou um período de retrocesso e estagnação urbana (FUSTIGANTE, 2004).

Pode-se observar também o texto sobre um bairro central de São Paulo, a Luz, da professora Regina Meyer:

Na década de 90, quando tudo apontava para uma estagnação urbana, importantes investimentos públicos são ali realizados: a reforma e expansão da Pinacoteca do Estado (1998) e a construção da Sala São Paulo, no interior da Estação Júlio Prestes (MEYER, 1999).

O termo “estagnação urbana” na passagem acima está preso à questão dos investimentos públicos, um dos itens sobre os quais o conceito de estagnação urbana, no presente trabalho, está pautado. O investimento público se evidencia por ser um elemento que acarreta interferência direta na área analisada. A ausência ou a ingerência de investimentos pode produzir a estagnação urbana em partes da cidade.

Mais uma autora usa o termo “estagnação urbana”: Odette Seabra, em *São Paulo: a cidade, os bairros e a periferia*:

Por outro lado, nos distritos centrais do Município, onde estagnação e deterioração urbana⁷ seguem juntas, são visíveis as orientações e estratégias que visam reestruturar o espaço e com isso criar possibilidades para novos usos, por meio das políticas de espaço (SEABRA, 2004:280).

É nítida a distinção que a autora faz entre estagnação de deterioração. Não explica a razão, mas demonstra uma compreensão diferente para as duas palavras, caso contrário não haveria motivo para destacar uma da outra. Prosseguindo, diz:

A obsolescência e desativação pertencem à história da cidade; seja fenômeno contínuo de substituição, seja como abandono repentino que inesperadamente muda a geografia urbana (SEABRA, 2004:105).

A obsolescência e a desativação não implicam apenas mudança da distribuição das atividades, ou da tipologia dos usos, ou ainda da deterioração física dos edifícios no espaço urbano.

Indicadora de uma impossibilidade, a obsolescência e desativação freqüentemente implicam mudança de escala e de relações espaciais (idem: 106).

O processo de reestruturação da metrópole decorrente desse fenômeno complexo de obsolescência e desativação tem como consequência a estagnação urbana, que se caracteriza, entre outros aspectos, pela desagregação dos moradores, que se veem privados das referências espaciais e temporais tradicionais e alijados de seu próprio lugar.

A temática abordada acima trata das áreas centrais da cidade. Essas áreas parecem hoje acometidas por inexoráveis processos de exclusão e segregação. Como o urbanismo é impotente em relação a essas áreas, assinala-se a importância da mobilização social e da autogestão como forma de mudar o rumo da estagnação urbana.

A esse enfoque do termo “estagnação urbana”, pode-se acrescentar o conceito de “deterioração urbana” apresentado pelo

⁷ Grifo da autora

professor André Martin no texto "*A permanência da deterioração urbana como processo: o caso do bairro do Brás em São Paulo*" (MARTIN, 2004). Nesse artigo o conceito de deterioração urbana é construído a partir da compreensão do biólogo, professor e urbanista Patrick Geddes, que fez uso do termo, em 1909, ao analisar as condições precárias e de abandono do centro histórico medieval de muitas cidades europeias (MARTINS, 2004).

Por mais semelhantes que possam ser as duas expressões, a abrangência da palavra "estagnação" pode atingir limites e contradições mais vastos em diversas disciplinas, como na economia, na antropologia, na história, na geografia e mesmo no urbanismo. Por essa razão é a palavra-chave deste trabalho.

1.e - O conceito de estagnação urbana

Após a análise dos significados da palavra "estagnação" nas disciplinas, na imprensa, na academia e confrontando com a compreensão leiga do termo, construímos um conceito de estagnação urbana para o presente trabalho.

A elaboração do conceito partiu da apreensão empírica do fenômeno, que deve servir de guia e orientação crítica. Por outro lado, foi contemplado, também, o significado da palavra "estagnação" quanto a seu uso em outras disciplinas.

Pode-se definir a estagnação de um bairro como a interrupção do curso de sua dinâmica urbana, de sua tendência evolutiva, do caminho que estava sendo percorrido. Espaços estagnados são partes do espaço urbano que durante um período se mantêm à margem das dinâmicas sociais e econômicas que predominantemente se relacionam com a estruturação espacial da cidade. Os espaços estagnados são espaços desintegrados e ligados aos espaços integrados à economia global. A tendência do processo de estagnação é romper o movimento original do bairro, tomando uma direção contrária à que estava tendo.

Aplicaremos esse conceito a diversos aspectos do bairro do Pari, analisando sua suposta falta de progresso, de movimento (da sua população, do seu território ou de sua organização social) e de suas atividades. A análise abordará cada um dos diversos aspectos do bairro e focalizará a história desse aspecto, ou seja, tal como ele se manifestou no tempo e como vem se manifestando. O objetivo é avaliar, por meio da história, até que ponto houve – ou não – estagnação. Assim, serão analisadas as seguintes histórias:

1. História da formação territorial do bairro
2. História social
3. História demográfica
4. História da ocupação urbana
5. História da atividade imobiliária
6. História da atividade econômica
7. História da ação do Poder Público sobre o espaço

A questão da estagnação urbana está estritamente ligada a um sentido capaz de sintetizar os problemas sociais, econômicos, demográficos, físico-territoriais, cotidianos e de usos conflitantes do espaço urbano, revelando um conceito capaz de explicar a realidade urbana em suas profundas contradições. A estagnação faz parte do processo de movimento/momento da dinâmica da cidade, onde a segregação socioespacial revela separações que tiveram origem na forma como a cidade capitalista territorializou-se no espaço da metrópole (SEABRA, 2004). A estagnação urbana é sintetizada como um processo de desvalorização imobiliária, pouca alteração dos usos existentes, aumento do número de habitações subnormais ou sem utilização, alto índice de violência urbana, perda de população moradora e diminuição da atuação dos movimentos sociais.

Uma pergunta inicial deste trabalho é se a estagnação se configura como um fenômeno intrínseco à reestruturação das grandes cidades, ou se é apenas a imagem de um processo que faz parte de sua dinâmica. O sucesso ou o fracasso de um bairro pode ser uma invenção ideológica, uma construção de ideias, uma representação. Muitas vezes, acontecimentos que parecem naturais ou espontâneos são na verdade fabricados. A ideologia dominante cria essa naturalização, o que no fundo

é uma estratégia que tem por objetivo criar fatos políticos e sociais, que modificam, ou não, a visão da sociedade. Até que ponto as ideias são manipuláveis? Muitas vezes torna-se evidente a intenção de usá-las para a manipulação política e, principalmente, dos negócios.

2. A estagnação no distrito do Pari: uma investigação

2.a. A história da formação territorial do bairro

I - O bairro e o distrito

Os distritos são unidades territoriais criadas por lei municipal. No município de São Paulo, a lei nº 11.220/1992 instituiu a divisão geográfica dos 96 distritos da capital. Essa delimitação geográfica foi formada pela agregação de setores censitários do IBGE¹. O distrito do Pari engloba dois bairros: o bairro do Canindé e o do Pari.

Para os fins deste trabalho não faremos diferença essencial entre o bairro e o distrito do Pari, pois os mesmos processos urbanos ocorrem tanto num como no outro, com pouquíssimas diferenças. No caso de estatísticas, o distrito é sempre a unidade territorial adotada, seja pela Prefeitura, seja pelo IBGE. Neste caso é quase inevitável que o distrito seja a unidade territorial adotada.

Bairro, no presente trabalho, é entendido como um conceito antropológico, decorrente da percepção de seus moradores, e não possui um limite físico rígido. É o lugar em que se concentram as pessoas, permitindo o estabelecimento de relações personalizadas e duradouras, que constituem a base da particular identidade produzida naquele espaço. Pertencer a uma parte da cidade significa sentir-se protegido. Significa poder ser reconhecido a qualquer momento, implicando o cumprimento de determinadas regras, que até mesmo os possíveis marginais, de alguma forma, também acatam.

O conceito de bairro aqui adotado foi magnificamente exposto por Ecléa Bosi, em *Memória da cidade: lembranças paulistanas*, nas seguintes palavras:

¹ Há 96 distritos no município de São Paulo e os dados gerais do município são desagregados por distritos. O distrito é a menor unidade física de agregação dos dados sociais e econômicos do município. É possível obter alguns dados físicos e territoriais por quadra ou até mesmo por lote.

Um bairro não tem só fisionomia como uma biografia. O bairro tem sua infância, juventude, velhice. Esta, como a das árvores, é a quadra mais bela, uma vez que sua memória se constituiu. Nas histórias de vida podemos acompanhar as transformações do espaço urbano; a relva que cresce livre, a ponte lançada sobre o córrego, a divisão dos terrenos, a primeira venda, o primeiro bazar. As casas crescem do chão e vão mudando: canteiros, cercas, muros, escadas, cores novas, a terra vermelha e depois o verde umbroso. Arbustos e depois árvores, calçadas, esquinas... uma casa pintada de azul que irradia a luz da manhã, os terrenos baldios, as ruas sem saída que terminam em praças ermas inacabadas por dezenas de anos (BOSI, 2003:198).

No processo de estruturação da metrópole, os bairros participam como integrantes e construtores. A compreensão do bairro na metrópole perpassa pelo plano do vivido² e do lugar. O lugar entendido como o espaço no qual as relações sociais são vivenciadas, o espaço apropriado por moradores e frequentadores. O movimento das transformações e estagnações de áreas localizadas na estrutura da metrópole é um conteúdo do processo de reprodução social.

Assim a dinâmica urbana indica o processo de reprodução tanto no plano espacial, tanto em sua dimensão econômica, política e estratégica, quanto no plano da vida cotidiana, recolocando a produção do espaço como produção da vida na metrópole (CARLOS E OLIVEIRA, 2004:13).

Um bairro é compreendido como uma parte, um fragmento da cidade cujos atributos se relacionam e se identificam entre si, não é apenas uma divisão geográfica, uma delimitação espacial. Um bairro é entendido dentro

² Para Henri Lefèbvre o "plano do vivido" significa "o lugar". O lugar como o espaço do vivido e como ponto de realização do mundo. (LEFÈBVRE, 2000). Ana Fani A. Carlos definiu maravilhosamente o "plano do vivido" ao analisar a obra de Dostoevski: "os sofrimentos, a humilhação presentes, mas também a alegria, a emergência do desejo, o acaso que produz as metamorfoses da vida cotidiana, dando importância ao 'acidental' e a 'subjetividade' que muda o sentido repetitivo; nessa dimensão, o repetitivo contém coisas novas, capazes de engendrar diferenças, pois ela contém o devir" (CARLOS, 2001:306).

do conceito antropológico, no qual a apropriação dos moradores e dos “usadores”³ (Lefèbvre) do lugar é que determina suas características sociais e portanto seu limite. Assim, um bairro não é visto apenas no seu limite físico, mas como uma unidade estruturada, organizada, de grupos, dispondo de certos momentos de hierarquia homogênea de valores à qual o indivíduo pertence necessariamente. É um determinado espaço onde ocorrem as relações sociais dos moradores e frequentadores, e é nessa reprodução das relações sociais do cotidiano que o bairro se realiza e se estabelece.

Os bairros, que juntamente com os núcleos de povoamentos fizeram parte do desenvolvimento da estrutura da metrópole, proporcionam aos seus moradores condição de um tempo comum e um cotidiano sem necessariamente produzir exclusões absolutas do ponto de vista da lógica capitalista (SEABRA, 2004: 273).

Ao olhar a história de um bairro – enquanto recorte espacial – é possível reconstruir o espaço urbano, e inseri-lo na cidade, restabelecendo suas relações com as demais partes do conjunto. Reconstruir o passado dos bairros de São Paulo significa percorrer a trajetória da cidade em suas etapas significativas, destacando o peso e o papel que tais fragmentos desempenharam no processo histórico. Deter-se sobre a história da metrópole, percorrendo-a do passado para o presente, do particular para o universal, retornando do presente à gênese, leva à compreensão da realidade, permite perceber e apreender as diferenças, a complexidade, os conflitos e as contradições. Reconstruir a história dos bairros é captar a diversidade, a aparência e a essência, desde as estruturas da produção material da vida até os fatores culturais e ideológicos que as reproduzem.

Cada bairro tem seu movimento inserido na estrutura da metrópole, e sua dinâmica própria, fechada em si mesma. Por exemplo, nota-se que a realidade do Pari é traduzida em práticas cotidianas de indivíduos que se ignoram mutuamente, cada um deles fechado no horizonte limitado de sua família e de sua profissão. Essa é uma situação que pode ser vivenciada por outros bairros semelhantes, como Bom Retiro, Santa Cecília, Sé, República,

³ No conceito de Henri Lefèbvre, o usador é o que se apropria efetivamente do espaço urbano. Lefèbvre via uma ambiguidade na palavra usuário.

Cambuci. Talvez, desses citados, o mais esquecido pelo poder público ou pelos formadores de opinião seja uma parte do distrito do Bom Retiro, ao redor da Estação Armênia, precisamente entre a avenida Cruzeiro do Sul e a linha elevada do metrô Norte-Sul (o bairro da Ponte Pequena). Ali, a forma como o sistema viário cortou o bairro e instalou a linha de metrô isolou a área de qualquer outro relacionamento com os espaços vizinhos.

Em São Paulo, no fim do século XIX e começo do século XX, os trabalhadores ocuparam principalmente as áreas próximas às indústrias, nas margens dos rios Tamandateí e Tietê e ao longo das ferrovias. Essa ocupação, no despontar da metropolização, que também coincidiu com o início do século XX, proporcionou uma segregação social que pode ser expressa na condição de moradia da maioria da população paulistana, que vivia em casas alugadas. Nessa época, os dados (tabela 1) mostram que 80% das habitações em São Paulo eram alugadas (CALDEIRA, 2000).

TABELA 1 - Domicílios segundo a condição de ocupação (%), Município de São Paulo.

Tabela 1 - Domicílios Segundo a Condição de Ocupação (%), Município de São Paulo.

Condição/ocupação	1920	1940	1950	1970	1991	2000
Alugados	79%	67%	58%	38%	28,75%	21,6%
Próprios	19%	25%	37%	54%	63,57%	69,4%(1)
Outros (2)	2%	7%	5%	8%	7,68%	9,0%

(1) Imóveis próprios e em aquisição.

(2) Domicílios cedidos e outras formas de acesso.

Fontes: para 1920, Boletim da Diretoria de Indústria e comércio, apud Bonduki, (1998); para 1940, 1950 e 1970, IBGE, apud Bonduki (1998); para 1991 e 2000, censo IBGE (S&HAB, 2004:7).

Assim, bairros inteiros existiam sem, no entanto, ser reconhecidos como parte da cidade oficial e a alta densidade do território popular causava repugnância e preocupação às elites, que se defendiam construindo bairros exclusivos e propondo favores fiscais e liberalidades construtivas para os empreendedores que desejassem construir casa populares em zonas precisamente delimitadas para tal, fora do perímetro central (ROLNIK, 1997: 145).

O cotidiano de um bairro é um dado revelador de seu desempenho na cidade, e a forma mais eficaz de medir o resultado de sua prática é através do noticiário. Para Jacobs (1973) um bairro bem-sucedido é aquele que enfrenta e resolve de forma razoavelmente eficaz seus problemas, de modo que ele não se destrua. Um bairro malsucedido é o que se encontra sobrecarregado de deficiências e problemas e cada vez mais inerte diante deles. É no cotidiano que se percebe a insuficiência de um bairro. A lentidão com que o bairro encaminha ou resolve seus problemas tem um custo imediato imensamente maior ao dos resultados que se pretende atingir, sempre demorados e muitas vezes não obtidos.

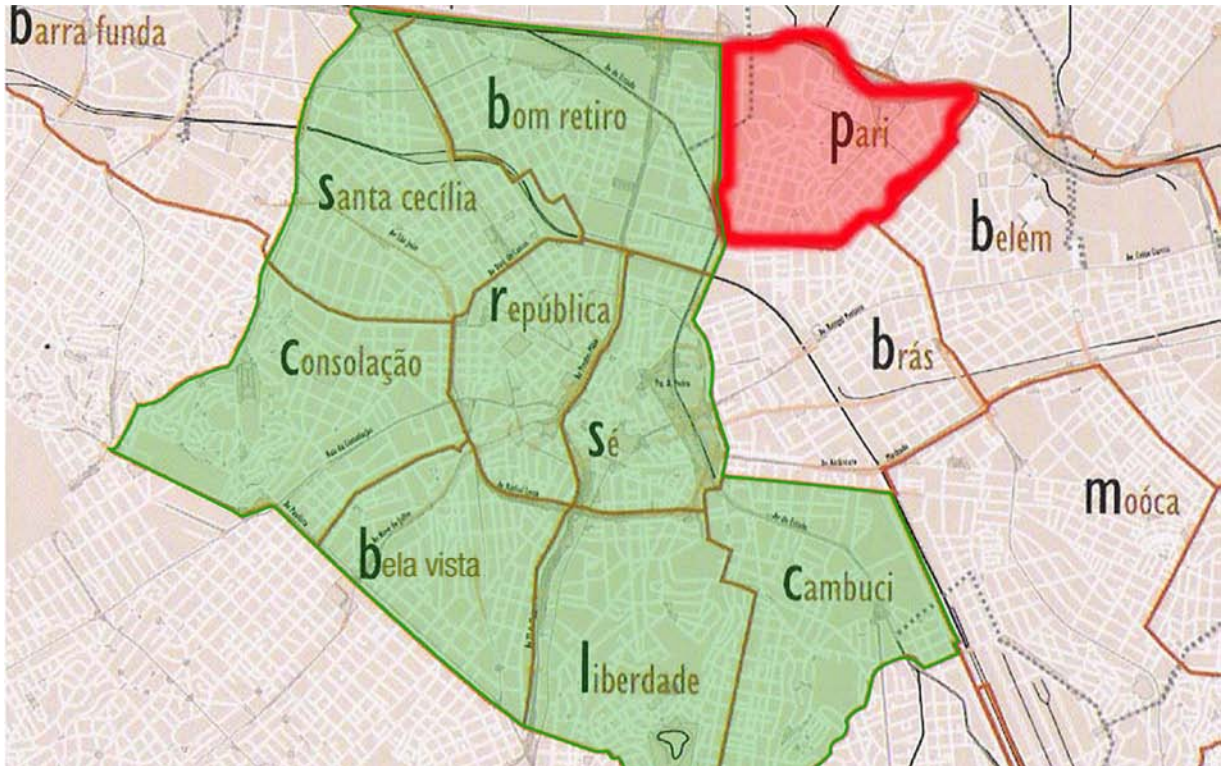
O Pari está situado muito próximo ao centro histórico da metrópole, sendo assim indissociável do mesmo: o centro e o bairro apresentam um manancial fértil de contradições que permite discutir toda essa sociedade. Cada um adquire funções quase específicas e ambos revelam características gerais – que se materializam num todo representativo da diversidade da lógica urbana. O processo de estruturação da metrópole engloba os bairros e a intersecção entre eles, ou seja, os fenômenos dentro do urbano que estão relacionados e articulados com os bairros, mesmo que ocorram fora deles. Portanto, é importante situar o distrito do Pari na metrópole, mostrar suas características geográficas e a história de sua ocupação territorial.

II - A história das transformações do bairro

O distrito do Pari é composto pelos bairros Canindé e Pari. O distrito do Pari está situado na confluência dos rios Tietê e Tamanduateí, na margem esquerda do Tietê (**mapa 2, p.38**), em área contígua ao distrito da Sé, a nordeste do centro histórico do município. O Pari já pertenceu à Administração Regional da Sé e hoje está inserido na subprefeitura da Moóca, desde a criação das subprefeituras (Lei nº 13.399/2002). Por ter relação estreita e histórica com o Centro e a Sé, os moradores do Pari

repudiam essa mudança e não assimilam que o distrito pertence hoje à Moóca. Antes, o desenho da área central, com o distrito do Brás e do Pari, era praticamente um círculo, com os pontos periféricos equidistantes do Centro. Hoje, com a exclusão do Pari e do Brás, a figura tornou-se deformada, banguela (**mapa 2**).

Mapa 2 - Área central do Município de São Paulo

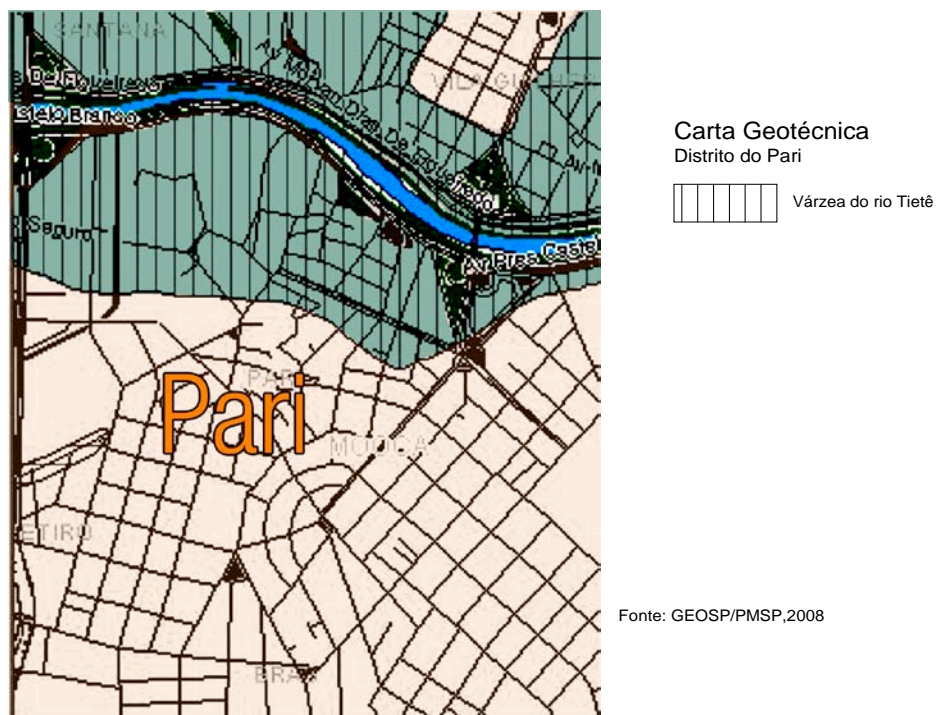


Fonte: CDHU/ Secretaria de Economia e Planejamento/ Governo do Estado de São Paulo/ 2006

O distrito possui sua maior área em planície de inundação, com terraços fluviais típicos entre 724 e 730 metros de altitude (**mapa 3**). Destaca-se, em particular, o Alto do Pari, onde ocorre um acidente geomorfológico, encontrado na zona de transição entre os terraços do Brás e da Moóca, pontos raros na configuração do município de São Paulo que constituem *“verdadeiros ‘assoalhos’ mais salientes da antiga capa sedimentária aluvial dos terraços típicos em nível 730 a 735”* (AB’SÁBER, 1958).

A primeira citação sobre a história da ocupação do Pari é de 1593, quando já existia o caminho do Pari, que ligava o centro da cidade ao morro da Moóca. Pelo recenseamento de 1765, era possível notar a presença do Pari em São Paulo, com 74 casas identificadas - a primeira faísca para o surgimento do bairro. Na história contada por seus moradores, o bairro começou a germinar por volta de 1576; contudo, nos mapas de São Paulo dessa época, não é possível visualizar nenhuma ocupação na área.

Mapa 3 - Relevo do distrito do Pari – MSP



Para possibilitar a ocupação da área onde se situa o distrito do Pari, era necessária a retificação do rio Tietê, pois suas águas envolviam grandes trechos do bairro do Canindé. Em São Paulo, desde 1842, as propostas de retificação dos seus principais rios – Pinheiros, Tamanduateí e Tietê – já se apresentavam, para solucionar os problemas das enchentes cada vez mais frequentes na cidade. Em 1892, por decreto do Governo Estadual, foi nomeada a Comissão de Saneamento do Estado para estudar as várzeas dos

rios Tamanduateí e Tietê; e, em 1928, Saturnino de Brito apresentou o, em 1928, Saturnino de Brito apresentou o projeto de retificação do rio Tietê entre Osasco e a barragem da Penha, com o propósito explícito de diminuir as inundações do rio Tietê.

O combate às inundações nos arredores da capital é o grande objetivo da Comissão na década de 20. As inundações aparecem como fenômeno histórico, num certo sentido redefinindo o significado das cheias naturais episódicas do rio e das várzeas, para constituir-se em flagelo. As cheias são um fenômeno do rio, as inundações um fenômeno social (SEABRA, 1987:130).

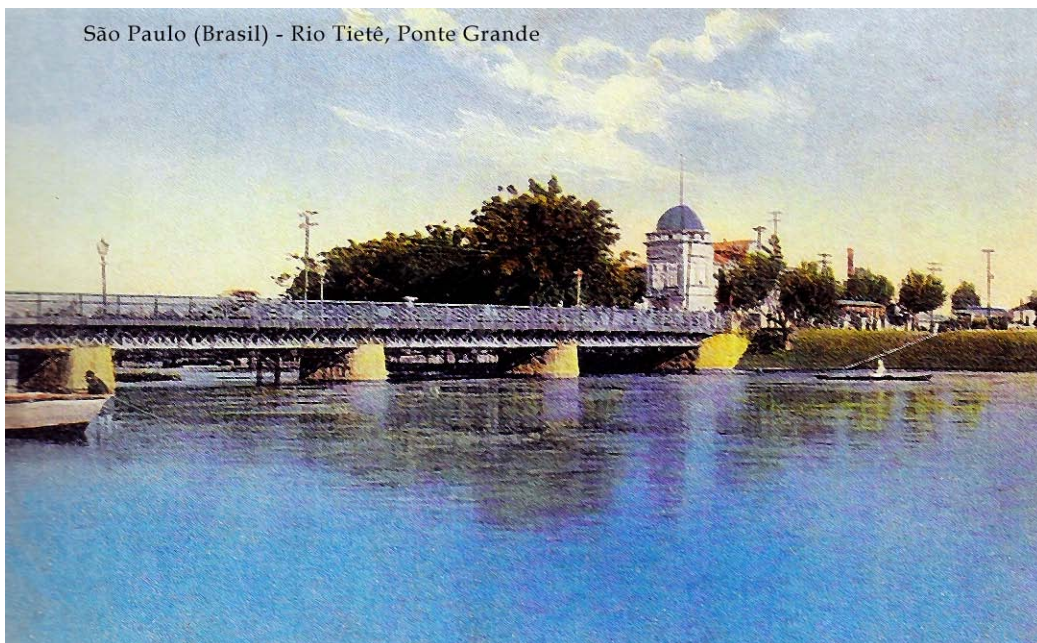
Em 1849, com a retificação do rio Tamanduateí foi eliminada uma parte de sua várzea e construída a Ponte Pequena sobre o rio Tamanduateí, com a qual o Pari se beneficiou. Essa ponte ligava a rua Pedro Vicente ao Bom Retiro e atravessava os trilhos da Ferrovia da Cantareira em nível.

A retificação do rio Tietê, contudo, só veio a acontecer nas décadas de 1950 e 1960. Foi uma tentativa de resolver a questão das enchentes, mas teve também a motivação de gerar lucros aos que haviam se apropriado das áreas novas criadas na antiga várzea. A canalização do rio Tietê aumentou a capacidade do escoamento das águas, mas os trabalhos de escavação caminharam a passos lentos, prosseguindo durante os anos 60 e também nos anos 70, quando ainda havia por fazer obras de acessos, vertedouros, desentupimento de desvios e do leito antigo. À medida que as obras avançavam, novos problemas apareciam. Pode-se dizer que até hoje eles não foram saneados, pois ainda há enchentes nas antigas várzeas do rio Tietê, sobretudo no bairro do Canindé e as obras de desassoreamento continuam sendo executadas. Essas obras não tinham seu fundamento numa visão ambiental e social da cidade. As finalidades eram: diminuir as enchentes em alguns pontos, tirando vantagem do monopólio da produção e distribuição de energia advindas das barragens executadas ao longo dos rios Tietê e Pinheiros; e, principalmente, favorecer o grande mercado de terras com as áreas criadas a partir dos aterros das várzeas. Assim foi-se dando a

ocupação das áreas inundáveis do rio Tietê – até hoje, na estação das chuvas, o antigo leito do rio floresce e inunda essas áreas ocupadas.

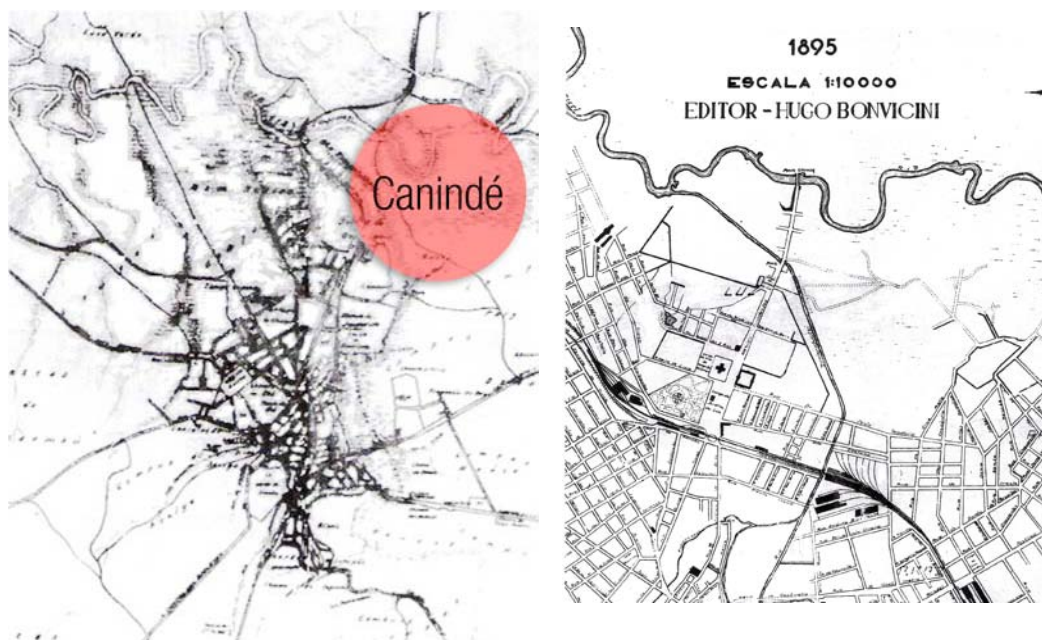
A ocupação sistemática do distrito do Pari iniciou-se em 1856, de acordo com a notícia extraída de um recorte do jornal Notícias Populares de 1976, onde um morador relata que, nesse ano, uma propriedade (de Dona Angélica Maria, Caetano José Rodrigues, Francisco Antônio Borba e José Inácio de Araújo) foi loteada, passando a se chamar Canindé (Arquivo Municipal, SMC/PMSP). No entanto, nos mapas de 1840 e 1895 (**mapa 4**) não se pode identificar qualquer ocupação ordenada no bairro do Canindé.

Foto 1 – Ponte Grande (sobre o rio Tietê) em cartão-postal



Fonte: AMADIO, Decio, 2004: 185.

Mapa 4 – O Pari em 1840 e 1895



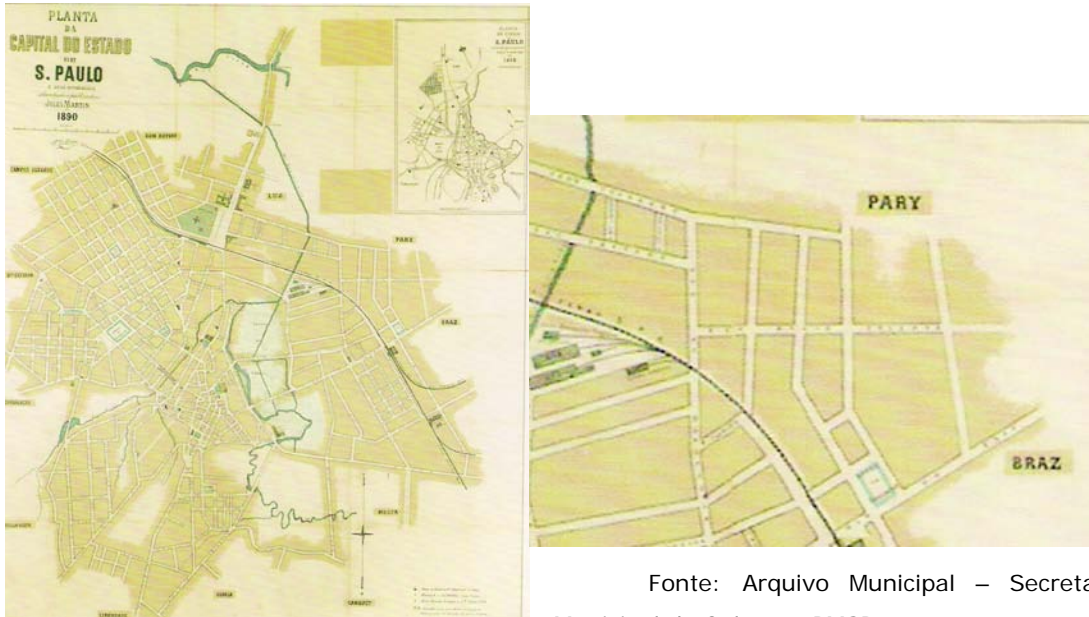
Fonte: Arquivo Municipal – Secretaria Municipal de Cultura - PMSP

Existem, apenas, vias que cortam a área no sentido leste–oeste, ligando o rio Tamandateí ao Brás, irrompendo como uma área de portos de areia à margem do Tietê, entre a Ponte Pequena, que cruzava o rio Tamandateí e era caminho para a Ponte Grande, que, por sua vez, cruzava o Tietê. A primeira Ponte Grande (foto 1) foi construída em 1675. Vinte e cinco anos depois, em 1700, foi substituída por outra, que, aparentemente, resistiu até o final do século, quando então foi construída outra ponte, dessa vez com base de alvenaria (tijolo e cimento, em vez de apenas madeira) (Ogawa, 2009).

Ernani da Silva Bruno confirma que até 1870 o bairro era despovoado (BRUNO, 1954). A primeira indicação do Pari em plantas do município de São

Paulo é de 1890, de Jules Martin (**mapa 5**), que mostra uma ocupação ao longo dos trilhos da Estrada de Ferro Santos–Jundiaí. Mesmo com a implantação da ferrovia da Cantareira, que passava onde hoje é a Avenida Cruzeiro do Sul, a área lindeira à ferrovia era desocupada até 1915.

Mapa 5 – 1890 – Planta da capital do Estado de São Paulo, Jules Martin



Fonte: Arquivo Municipal – Secretaria Municipal de Cultura - PMSP

Na planta de 1890 (**mapa 5**) consta a denominação Pary, mas, como se trata de uma planta de rios, não há especificação dos bairros. Na planta de 1895, já aparece o bairro, com suas várias ruas. Junto ao bairro do Pari, o bairro do Canindé, conhecido anteriormente por Guaré, loteado a partir de uma chácara de Couto de Magalhães, em 1856, adotando o nome de uma das principais cidades do estado do Piauí, Canindé (AMADIO, 2004: 358).

O Pari teve um desenvolvimento bastante rápido após 1885, assim como toda a cidade. A proximidade com o centro principal e a implantação da estrada de ferro, com a estação e a alfândega seca do Pari, possibilitaram sua ocupação e determinaram sua vocação. Passava, ainda, pelo Pari o caminho de tropas que levava ao morro da Moóca e prosseguia para a

Freguesia da Penha, uma via de penetração que intensificou sua ocupação lindeira. Como testemunha dessa época e desse caminho, sobrevive o chafariz onde os tropeiros paravam para matar a sede – fica na Praça Padre Bento, mais conhecida como Largo Santo Antônio, onde se encontra a igreja de mesmo nome, fundada em 1911, ponto central do bairro (**mapa 6**).

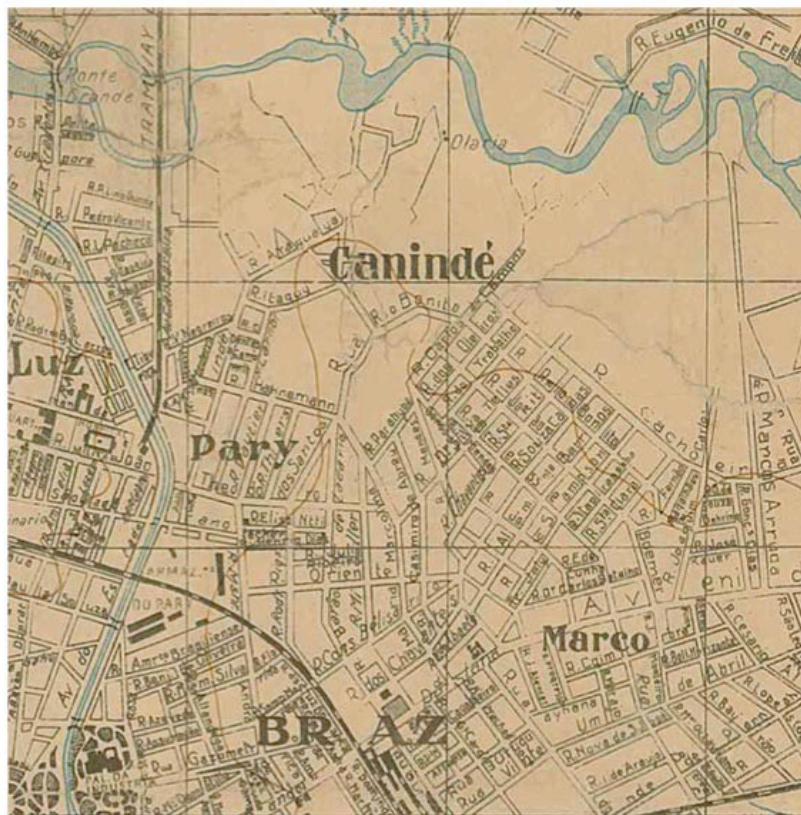
Mapa 6 - 1913 – Distrito do Pari



Fonte: Divisão Cadastral da 2ª seção da Directoria de Obras e Viação da PMSP.

As primeiras ruas abertas “oficialmente”, em 1924, se encontram em área que era propriedade do sr. Horácio Vergueiro Rudge. No parcelamento da área foram estabelecidas as regras de ocupação dos lotes. Entre elas: deveriam ter frente para as ruas novas, constantes na planta de “retalhamento”; não deveria ser construído mais de um prédio de habitação por lote, com dois pavimentos no máximo, pé-direito máximo de 3,5 m cada e caixa de ar de 0,5 metro, no máximo, e outros detalhes de construção (acto n° 2.284, de 18 de janeiro de 1924)(**mapa 7**).

Mapa 7 – 1924 – Distrito do Pari, Município de São Paulo



1924 escala 1:30.000
Comissão Geog e geológica
PMSP

Fonte: - Comissão Geográfica e geológica – PMSP / escala original 1: 30.000

A área do distrito do Pari, composto pelos bairros Canindé e Pari, prossegue seu loteamento entre 1924 e 1930. Pode-se comparar o mapa de 1924 ao de 1930 (**mapa 8**) com as fotos de 1940 (**foto 2**), e 1952 (**foto 3**), onde se identifica nitidamente o processo de ocupação da área. A topografia plana, de fácil implantação, aliada à proximidade do Centro possibilitou uma ocupação rápida e sem problemas com técnicas construtivas.

Mapa 8 – 1930 - Distrito do Pari, Município de São Paulo



Fonte: Arquivo Municipal – Secretaria Municipal de Cultura – PMSP / escala original 1:30.000

Para estudar o Pari é necessário reconhecer a história do vizinho bairro do Brás, dada sua importância industrial, de centro comercial e aglutinador de uma grande população. Em 1878 os italianos Ludovico Dal Porto e Francisco Casini fundaram a primeira fábrica, em São Paulo, de indústria alimentícia, instalada nos arredores do Pari, já no distrito do Brás, na Rua Monsenhor de Andrade, continuação da Avenida Vautier, em uma modesta casa, com protestos dos moradores porque não interessava a eles serem vizinhos de uma fábrica que, com certeza, traria mais movimento às suas tranquilas ruas.

Foto 2 – 1940 – Distrito do Pari, Município de São Paulo

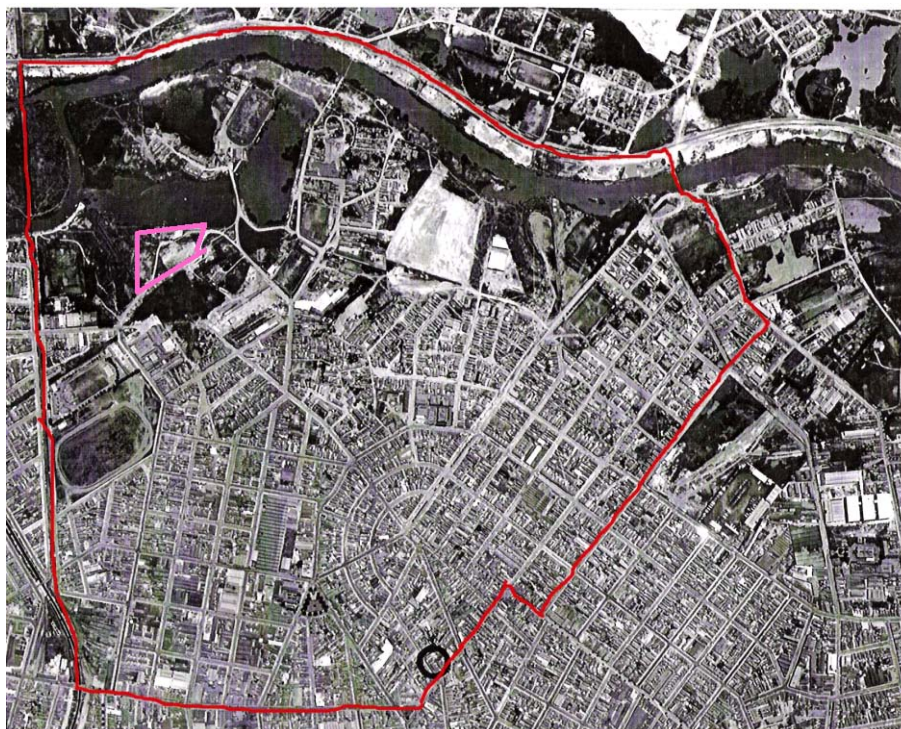


Fonte: Voo VASP, SBD/FFLCH/USP

(TORRES, 1985:113 e 114). Na época os limites dos distritos não eram os mesmos de hoje e dentro do conceito de bairro o local era indicado como Pari. Portanto, o Pari nasceu imbricado ao bairro vizinho, de modo que dependia da percepção de cada um considerar o lugar como Pari ou Brás.

Com a abertura da ferrovia que ligava São Paulo ao Rio de Janeiro, a antiga Estrada D. Pedro II, e a E. F. Santos–Jundiaí, a região começou a tornar-se importante. Além disso, a instalação da estação do Pari no trajeto da Santos–Jundiaí propiciou o surgimento de alguns arruamentos ao seu redor.

Foto 3 – 1952 - Distrito do Pari, Município de São Paulo



Fonte: Voo VASP, SBD/FFLCH/USP

Historicamente, as primeiras ocupações da área ainda podem ser reconstituídas em pesquisa feita nos jornais e documentos do Arquivo Histórico da Secretaria de Cultura do Município/PMSP, que mostra os primeiros proprietários do distrito do Pari:

- No século XIX, as terras do Pari aparecem como sendo de propriedade de Horácio Tower Fogg e Francisco Antônio O'Paulo (DPH, Arquivo Histórico do Município de São Paulo, SC/PMSP).
- Em 1896 muitas terras do bairro pertenciam a Victor Nothmann e Max Erhart (A Gazeta da Zona Norte, 1994). A fonte não menciona a localização dessas terras.
- A área da Rua Olaria até a Rua Victor Hugo de hoje era uma pasto que pertencia à família Vautier. Desocupada até 1913.
- A área da Rua Rio Bonito até a Avenida Carlos Campos e Rua Paraíba era uma chácara de propriedade de um único dono, não identificado.

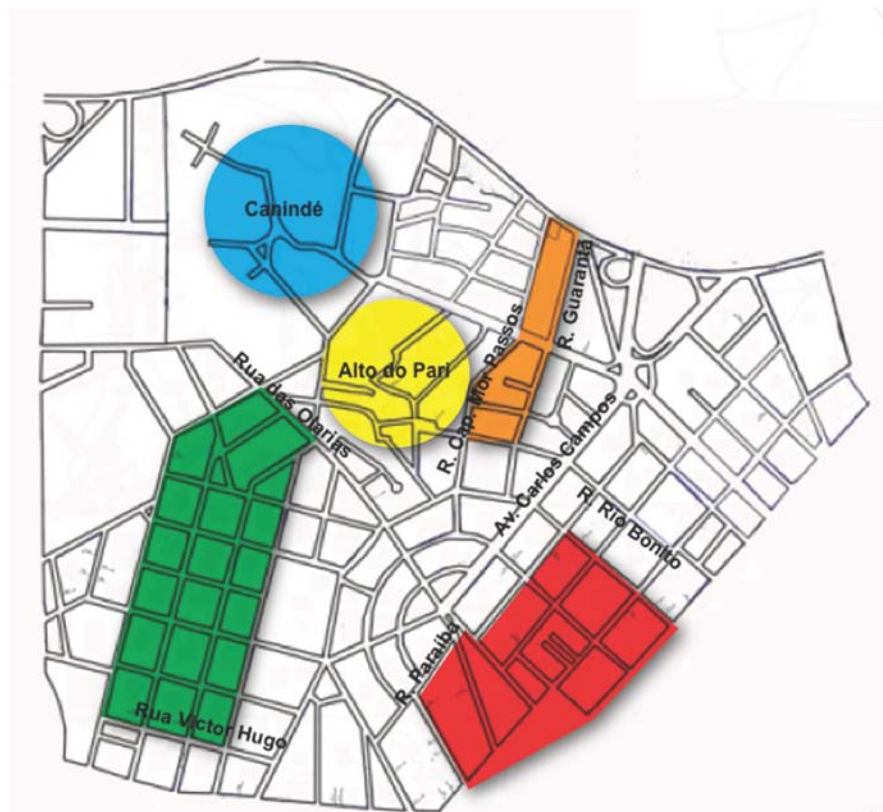
- Entre as ruas Capitão Mor de Passos e Guarantã ficava o Varjão dos Dias.
- Numa parte do Alto do Pari (**mapa 9**), nos primeiros anos do século XX, o imigrante italiano Camilo Cristóforo construiu uma vila com todas as marcas da sua aldeia natal. Hoje já se encontram algumas residências mais novas, mas as características do traçado das ruas e a morfologia das quadras continuam intactas, com suas peculiaridades.

Mapa 9 – Alto do Pari e Foto 4 – R. Guimademar Leingruber



O Alto do Pari (**foto 4**), como é conhecido o morro do Pari, ainda conserva sinais da influência marcante dos imigrantes italianos e portugueses, em sua forma de ocupação e conformação do loteamento. Nos quintais e vilas das ruas Sacramento, São Biaggio e Morro Grande, as casas parecem se abraçar, lembrando muito as ruelas estreitas de Nápoles ou Lisboa. É por elas que ainda passam as carroças do carvoeiro e do vendedor de miúdos de boi, com sua corneta de metal apregoando seus produtos e quebrando um pouco a paz local (Notícias Populares, 1976). O mapa das terras do distrito do Pari é reconstituído no (**mapa 10**) de forma pouco precisa, identificando os antigos proprietários citados anteriormente.

Mapa 10 – Os primeiros loteamentos do distrito do Pari, MSP



A urbanização efetiva do bairro ocorreu no início do século XX. Foi nesse período que o imigrante italiano Oliviero Fuzzari construiu cerca de 100 casas (entre elas 16 sobrados), umas na Rua Juruá (**mapa 11**), outras na Rua Mario Ibarra de Almeida (Belenzinho), que surgiu a partir da Rua Paulo Andrighetti (Diário Popular, 1976).

Em 1934, pela lei nº 8.637 de 30 de agosto, o Pari foi elevado à categoria de subdistrito da Capital. Era o 25º subdistrito, que nessa época ainda englobava a Vila Guilherme. O desmembramento da Vila Guilherme só foi ocorrer em 1964, deixando então o Pari de transpor o rio e abrangendo apenas a margem esquerda do rio Tietê.

Os loteamentos executados no Pari levaram a uma ocupação em pequenos lotes, com implantação de casas geminadas, sem recuo frontal e lateral, sem quintal, numa repetição contínua. Verificou-se também a

produção de casas de cômodos, conhecidos comumente como cortiços, além da adaptação posterior de outros imóveis para esse fim.

Foto 5 – Rua Sacramento – Alto do Pari



O Pari foi ocupado na sua maior parte como um tabuleiro em xadrez, do qual fazia parte grande parte do antigo leito do rio, estendido por quadras amplas. O traçado dos loteamentos, contudo, não é todo homogêneo. Embora nos mapas se visualize uma grande extensão de traçado retangular, pode-se verificar que há pelo menos dois loteamentos que diferem do traçado tradicional: o Alto do Pari, com pequenas vielas e quadras irregulares (**foto 5**), e o parcelamento em forma de arco, inserido entre as ruas Rio Bonito, Paraíba e Carlos de Campos, com características predominantemente residenciais, de padrão superior às outras do bairro.

A estrutura territorial de São Paulo já era formada em 1950, quando o centro histórico foi integrado por uma coroa de bairros. Diz Seabra:

A Cidade de São Paulo chegou a sua mais exuberante forma nos anos 1950 quando, nitidamente integrada por uma coroa de

bairros, foi ficando imersa num processo de implusão-explosão para as periferias (SEABRA, 2004: 271).

Nessa época a cidade já começava a implodir, extrapolando para a periferia e dando a configuração atual da metrópole. Até hoje há uma diferença clara entre os bairros centrais, estruturados numa época em que era possível a vida cotidiana nos bairros, e os bairros periféricos, formados após a consolidação da metrópole, do estágio fordista do capitalismo (idem: 281).

Foi apenas depois de 1954 que o bairro do Canindé se tornou realmente ocupado. O Campo da Força Pública (Academia da Polícia Militar), até então vazio, aparece, a partir dessa data, tomado por algumas edificações. Encontravam-se também habitadas as transversais à Rua do Canindé, como as ruas Vidal de Negreiros, Afonso Arinos e Pasteur. Todas dominadas por habitações populares que ao longo dos anos foram sendo transformadas em cortiços ou imóveis abandonados (**foto 6**).

Foto 6 – Rua Vidal Negreiros



Até 1964, a área total do distrito do Pari era de 5,46 km² (abrangeia então a Vila Guilherme). Hoje o distrito possui 2,9 km², limitando-se à margem esquerda do rio Tietê.

A ocupação do Pari foi uma mescla de residências com indústrias de pequeno e médio porte e área comercial com predominância do ramo de confecções. As habitações ocupavam em geral lotes pequenos, onde se

enfileiravam casas semelhantes, sem jardim nem quintal, numa repetição contínua e monótona. O sobrado que incluía salão comercial no térreo e residência no andar superior foi também uma tipologia disseminada. Os cortiços foram surgindo a partir de adaptações, mas vários outros foram construídos para esse mesmo fim. Em alguns pontos do bairro, principalmente nas ruas próximas à Praça Padre Bento, é possível encontrar residências implantadas em lotes de maiores dimensões, com recuos frontais e laterais, e com jardins.

2. b. História social

I - Tradições

A origem da cidade se confunde com a origem da sociedade de classes, mesmo que esta a tenha precedido; portanto, é o lugar da sede do poder e da classe dominante. Assim, não é possível estudar a metrópole paulistana, sem focalizar as ações da classe dominante brasileira, ressaltando a importância de São Paulo como o maior centro urbano do Brasil e da América do Sul.

Qual é o papel social desenvolvido pelo Pari na estruturação da metrópole paulistana? Qual a sua relação com o centro? Como os moradores construíram esse espaço e como esse espaço construiu o morador, o social?

Na história contada por seus moradores, o Pari começou a se formar por volta de 1576. Seu aniversário é comemorado na data de 9 de novembro, data esta "inventada" e oficializada pela Portaria nº 165/76 da Secretaria Municipal de Cultura - PMSP, no 400º aniversário do bairro. Atribui-se o germe da invenção dessa data ao decreto municipal nº 9.051 de 12/10/70, que motivou, em 1972, a necessidade das fundações dos bairros.

Desse modo, inventando tradições, se perpetua na memória a vida de um bairro. As tradições tornam-se importantes devido ao papel que as ideologias desempenham na formação da cultura. Além disso, muitas das

“invenções” são criadas com o objetivo de justificar as ações dos vencedores (HOBBSAWN, 2002). Assim, é significativo que os bairros mais populares se orgulhem de ter uma data de fundação. Os aniversários são momentos da possibilidade de festa, de agregação e de troca. É curioso o esforço de inventar o nascimento de um loteamento. Recorre-se em geral à história que os moradores antigos contam ou criam sobre as primeiras ocupações.

Das atividades sociais do bairro destaca-se a aglutinação que exerce a Igreja de Santo Antônio do Pari, não só entre os moradores do bairro como entre os fiéis do município todo.

Na Praça Padre Bento, mais conhecido como Largo Santo Antônio encontra-se a Igreja de mesmo nome, fundada em 1911 (Foto 4), construída por uma ação entre doadores das colônias italiana e portuguesa (AMADIO, 2004).

A Igreja de Santo Antônio tem um grande significado para o Pari, sobretudo para os fiéis católicos, que são em grande número na região; para os não-católicos, ela representa uma referência simbólica do bairro. A comemoração do dia de Santo Antônio (13 de junho), com a distribuição de pão bento, pode ser considerada, também, outra invenção, de tempos mais ou menos recentes, como a já referida data de aniversário do bairro. O responsável pela paróquia em 1976, Frei Aécio (Diário Popular, 1976), disse que a fama de Santo Antônio como santo casamenteiro não passava de uma lenda. Mas a lenda atravessou séculos e sobreviveu em terras do além-mar. No dia do santo, a procissão concentra cerca de 30 mil fiéis. A reza e a festa aparecem unidas com o passar do tempo. A Igreja faz do bairro uma extensão do seu espaço sagrado, visando organizar a vida de seus moradores. A respeito desse papel da Igreja, diz Seabra:

Em conseqüência, se verá que o catolicismo romano chegou a ser vivido como um atributo da cultura e assim o foi porque era uma doutrina que se transformava como uma prática capaz de organizar a vida modulando o uso do tempo. De um ponto de vista teórico, dir-se-ia que a religião integra a práxis sustentando representações e práticas do estar no mundo. E que a alienação religiosa por não ser apenas ideologia, integra de modo

estruturantes os modos de ser, impregnando-os de significação e de sentidos práticos (SEABRA, 2003:235).

O culto dos santos no catolicismo luso-brasileiro é muito forte, com firme devoção àqueles que favorecem a prática do fortalecimento das paróquias, pela qual se realiza a centralidade da Igreja em cada localidade. A imagem da Igreja de Santo Antônio (**foto 7**) destaca a representatividade do bairro do Pari na metrópole.

Foto 7 – Igreja Santo Antônio (antes e depois de queimar uma torre - 2007)



A igreja de Santo Antônio do Pari foi vítima de um incêndio em 2007, em decorrência do número de velas acesas no dia do santo padroeiro, e teve uma de suas torres completamente danificada. Restou apenas uma torre, ficando assim parcialmente destruído o símbolo do bairro.

Assim como a religião, a prática esportiva, principalmente o futebol, teve grande importância na agregação social do bairro, que contava com

muitos times de futebol de várzea, em razão da grande extensão de áreas planas e baixas. É bom lembrar que foi em torno da Ponte Pequena que nasceram os grandes clubes esportivos no começo do século XX, como o Espéria e o Tietê, que permanecem ainda no mesmo lugar, embora o rio tenha mudado de contorno e não passe mais pelos clubes. O principal esporte, então, era o remo, e as competições de davam no rio Tietê, com espectadores nas margens e também sobre a Ponte Grande. Os clubes de futebol de várzea foram implantados nas áreas baixas do rio Tamanduateí e Tietê, a partir de 1919, como o Estrela do Pari (**Foto 8**), antigo Clube União dos Vaqueiros, o Serra Morena (1929), o Esporte Clube Vigor (1924) e, apenas em 1956, a Portuguesa de Desportos, instalada na Marginal Tietê com Rua Azurita. Esse clube representa uma extensão da comunidade luso-brasileira, que aí se reúne para a prática de esporte e reuniões familiares e com amigos.

Foto 8 – Clube Estrela do Pari



Os clubes de várzea tiveram importância muito grande na formação cultural e na agregação da população paulistana no começo do século XX, início da sociedade industrial. O futebol de várzea fomentou uma prática que depois derivou para a profissionalização, com especialização de funções e racionalização técnica.

O discernimento de algumas das implicações desse futebol no processo de industrialização-urbanização de São Paulo interessa à temática da vida do bairro porque estas práticas inseriam-se no cotidiano do bairro e o preenchiam de conteúdos significativos (SEABRA, 2003: 268).

Esse futebol de várzea de São Paulo pode ser entendido como a primeira grande festa do povo fora da perspectiva da Igreja. Não obstante, tanto as paróquias como os colégios católicos, empreenderam grandes esforços para assimilar os impulsos que vinham do futebol, e até conseguiram, em muitos casos, seus intentos. Foi como conjunto de práticas lúdicas, definidas como âmbito próprio, como coisa do povo que, paradoxalmente, a Igreja, imiscuindo-se nelas, visava dar continuidade às suas práticas paroquiais (idem: 270).

A popularização do futebol fez a sociabilidade de famílias, pois, apesar do caráter masculino do jogo, as mulheres estavam sempre presentes na torcida. Nem todos viam com bons olhos as práticas do futebol. Muitos anarquistas e comunistas da época o consideravam outro “ópio do povo”. Mas, como o futebol teve grande aceitação nos bairros operários e se multiplicavam os times de fábrica, acabou sendo reconhecido como uma forma de organização eficiente (idem).

Além das atividades sociais e esportivas, a prática política sempre foi uma ação gregária e/ou dispersiva na vida dos moradores do bairro. O Pari teve uma ativa participação na Revolução de 1924. No Pari e no Canindé, mais especificamente na Avenida Vautier, nº 27, reuniam-se conspiradores para definir a forma de combate ao governo do presidente Arthur Bernardes. O bairro sofreu muitos prejuízos com a batalha, que persistiu por 25 dias, matando aproximadamente 600 pessoas e deixando cinco mil feridos na cidade de São Paulo (Folha de São Paulo, 1976).

Antes de 1950, o cotidiano dos bairros era vivido entre o trabalho e a casa; as funções de comércio e de serviço especializado eram desempenhadas no centro (idem, 2004: 293). Hoje, é possível encontrar muitos serviços e comércios nos bairros. A diferença entre o centro da

cidade e os bairros fabris e de moradia era nítida. O bairro estava inserido no tempo lento da urbanização. Os bairros operários de São Paulo eram povoados por imigrantes ou filhos de imigrantes, todos pobres. O bairro pobre

teve por muito tempo os estigmas invisíveis da disfarçada servidão na personalidade (MARTINS, 2007:2).

As práticas de cada lugar levam a diferentes construções sociais. Essas práticas incluem o jeito de ser, características do meio, oportunidades de aprendizado e formas de como se responde emocionalmente aos fatos. A totalidade não é a soma das partes, mas o movimento de todos esses fenômenos. É a cultura que atribui valores às coisas e ao lugar. O espaço, consequência da prática social, da cultura, o espaço de uma relação com o outro como ser social, exige um tratamento especial. Sair de casa, andar pela rua, é realizar um ato cultural, não arbitrário: insere o habitante em uma rede de sinais sociais que lhe são preexistentes (os vizinhos, a configuração dos lugares, a paisagem) (PACCA, 2004:67).

II – Imigração

Os primeiros moradores da área do Pari, índios, escravos e portugueses, dedicavam-se à pesca, utilizando um antigo método: com uma cerca de taquara ou cipó, denominada “pari”, atravessavam o rio de margem a margem, bloqueando a passagem dos peixes. Posteriormente a pesca deixou de ser a ocupação principal, e a área foi usada para criação de gado e caça a cabritos e frangos d’água; e, mais tarde, como portos de areia.

A história do distrito do Pari está calcada nos seus imigrantes, suas profissões e atividades. Não é possível falar do bairro sem falar das inúmeras etnias que acolheu.

O bairro do Pari se inscreveu na história social da metrópole paulistana como um bairro operário. Sua população foi inicialmente formada por portugueses e italianos. Depois da década de 1950, com o crescimento das indústrias e do comércio da região, vieram imigrantes de diversas outras nacionalidades: árabes, espanhóis, judeus, armênios, gregos, chineses e japoneses. Na década de 1980, começaram a chegar os coreanos, os bolivianos e os paraguaios. O distrito é composto basicamente pelos descendentes desses imigrantes, além de apresentar migrantes nordestinos, que na década de 1970 também procuraram o bairro para morar, sobretudo os cortiços.

A etnia é um fator de agregação no distrito do Pari. Os portugueses foram os mais numerosos habitantes estrangeiros, seguidos dos italianos. Hoje, são seus descendentes que predominam.

Os portugueses são os maiores proprietários de imóveis registrados à pessoa física do distrito. Os italianos aparecem em segundo lugar em número de habitantes e em número de propriedades de imóveis de pessoa física. O maior proprietário individual é um árabe. Dos espanhóis, judeus, armênios, gregos, chineses e japoneses pouco a salientar sobre seus descendentes. Dos judeus, pode-se salientar que, assim como os árabes, não deixam seus imóveis vazios, sem utilização (afirmação unânime dos entrevistados). Preferem alugar por um preço abaixo do de mercado a deixar o imóvel parado, como o fazem os portugueses. Dos chineses notou-se que são, na grande maioria, comerciantes. Na realidade, todos os proprietários estrangeiros são em geral comerciantes ou industriais.

Os coreanos têm uma importância especial entre os estrangeiros por terem chegado mais tarde, na época em que o bairro já estava formado, estruturado e apresentando certa decadência. Havia coreanos em São Paulo desde 1950, mas em 1980 verificou-se uma imigração em massa. Vieram com o objetivo central de investir no bairro, tanto na produção como na renovação dos imóveis. Estabeleceram-se primeiro na Liberdade, depois no Bom Retiro e no Brás, e em 1990 descobriram o Pari – em outro momento, os que melhoram de vida deslocam-se para Vila Mariana e Vila Madalena. A presença cada vez mais crescente dos coreanos no Pari é visível: nos ideogramas, em mulheres, homens e crianças de olhos puxados nas ruas,

nas escolas coreanas, em várias confecções e restaurantes coreanos, na acupuntura coreana e na prática do tai chi. Eles começaram a mudar a fisionomia do bairro.

Enquanto os portugueses e seus descendentes jamais fazem recuperação em seus imóveis, a característica marcante dos coreanos é oposta: fazem grandes reformas, modernizam os imóveis e mudam a paisagem – conduta essa que, na visão de moradores, tem inflacionado o precário mercado imobiliário do Pari. Além disso, estão diversificando as atividades do bairro, abrindo restaurantes, mercadinhos, livrarias, locadoras de vídeo – onde é possível encontrar filmes e novelas coreanas –, salões de beleza, peixarias. Acredita-se que 10% da população coreana de São Paulo esteja no Pari (3 mil entre 35 mil).

Dos estabelecimentos comerciais e industriais instalados no Pari, a estimativa é que os coreanos sejam proprietários de 30% das confecções e 50% das lojas da Rua Silva Telles (entrevista). A “invasão coreana” dinamizou o velho comércio e fez com que sobrados e casarões antigos ganhassem cotação em dólar. Seus estabelecimentos se localizam numa parte do Pari, a parte onde se tem verificado uma ruptura com a estagnação e imobilização do bairro. As luvas chegam a 100 mil dólares, os aluguéis para lojas subiram e não se encontram pontos para novas lojas. Por que os coreanos deram preferência ao Pari? Provavelmente pela proximidade em relação ao Centro e, apesar disso, pela tranquilidade do bairro, que se contrapõe à promiscuidade e à saturação das fábricas do Bom Retiro e do Brás.

A vinda dos coreanos para o Brasil se deu de forma organizada pela Igreja Presbiteriana Coreana, como relatou em entrevista o Sr. André King⁴. Os interessados em vir ao Brasil são financiados por um grupo da Igreja, que cuida de suas vindas, sustentando-os e financiando seus negócios por um determinado tempo e provendo a escolaridade de seus filhos. A Igreja elabora uma ação como se fosse um consórcio no qual os interessados em “investir” em seus conterrâneos financiam, com contribuições mensais, a

⁴ Empresário do ramo de confecções instalado na área desde 1980, que no início de sua imigração morou com a família no Pari, e hoje, mora na vila Mariana, mas ainda toca uma confecção e um comércio no bairro.

vinda e a permanência dos imigrantes. Essa iniciativa da Igreja se dá desde a vinda dos primeiros imigrantes até hoje. Ela acompanha a vida de seus membros e, quando aquele que é ajudado passa a poder ajudar, ele se transforma de recebedor em financiador. Por um lado a Igreja dá oportunidade de ascensão econômica e por outro controla a vida dos fiéis. O dinheiro dos coreanos dinamizou o bairro. Se existe o Capital, mas não o disponibiliza no espaço, como o fazem os antigos moradores do bairro, essa imobilidade do Capital reflete no espaço.

Hoje, os coreanos, em geral, quase não moram mais no bairro, diferentemente dos antigos donos de confecções e industriais de ascendência italiana, portuguesa ou sírio-libanesa (Estadão, 1990).

Foto 9 – Igreja Presbiteriana e clínica de acupuntura coreanas



O distrito do Pari acolheu também um número muito grande de bolivianos e alguns paraguaios, que vivem em condição desumana. O sonho boliviano de vir ao Brasil é antigo e se assemelha ao de muitos imigrantes pelo mundo: tentar uma mobilidade econômica e um reconhecimento social num país estrangeiro.

A imigração boliviana vem desde 1950, quando eles se dirigiam ao Brasil com o objetivo de estudar pelo Programa Cultural Brasil-Bolívia e

muitos optavam por permanecer aqui. A partir de 1980, verifica-se uma nova forma de imigração: a vinda ao Brasil em razão da maior oferta de empregos que em sua terra natal, ou pela ilusão de que aqui, principalmente na cidade de São Paulo, seja mais fácil e rápido acumular um capital que permita abrir um negócio próprio. Em geral, são pessoas de ambos os sexos, solteiros, de escolaridade média. Chegam para trabalhar em regime de produção por peças em indústrias de confecção de coreanos, bolivianos e brasileiros. Vivem no início de maneira muito difícil, explorados pelos empregadores, que se aproveitam de sua condição de indocumentados. Sujeitam-se a não receber salário, trabalhando muitas vezes em troca apenas de cama e comida, sonhando em um dia ter sua própria oficina de costura. Os que conseguem ganhar algum dinheiro mandam pelo menos US\$100,00 por mês para familiares na Bolívia. Alguns almejam largar o trabalho de costura e estudar para mudar de profissão. Outros, ainda, já estabelecidos, investem em uma atividade econômica que complemente a renda do emprego nas oficinas de costura, e aproveitam a feira na Kantuta¹ (**foto 10**) para vender seus produtos. Apesar da condição sujeitada e do preconceito que sofrem social e culturalmente, os bolivianos se organizam em Associações, que proporcionam esperança de mobilidade social e econômica (SILVA, 2006).

Foto 10 – Praça Kantuta e Shopping Pari



¹ Kantuta é uma praça do Pari, na Rua das Olarias, onde aos domingos acontece a feira com atrações culturais bolivianas. Kantuta é uma flor do altiplano boliviano.

III - Vulnerabilidade social

O índice de expectativa de vida face à violência, às condições de acesso a serviços básicos de saúde e à renda tem vulnerabilidade alta na área do Canindé e, no Pari, vulnerabilidade média. Há uma homogeneização socioeconômica (SEADE, 2008).

Tomamos os registros de homicídios como indicadores importantes sobre a violência (SEADE, SEMPLA, 2008) – são crimes menos propensos a subnotificações, além de serem, devido a sua gravidade, mais confiáveis do ponto de vista do registro.

O mapa (**mapa 11**) indica o risco de homicídio doloso no município de São Paulo entre 2000 e 2005. Nota-se que os pontos de maior risco apresentam-se nas extremidades do município e na área central, com destaque nítido no distrito do Pari.

Além de o índice de violência registrado ser um dos mais altos do município, são frequentes nos jornais as notícias negativas, ligadas a contravenções: inúmeras apreensões de cargas ilegais; fechamento do Shopping Pari devido aos produtos piratas à venda e a consequente prisão de seu proprietário; violências urbanas corriqueiras; caminhões utilizando as largas ruas como estacionamento etc.

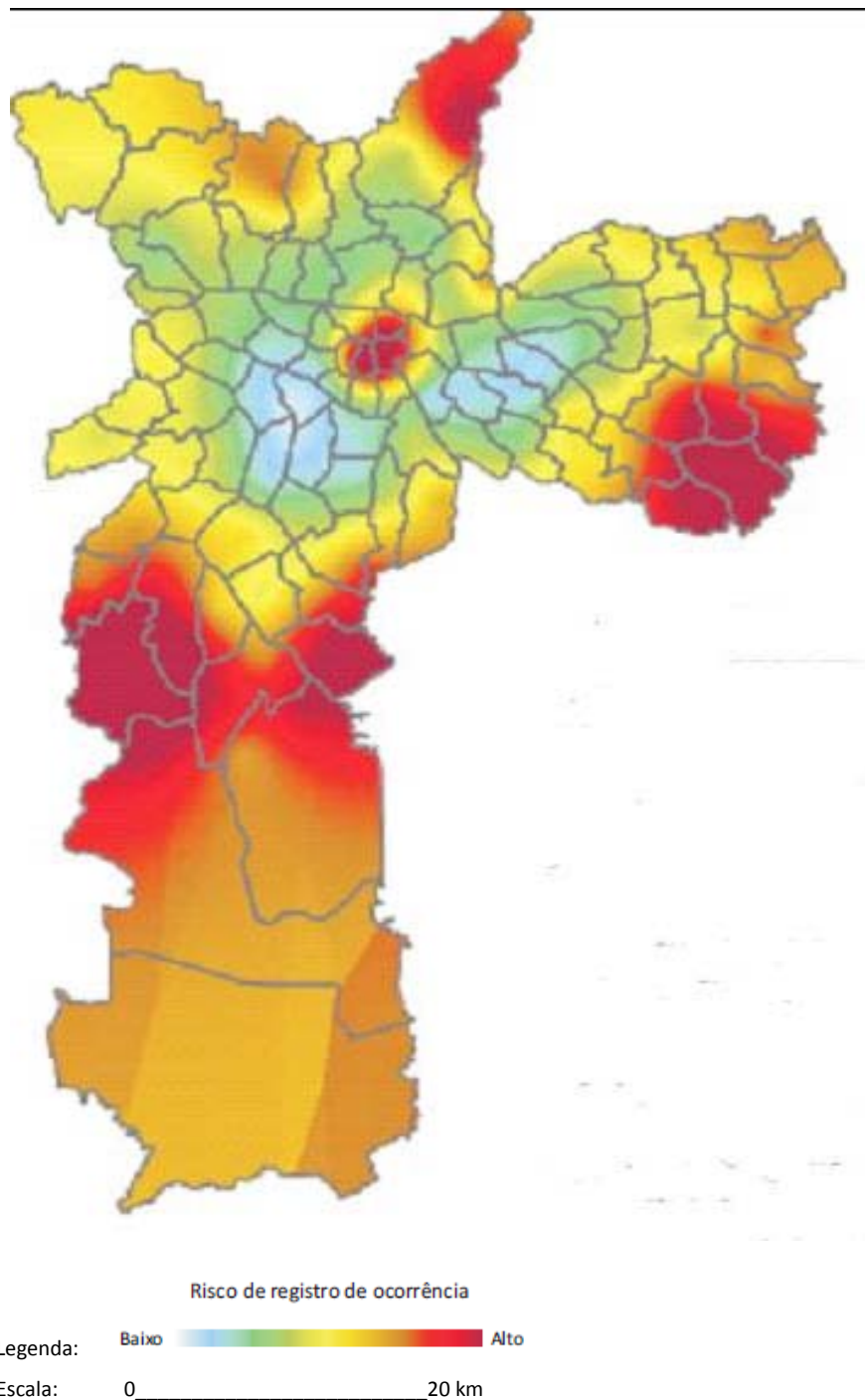
No entanto, a violência urbana é generalizada no município. O isolamento de grupos de iguais, os guetos urbanos, os shopping centers, os condomínios fechados produzidos por essa sociedade desigual, são frutos e promotores da exclusão. A solidariedade está em decadência na sociedade atual e os valores dos jovens são cada vez mais determinados pela ilusão do consumo.

Portanto, é difícil assegurar que essa desmobilização faz parte da situação específica do bairro. Seguramente, podemos concordar que o momento atual não está propiciando às organizações atuações efetivas, dada a insistente propaganda por soluções individuais e a própria decadência da vida política no país. A fase atual do capitalismo estimula o individualismo exacerbado, a concentração de poder, a expansão desregulada do mercado.

O sistema de gestão da cidade não se resume à sua estrutura, mas sim às suas prioridades sociais e morais.

A vida social hoje do bairro é pautada por pouca organização. As entrevistas com moradores e frequentadores relataram que os movimentos sociais deixaram de ter a atuação de anos anteriores. A Sociedade Amigos do bairro do Pari é a principal porta voz de reivindicações. Outras entidades que atuam em setores específicos são ligadas às igrejas ou aos emigrantes.

Mapa 11 – homicídios dolosos - MSP



Fonte: Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo – SSP-SP/Coordenadoria de Análise e Planejamento – CAP. Número de homicídios dolosos por distritos policiais; Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – Seade. Número de residentes por distritos policiais.

DIPRO/SMDU/PMSP

2. c. A história demográfica

I – Demografia

O censo realizado em 1765 registrava, no Pari, a presença de 14 casas de sapé e 72 habitantes (FRANCOLINO, 1979). Esses números certamente não demonstram que se tratava de uma aglomeração urbana importante, embora, para seus moradores, tenha o significado especial de mostrar a antiguidade do bairro.

As pesquisas que efetuamos para analisar a demografia do distrito foram recolhidas de dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), provenientes dos Censos Demográficos realizados a cada dez anos em todo o território nacional. Assim como do Censo de 1991, feito com um ano de atraso, dos estudos e pesquisas da Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE) e das estimativas populacionais do Departamento de Estatística e Produção de Informação (DIPRO) da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMP/PMSP, 2006).

As retroestimativas populacionais para o Município e Distritos Municipais (**Tabela 2**), anos de 1950, 1960, 1970 e 1980, são resultado de um processo que teve como base os antigos distritos e subdistritos da capital e que levou em conta a história de cada distrito. Os dados mostram que o centro expandido perdeu 309 mil habitantes nos últimos 14 anos (SEADE). Mais da metade dos 96 distritos (52) da capital paulista, a maior parte na região central, registrou redução demográfica. A tendência se verifica desde 1991, em projeções do SEADE com base nos dados dos censos demográficos do IBGE.

Tabela 2 - População e Taxa de Crescimento – 1950 a 2000

População nos Anos de Levantamento Censitário e Taxa de Crescimento											
Unidades Territoriais	População						Taxa de Crescimento				
	1950	1960	1970	1980	1991	2000	50/60	60/70	70/80	80/91	91/00
MSP	2.151.313	3.667.899	5.924.615	8.493.226	9.646.185	10.434.252	5,48	4,91	3,67	1,16	0,88
Pari	31.312	33.706	29.914	26.968	21.299	14.824	0,58	-1,06	-2,12	-3,95	
Sé	30.022	32.343	29.555	32.965	27.186	20.115	0,59	-0,77	1,13	-1,74	-3,29
República	35.994	48.346	50.348	60.999	57.797	47.718	2,83	0,53	1,97	-0,49	-2,11
Belém	56.722	62.881	60.031	57.195	49.697	39.622	0,88	-0,34	-0,45	-1,27	-2,49
Brás	55.097	48.875	41.006	38.630	33.536	25.158	-1,35	-1,62	-0,56	-1,28	-3,14
Bom Retiro	45.880	53.893	45.662	47.588	36.136	26.598	1,46	-1,52	0,44	-2,47	-3,35
Sta Cecília	63.460	80.581	83.075	94.542	85.829	71.179	2,26	0,43	1,33	-0,88	-2,06
Consolação	38.228	52.182	60.600	77.338	66.590	54.522	3	1,63	2,5	-1,35	-2,2
Bela Vista	46.340	57.364	64.704	85.416	71.825	63.190	2	1,34	2,85	-1,56	-1,41
Cambuci	35.499	39.789	39.727	44.851	37.069	28.717	0,99	0,11	1,25	-1,72	-2,8
Liberdade	55.523	68.210	71.503	82.472	76.245	61.875	1,92	0,6	1,47	-0,71	-2,29

Fonte: IBGE (SEMPLA/DIPRO) PMS 2008

O Pari é, entre todos os distritos do município de São Paulo, o que mais perdeu população desde 1970, em termos relativos. O distrito do Brás começou a perder primeiro, em 1950, mas em termos relativos, perdeu menos que o Pari.. De 1950 a 1960 a cidade de São Paulo apresentou um aumento de população, com exceção dos distritos do Brás e do Pari. Até a década de 1970, os distritos centrais representavam a maior população em números absolutos. Depois começou a se verificar uma inversão: os distritos mais extremos – ao norte, ao sul e a leste – passaram a concentrar um maior contingente demográfico. A maior taxa de crescimento negativo foi entre 1991 e 2000, período em que todos os distritos centrais tiveram perda de população. Embora essa perda tenha sido generalizada, os distritos localizados na direção do vetor¹ oeste perderam menos que aqueles situados no centro–centro (Sé), centro–norte (Pari) e centro-nordeste (Brás). Portanto, desde 1970, o Pari vem perdendo população acentuadamente.

A população do Pari é de 14.824 (Censo 2000, IBGE), em 6.345 imóveis, e a projeção para 2006 é de 15.417 habitantes (SMDU/DIPRO), o que não significa perda em números absolutos, mas sim na porcentagem de crescimento. No entanto, como é uma projeção estatística, não se pode

¹ Segmento de reta orientado.

confiar plenamente. A população, entre 1991 e 2000, teve um decréscimo de mais de 50%.

A causa da perda de população pode estar na saída dos mais jovens, longevidade e melhor padrão de vida geral da população, diminuição do processo migratório, queda da taxa de mortalidade e redução da taxa de fecundidade (SEADE, 2008). O SEADE sustenta que essa perda se dá pelo fato de a área estar saturada e não permitir um maior adensamento (Folha de São Paulo, 13/08/2008). Esse argumento parece equivocado, porque o Pari é praticamente horizontal, existindo, portanto possibilidade de verticalização e o conseqüente adensamento populacional. A nosso ver, sua pouca densidade populacional – 50 habitantes por hectare – reflete a falta de interesse do mercado imobiliário em investir no bairro. Uma das causas para a diminuição da população reside no que parece ser um paradoxo dentro da lógica do mercado: apesar de ter menos de 50% dos imóveis alugados e um mercado imobiliário, pelo menos o de vendas, pouco animado, muitos deixam o Pari em razão dos altos preços dos aluguéis, sendo obrigados a procurar moradia na periferia (GLOBO, 2006).

II - Renda

A situação financeira dos moradores do distrito do Pari aparece entre os três mais pobres dos distritos da área central, sendo ultrapassado apenas pelo Brás e a Sé. A população é composta de 10% na faixa salarial maior que 10 salários mínimos e 10% na faixa salarial com menos de 3 salários mínimos. Portanto, 80% possuem renda na média salarial entre 3 e 10 salários mínimos (Tabela 3).

Tabela 3 – Renda dos responsáveis do Distrito do Pari – 2000

Renda dos responsáveis							
	Total	S/ Rrenda	Até 3 sm	3 a 5 sm	5 a 10 sm	10 a 20	Mais de 20
Total	4408	254	1066	849	1200	718	321
Homens	2898	167	537	544	838	538	274
Mulheres	1510	87	529	305	362	180	47

Fonte: IBGE (SEMPLA/DIPRO) PMSP 2008

III - Faixas etárias

O distrito apresenta aumento no índice de envelhecimento da população, ou seja: maior quantidade de idosos com 65 anos e mais em relação ao total de crianças de 0 a 14 anos (**Tabela 4 e 5**). Há outros distritos no qual o índice de envelhecimento é maior que no Pari, como Moóca, Bela Vista, Cambuci, Consolação e Santa Cecília. O envelhecimento é uma estimativa geral do município, diante do aumento da expectativa de vida (SEMPLA/DIPRO). Entre os idosos a população feminina é maioria, como acontece na média do município paulistano.

Tabela 4 - População Residente por Faixa Etária

População		População Residente por Faixa Etária / 2000										
	Total	Faixa Etária										
		< 1	1 a 3	4 a 6	7 a 10	11 a 14	15 a 17	18 a 24	25 a 29	30 a 49	50 a 69 >	> 70
Mulheres	7.939	95	269	231	340	344	327	999	683	2.202	1.559	890
Homens	6.885	108	281	250	331	388	341	926	615	1.970	1.162	513

Fonte: SEMPLA/DEINFO, 2008

Tabela 5 - Índice de Envelhecimento por Sexo Município de São Paulo e Distritos Centrais Municipais - 1991 – 2000

Unidades Territoriais	Índice					
		1991		2000		
	Total	Homem	Mulher	Total	Homem	Mulher
Belém	53,87	37,39	71,39	93,9	51,32	97,22
Brás	32,49	25,52	39,51	36,29	26,5	46,95
Moóca	58,33	43,92	73,08	93,23	67,91	119,45
Pari	45,07	33,06	58,04	76	55,15	98,12
Bela Vista	52,42	36,12	69,23	81,07	53,34	109,14
Bom Retiro	43,16	34,91	51,44	51,23	36,99	66,81
Cambuci	49,77	36,91	63,07	78,8	55,06	103,4
Consolação	83,13	62,95	102,64	132,5	94,03	171,44
Liberdade	43,27	32,92	53,63	67,14	47,08	87,48
República	53,36	40	66,73	66,83	49,56	84,05
S. Cecília	60,22	42,32	78,6	84,52	57,89	111,25

Fonte: SEMPLA/DEINFO, 2008

No Pari, a população feminina é um pouco maior que a masculina (**tabela 4**). A faixa etária predominante é entre 30 e 49 anos (**tabela 4**), mas também é numerosa a faixa entre 50 e 69 anos. Também não se pode desprezar a faixa dos maiores de 70 anos, que ultrapassa a faixa dos jovens. Pode-se portanto afirmar que o Pari é um distrito de pessoas mais idosas. Qual a análise possível a partir desses dados? Pode-se perceber que os jovens, quando se emancipam, saem do distrito e as pessoas com estabilidade econômica preferem continuar no bairro; ou, e aqueles que não obtiveram ascensão econômica não se permitem sair para lugares mais valorizados. Podem-se somar a esses dados as entrevistas que mostram que os idosos gostam do Pari e não têm o desejo de sair. São pessoas de nível de vida médio ou médio baixo que se acostumaram ao bairro e possuem uma ligação afetiva e de identidade com ele. É bom lembrar que o Pari é uma várzea e não possui grandes acidentes geográficos, o que facilita a mobilidade dos mais idosos, que têm o hábito de sair a pé para prover suas necessidades básicas diárias, como ir à feira, ao açougue, à farmácia, à

padaria ou ao bazar. O bairro supre com facilidade as demandas cotidianas dessas pessoas.

Tabela 6 - Condição das Pessoas Residentes – Distrito do Pari - 2000

Condição Total das Pessoas Responsáveis /2000/IBGE					
Total	Responsável	Cônjuge / Companheiro	Filho / Enteado	Outros Parentes	Outros Não- Parentes
14824	4488	2528	5053	2083	672

Fonte: IBGE/ SEMPLA/DEINFO, 2008

As pessoas residentes são, em sua quase maioria, os próprios responsáveis pela residência. A maioria residente responsável são os filhos (**Tabela 6**), apesar de ser grande a população de idosos no bairro. Dos responsáveis pelo domicílio, a maioria está na faixa de 30 a 39 anos (**Tabela 7**).

Tabela 7 – Faixa Etária dos Responsáveis - Distrito do Pari – 2000

Faixa etária dos responsáveis					
Total	10 a 19	20 a 29	30 a 39	60 a 69	70 e mais
4408	22	426	2423	698	839

Fonte: IBGE/ SEMPLA/DEINFO, 2008

IV - Alfabetização

A alfabetização dos responsáveis (**tabela 8**) acompanha a média do município de São Paulo. O número de homens responsáveis alfabetizados por domicílio é o dobro do de mulheres. A média de alfabetização dos

responsáveis pelos grupos familiares também não difere da média do município. Mas o nível de escolaridade é bastante baixo.

Tabela 8 – Alfabetização do Responsável por Domicílio Segundo o Sexo – Distrito do Pari –2000

Alfabetização do responsável pelo domicílio segundo sexo				
Total	Alfabetizados		Não Alfabetizados	
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres
4408	2844	1415	54	95

Fonte: IBGE/ SEMPLA/DEINFO, 2008

Este é o perfil demográfico dos moradores do Pari. O dado de maior destaque é a grande perda de população. Embora essa perda seja a maior entre todos os distritos, ela aparece também nos bairros vizinhos, já que, em geral, os fenômenos que atingem um determinado universo vão além dos limites físicos e se espalham pela vizinhança.

2.d. A história da atividade econômica

Na pesquisa “Região de Influência de Cidades” (Regic) realizada pelo IBGE (1993), São Paulo aparece como a grande metrópole nacional, que exerce influência em todas as regiões do Brasil, além de desenvolver sólidos laços em relações internacionais.

A reestruturação produtiva e a financeirização do capital, após a década de 1970, transformaram a organização da atividade econômica, dispersando-a espacialmente e integrando-a mundialmente, o que provocou concentração de riqueza e de controle econômico. Todas as inovações tecnológicas implantadas no país se sobrepuseram às estruturas espaciais e

sociais já existentes. Assim, a metrópole paulistana assumiu um papel estratégico nesse processo de mundialização.

A distribuição espacial do setor produtivo formal dos empregos e desempregos no município¹ mostra a predominância de serviços, com 46,3%; em segundo lugar, o comércio, com 39,4%; depois a indústria, com 11,9%. Os estabelecimentos da indústria apresentam fortíssima concentração na área central da cidade, principalmente os do ramo têxtil.

No mapa de empregos formais no Setor Privado (2006), o distrito do Pari aparece com mais de 20.000 empregos (**Tabela 9**), estando entre os distritos com mais empregos formais do município. Ao desmembrar este mapa por setores, o distrito do Pari atua no setor de comércio, com 6.392 empregos, estando entre os distritos medianos do município (anexo 2); no setor de Serviços, com 5.547 empregos, destacando-se entre os distritos com menor número de empregos do município (anexo 3); no setor da indústria, com 7.260 empregos (anexo 4), entre os distritos com maior número de empregos do município; e da construção Civil, com 128 empregos (anexo 5), entre os menores do município, confirmando os baixos investimentos do setor imobiliário na área.

A atividade econômica do distrito do Pari se baseia historicamente em indústrias alimentícias, máquinas e radiadores, confecções e gráficas e no comércio de doces, balas e bolachas por atacado e varejo, utensílios domésticos de plástico e alumínio. Nos últimos vinte anos, destaca-se o grande comércio, principalmente o atacadista de roupas populares.

As informações presentes na tabela demonstram que apesar de o Pari apresentar-se com dados satisfatórios em relação aos distritos da capital, entre os centrais ele se apresenta como o de menor atividade.

¹ As informações disponíveis quanto ao emprego e trabalho do presente trabalho foram elaboradas pelo Departamento de Estatística e Produção de Informações (Dirpo), da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura do Município de São Paulo (Sempla), que organiza as informações econômicas da prefeitura. Esses dados foram retirados do Banco de Dados do Ministério do Trabalho e Emprego, formado pelas autodeclarações anuais de todos os estabelecimentos empregadores legalmente constituídos (Rais - Relação Anual de Informações Sociais, no município de São Paulo, em 2004 (Sempal/Dipro, 2006).

Tabela 9 - Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor de Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil, Município de São Paulo, Subprefeituras (centro) e Distritos Municipais (centro) - 2006

Distrito	Comércio		Serviços		Indústria de Transformação		Construção Civil	
	Estab/os	Empregos	Estab/os	Empregos	Estab/os	Empregos	Estab/os	Empregos
MSP	88.603	676.352	102.817	1.667.497	27.353	526.608	6.908	161.315
Moóca	6.580	54.868	5.657	80.673	4.151	66.047	216	6.168
Água Rasa	815	5.989	655	7.682	503	6.848	28	647
Belém	684	5.673	704	12.543	575	13.781	34	1.275
Brás	1.887	15.478	668	6.380	1.593	18.322	17	681
Moóca	1.023	8.598	1.280	21.946	521	12.487	47	1.338
Pari	665	6.392	378	5.547	574	7.260	7	128
Tatuapé	1.506	12.738	1.972	26.575	385	7.349	83	2.099
Sé	9.818	82.701	18.667	369.453	2.902	44.448	441	19.921
Bela Vista	874	7.883	3.073	79.111	181	4.389	46	2.413
Bom Retiro	1.260	8.734	1.010	15.452	1.383	18.238	40	4.658
Cambuci	492	4.751	545	8.894	257	7.009	23	2.797
Consolação	906	10.728	2.930	55.652	141	2.454	78	3.058
Liberdade	511	4.367	1.415	22.594	174	1.504	38	1.191
República	2.155	15.098	4.628	88.089	264	3.428	105	3.444
Santa Cecília	935	9.009	2.218	39.013	316	5.858	54	1.304
Sé	2.685	22.131	2.848	60.648	186	1.568	57	1.056

Fonte: Pesquisa OD 2007 – Metrô, São Paulo.

2. e. A história da ocupação urbana

O uso do solo é um elemento muito importante para a compreensão da estruturação urbana. É a relação do tecido urbano, formado por ruas e lotes vinculados ao sistema viário e de transporte, com seus edifícios e instalações, que determina a configuração da cidade e promove o assentamento da população e das atividades urbanas. O espaço mais determinante da estrutura urbana é o centro principal, onde se realizam diversas atividades, responsáveis por um considerável número de empregos e de produtos disponíveis ao consumo da população em geral (VILLAÇA, 1998). Além dele, existem os polos regionais principais e os de menor importância. O Pari não é um polo, mas, pela proximidade com o Brás, que já foi citado como o primeiro centro secundário do município – “*sub-centro*”

de comércio e serviços da região metropolitana: O Brás" (idem, 1998:118), herda atividades ou funções do bairro vizinho.

Efetuamos a pesquisa sobre o uso do solo no Pari em 2006, tendo como ponto inicial a identificação das quadras fiscais³ do distrito. Foram conferidos todos os imóveis de cada quadra, com a finalidade de distinguir cada imóvel com seus usos específicos (tabela 8). A tipologia adotada é aquela estabelecida pelo código do TPCL (Taxa Predial de Limpeza e Conservação) organizada pela Secretaria de Finanças/PMSP, que tem por objetivo a tributação referente ao IPTU (Imposto Predial e Taxas Urbanas). A TPCL contém todas as propriedades imobiliárias na área urbana no município de São Paulo, porque constituem fator gerador desses tributos a propriedades, domínio útil ou posse do bem imóvel, constituído ou não, bem como a utilização de serviços de limpeza pública e de conservação de calçamento e de leitos não pavimentados do logradouro onde o imóvel se situa. O TPCL é organizado em setores fiscais, sendo cada setor composto por quadras (**mapa 12**).

³ As Quadras Fiscais são plantas de cada quadra do município onde está desenhado e numerado cada lote, com suas medidas, nomes das ruas e respectivo codlog (código do logradouro), número da quadra e a numeração correspondente ao setor de localização no município. As quadras fiscais são referências para a Secretaria de Finanças especificarem cada contribuinte, para o lançamento do IPTU (Imposto Territorial e Predial Urbano).

Tabela 10 – Usos do solo

Usos do Solo	
Residencial ⁽¹⁾	4.408
Comércio/Serviço/ Atacadista ⁽²⁾	1.119
Indústria e Oficinas ⁽³⁾	631
Instituição ⁽⁴⁾	79
Cortiço e Favela ⁽⁵⁾	164
Misto	390
Vazio	53
Aluga/Vende	88
Estacionamento	60
Em construção	26

(1) 2 CDHU, 3 abrigos, 6 conjuntos habitacionais e 1 conjunto da COHAB (olarias).

(2) 2 Shoppings Centers e 71 bares.

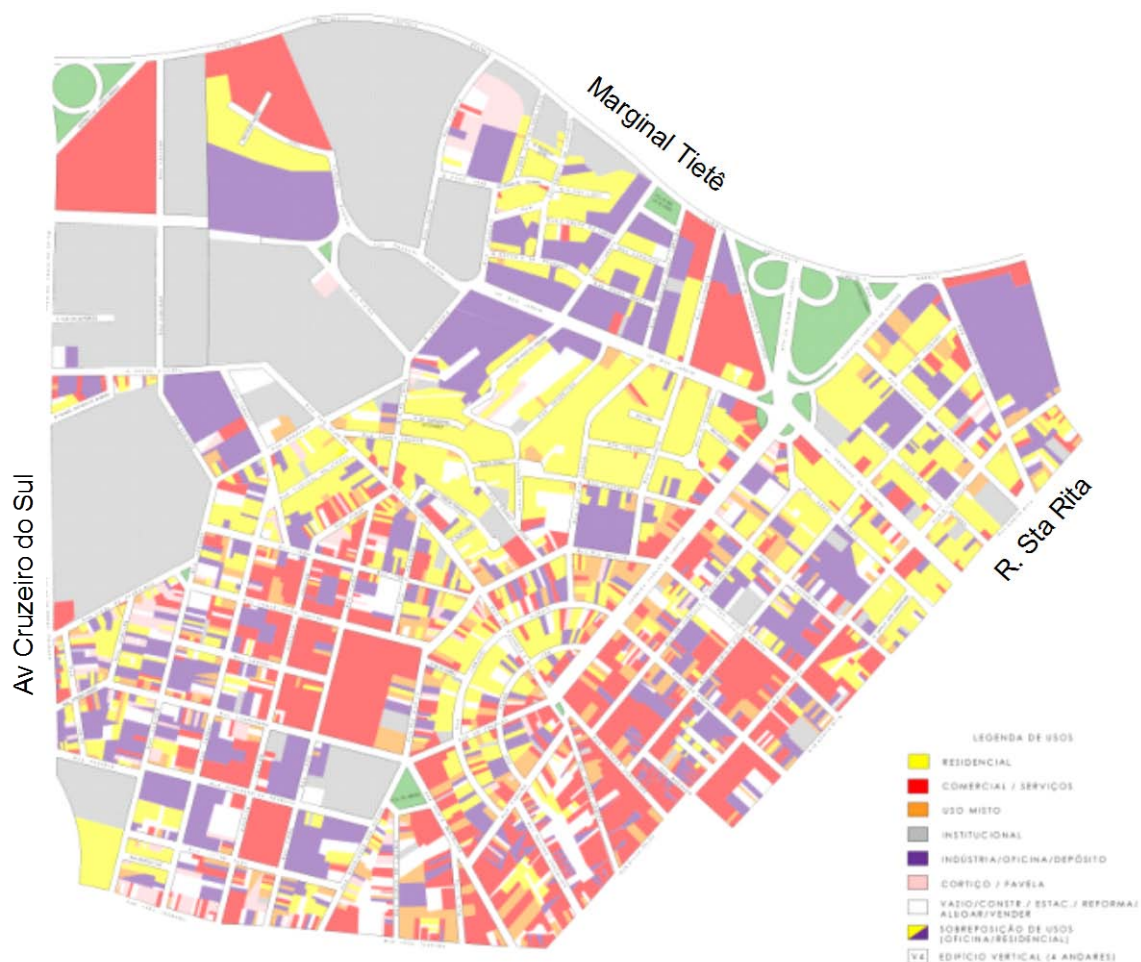
(3) Almojarifado do Metrô e 74 oficinas.

(4) Grupo Escolar, EMEF, Fatec, Biblioteca, Portuguesa de Desportos, SPtrans, Limpurb, SUS, Semab, Igrejas.

(5) 2 favelas e 162 cortiços.

Fonte: pesquisa de campo da autora (2006). Contagem manual.

Mapa 12 - Uso do Solo – distrito do Pari - 2006

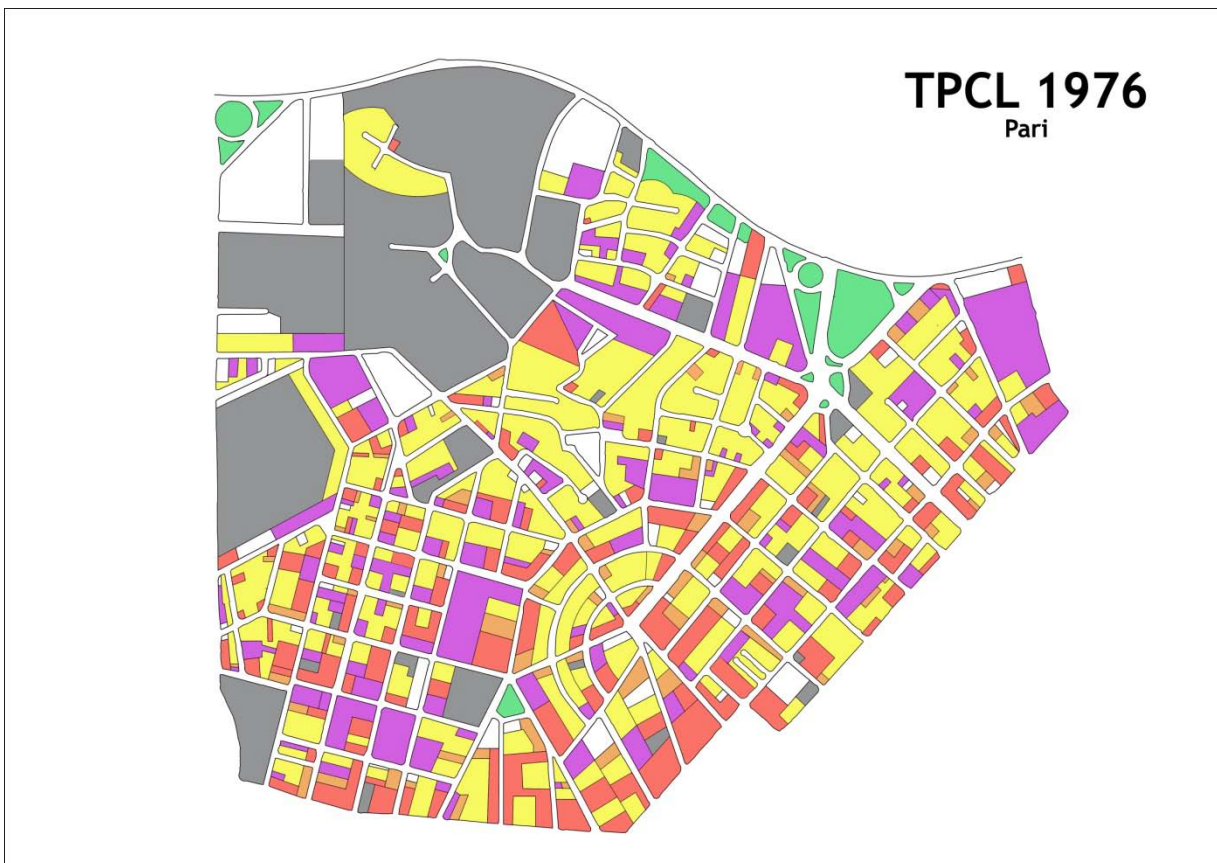


LEGENDA

- Residencial
- Comercial e serviço
- Uso misto
- Institucional
- Indústria/ galpão / depósito
- Cortiço/ Favela
- Vazio / estacionamento / reforma/ vender ou alugar
- Sobreposição de usos - indústria e residência
- Edifício Vertical

Procedemos a uma vistoria para checar os usos atuais do distrito do Pari, pois o TPCL identifica os usos que predominam em cada quadra, e não todos os realmente existentes, o que acarreta uma distorção da realidade. Além disso, o TPCL contém um fator subjetivo na distinção de alguns códigos, como o de cortiço, uma vez que pode estar associada a valores relativos às condições físicas do imóvel. Predomina a definição de uso misto, sem que se discrimine o tipo de atividade; e, para a definição, é considerada a declaração do proprietário do imóvel, sem que se realize uma vistoria. Desses dados podem ser definidos os tipos de cada código em detalhe. A evolução dos usos mostra como a ausência de detalhamento do TPCL dificulta à compreensão da leitura histórica dos usos, sendo a vistoria a única maneira de poder esclarecer esse processo.

Mapa 13 – Uso do Solo – Distrito do Pari – 1976



Legenda: página 85

O mapa 13 mostra os dados do TPCL de 1976, com a predominância de usos do distrito. Podemos notar que a diversidade é muito menor do que o mapa de 2006 e que há dados equivocados, como os da quadra 104, do setor 17 (**Foto 11**), onde há muitos anos está instalada a fábrica de bolachas Bela Vista. Podemos observar, também, o vazio da quadra 98, do setor 18 (**Mapa 14**), que era de propriedade da municipalidade, antiga área devoluta da várzea do rio Tietê, constante, até hoje, no mapa de áreas públicas do GEOLOG/PMSP (**Mapa 15**), onde em 1980 foi instalado o Shopping D. O vazio da Rua Azurita é ocupado hoje, em uma parte, pelo Departamento de Limpeza da Prefeitura (LIMPURB/SIURB/PMSP) (Quadra 106, setor17), e em outra por cortiços e pelo famoso restaurante “Galinhada do Bahia” (**Foto 12**). Nota-se, também, que no uso habitação não se especifica se é vertical, horizontal ou cortiço, tudo é habitação. Porém, pode-se observar, principalmente, as mudanças ocorridas pelos imóveis adquiridos pelos coreanos que se tornaram igrejas e shoppings. É preciso salientar a diferença de uso da Rua Silva Telles, hoje muito mais comercial do que em 1976.

Foto 11 - Fábrica de bolachas Bela Vista



Mapa 14 – Quadras 91, 96, 98 e 99 do setor 18 e Quadra 101, 103 e 105 do setor 17

- 1- Vazio
- 2- Fábrica
- 3- Abrigo
- 4- Museu
- 5- Abrigo
- 6- Vazio
- 7- Abrigo
- 8- Abrigo
- 9- Vila
- 10- Casas
- 11- Pet Shop

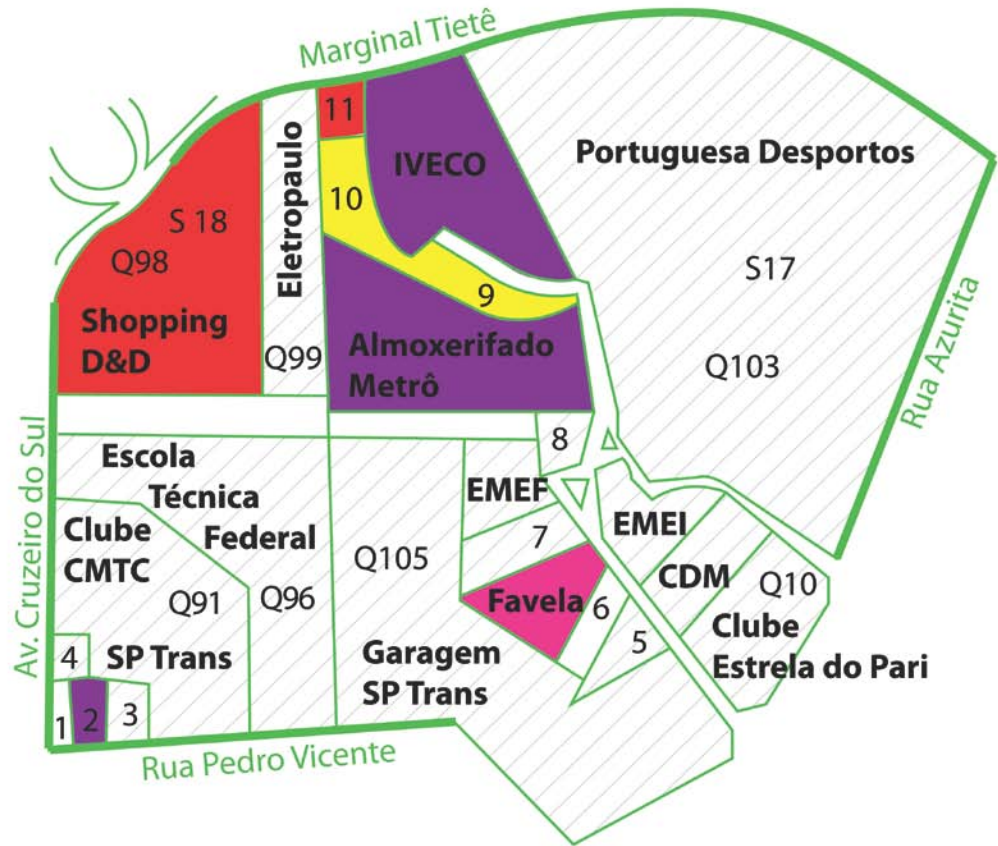
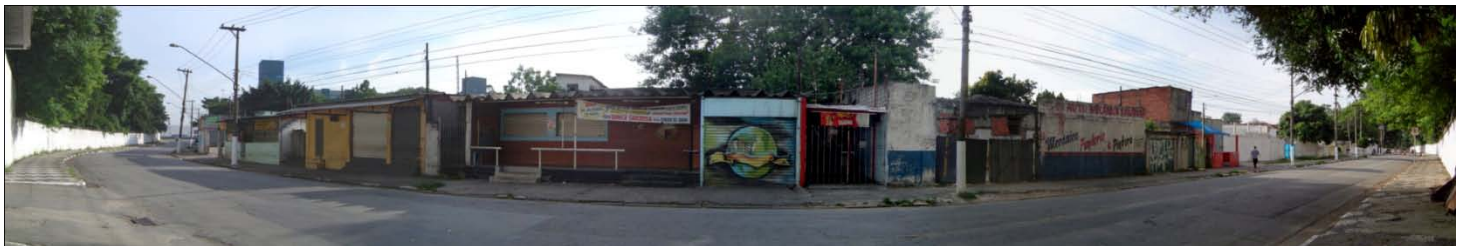
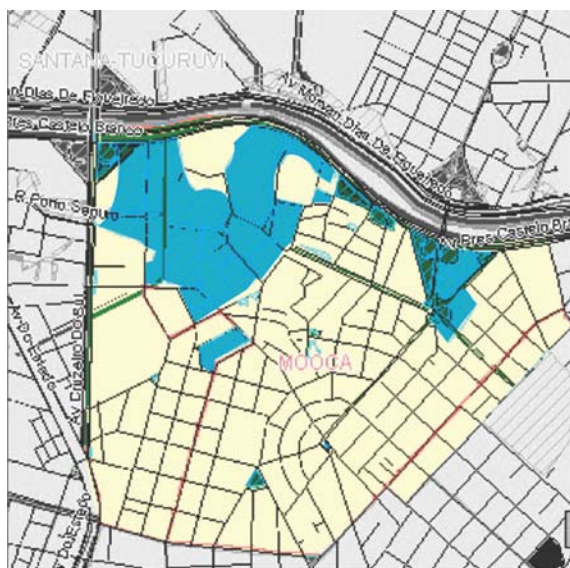


Foto 12 – Restaurante “Galinhada do Bahia”



Mapa 15 – Áreas Públicas do Distrito do Pari – 2006



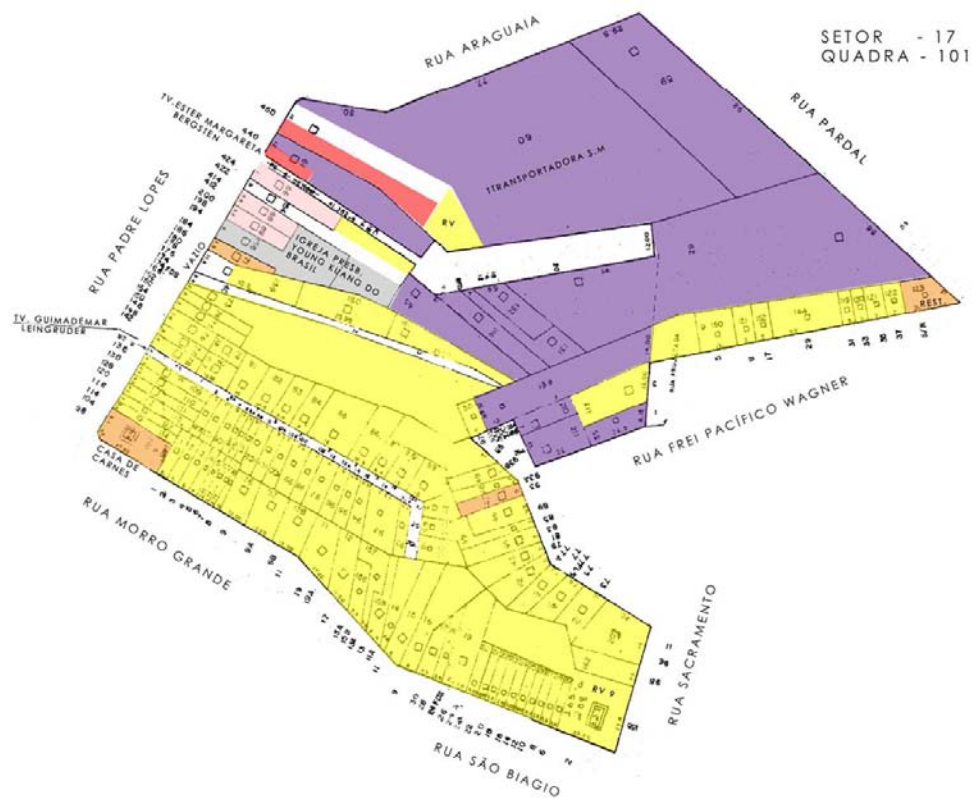
Fonte – (Geosp/ PMS, 2006).

As quadras do Pari não são homogêneas, principalmente as localizadas no Canindé, muito irregulares e com dimensões bem grandes. As áreas próximas ao rio Tietê, por terem sido áreas devolutas, foram apropriadas de forma irregular, não obedecendo a padrões de loteamentos; por outro lado, muitas foram “doadas” a diversas instituições, tanto particulares como públicas.

Existem duas quadras atípicas quanto a seus formatos, completamente incomuns, e à apropriação possivelmente irregular, como as quadras 101 (**Mapa 16**) e 102 (**Mapa 17**), do setor 18. Já em 1952, elas eram quase totalmente ocupadas por pequenas habitações, tendo suas áreas vazias sido ocupadas, depois, por uma indústria e um depósito de materiais. Nessas quadras há vários cortiços e pequenas habitações junto a indústrias e galpões. Elas são contornadas por vias estreitas (de 8 metros de largura), exceção feita à abertura de nova avenida, em 1992 – Avenida Bom Jardim –, continuação da Avenida Pedroso da Silveira (que já existia em 1952). A formação do tecido dessas quadras resulta em uma malha difícil de ser

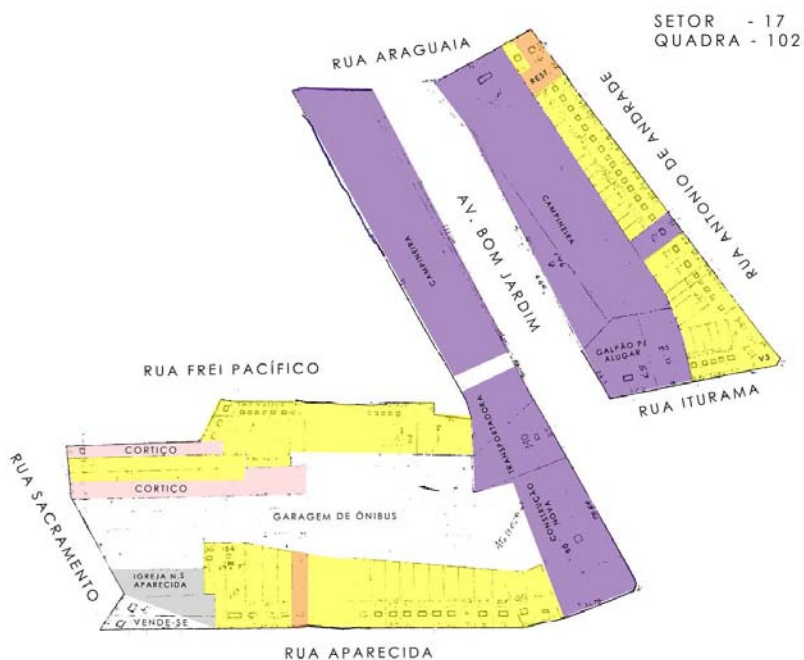
percorrida e ultrapassada, trazendo aos moradores isolamento, segregação e dando pouca funcionalidade de integração entre as áreas. Essa configuração proporciona uma vivência monótona, não permitindo a interação de usos e da unidade funcional. Um bairro tem sua identificação criada pela interação de seus usos e de seus moradores e frequentadores, e sua dimensão física e limites formados por seus elementos naturais ou outros, criados pelo homem. Para atrair pessoas, precisa ter características e especialidades próprias.

Mapa 16 - quadra 101, setor 17



- Legenda:**
- Residencial
 - Institucional
 - Cortiço
 - Misto
 - Comercial
 - industrial

Mapa 17 - quadra 102, setor 17



No Pari os usos são diversificados. Há 79 usos institucionais, 119 estabelecimentos comerciais, incluindo 2 shoppings e 71 bares, “botecos de esquina”. É preciso ressaltar que na contagem por imóvel, conta-se um shopping por lote, assim como se conta também um bar por lote. É desproporcional, mas não há outra forma de quantificar, a não ser pelo imóvel; outra maneira seria indicar a área construída, o que só pode ser feito pelo dado do TPCL. Há, ainda: 390 imóveis com usos mistos; e 631 imóveis com indústria, galpão, depósito, almoxarifado – destes, 74 são oficinas.

Os imóveis com habitações são 2.151, sendo que há ainda 5 conjuntos da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo) e mais outro conjunto executados pela COHAB. Há 162 imóveis com cortiços (**Foto 13**), duas favelas e 4 abrigos.

Fotos 13 – Cortiços (Rua Canindé) e (Rua Vidal Negreiros)



Há, ainda, 53 imóveis vazios; 88 para venda ou locação; 88 abandonados ou fechados; 60 estacionamentos; e 26 em construção, totalizando 315 imóveis praticamente sem atividade. Esse número de imóveis vazios, fechados ou abandonos, somado ainda a usos que não possuem uma ocupação efetiva e podem ser considerados como um uso para reservar o espaço para o futuro, como os estacionamentos apresentam uma situação onde o mercado imobiliário não possui interesse. É contraditória a condição do Pari, se por um lado o mercado imobiliário é fraco em comparação a bairros vizinhos, como o bairro da Casa Verde, o preço de compra e locação dos imóveis são altos dentro da mesma relação.

A Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade (10.247/01) estabelecem a necessidade de cumprimento da função social da propriedade urbana, o que tornaria inviável a permanência de vacância seguidamente durante anos. Entretanto, é preciso a intervenção do Estado para declarar que um imóvel é subutilizado, e a prática no Brasil, fornece exemplos frequentes de que o patrimônio privado recebe maiores cuidados que o patrimônio público. Por essa razão é incompreensível o abandono de imóveis privados com tanta frequência nessa área.

Foram adotadas as tipologias: residencial e não residencial, além dos terrenos vazios. Da tipologia residencial apresentam-se as seguintes categorias de uso: unifamiliar horizontal, unifamiliar vertical e multifamiliar (residência coletiva, incluindo o cortiço).

Da tipologia não residencial encontram-se: escritório, comércio, indústria, armazéns gerais e depósitos, serviços, uso coletivo (cinema, teatro, casa de diversão, clube, escola, templo) e uso especial (hotel, pensão ou hospedaria, hospital, ambulatório, casa de saúde, estação de radio, emissora de televisão ou jornal, asilo, orfanato, creche, seminário ou convento).

Foto 14 – contrastes urbanos



Foto 15 – Imóvel abandonado – Fábrica de Leite União



I. Residencial

As unidades habitacionais no Pari foram construídas, na maioria, por agentes privados que as vendiam diretamente ao consumidor. São casas simples e modestas, com poucas exceções. A ocorrência da tipologia residencial é basicamente horizontal e de baixo padrão. A presença de residência de classe média é relativamente escassa e a área é pouco verticalizada. Dos 4.408 domicílios, 68% são residências até dois pavimentos e 32% são apartamentos.

Tabela 11 - Domicílios por Tipo – Distrito do Pari – 2000

Domicílios por Tipo			
Total	Casa	Apartamento	Coletivo
4.408	3.003	1.270	135

Fonte: IBGE - Censo 2000

A produção de habitação popular promovida pelo Poder Público teve início a partir de 2000 pela Cohab/Sehab, para atender a Associação de Catadores de Papel, na Rua das Olarias com Rua Araguaia. O projeto arquitetônico do edifício foi bem resolvido e com apresentação diferente da maioria dos edifícios residenciais executados pelo Poder Público. O edifício fazia parte do Programa de Aluguel Social, instituído naquela gestão, o qual determina que os moradores paguem um aluguel de até R\$ 150,00 por mês, de acordo com a renda de cada um. Com o passar dos anos, as condições desse edifício atingiram um estado tão precário que até os cabos dos elevadores foram roubados, dificultando sensivelmente a locomoção dos moradores (**Foto 16**).

Foto 16 – Edifício Olarias



Além do Poder Municipal, há produção mais recente, da CDHU, que compreende cinco empreendimentos: o Pari A1, na Rua Canindé, 131, com 160 unidades habitacionais, entregues em 2002; Pari D, na Rua Canindé, 314, com 42 unidades habitacionais, entregues em 2008; Pari G, na Rua Canindé, 503/509, com 26 unidades habitacionais, entregues em 2008; Pari F, Rua Hannemann, 156, com 17 unidades habitacionais, entregues em 2008; e Pari A2, com 160 unidades habitacionais, sem previsão de data de comercialização (CDHU) (**Foto 17**).

Foto 17 - CDHU – Pari F, Rua Hanneman, 156, e Pari D, Rua Canindé, 306



Fonte: CDHU, 2008

A tipologia residencial é encontrada por todo o distrito, mas cabe destacar todos os imóveis que se caracterizam dentro do conceito de cortiço, já que, aparentemente, muitos cortiços passam despercebidos pelos passantes da rua e pelos censos e pesquisas conhecidas (IBGE e FIPE), o distrito do Pari é um dos distritos do município com mais incidência de cortiço.

Foto 18 – habitações de mais alto padrão



- Cortiço

Neste trabalho conceituamos cortiço como o imóvel originalmente unifamiliar ou multifamiliar, subdividido em cômodos, adaptados para alojamento coletivo de diversas famílias ou pessoas não pertencentes à mesma família, obrigatoriamente, com banheiros, áreas de serviços e, em alguns casos, cozinhas comuns. Em geral, as condições de habitabilidade são precárias e seus ocupantes pagam aluguel por cômodo ou vaga. O proprietário do imóvel, na maior parte das vezes, se utiliza de um intermediário, responsável pela cobrança do aluguel.

Nas pesquisas sobre cortiço há bastante controvérsia quanto ao número destes na cidade de São Paulo. A pesquisa da socióloga Suzana Tachner, de 1995, mostra uma porcentagem de 25% da população, ou seja, 2.500.000 moradores de cortiços, superando o número dos que vivem em favelas, que é de 1.000.000. A pesquisa da FIPE de 1996/97 diz que a porcentagem é de 6%. A diferença entre uma pesquisa e outra é muito grande. A dificuldade para definir a existência de um cortiço, também, pois a aparência dessas habitações pode muitas vezes mostrar-se enganosa. Por outro lado, a pesquisa da Fipe foi feita por amostragem, podendo portanto ser bastante desvirtuada. Como a pesquisa do presente trabalho foi feita em campo, por 4 meses, de forma censitária, ou seja, conferindo casa por casa, acreditamos que os dados checados *in loco* sejam mais confiáveis. Acrescentamos, ainda, que as moradias originalmente construídas com a finalidade de serem cortiços são numerosas na área.

O processo de deterioração que ocorre invariavelmente nos centros das grandes cidades brasileiras é fruto do abandono do Poder Público conjugado ao desinteresse do mercado imobiliário. O Estado não consegue ofertar HIS (Habitação de Interesse Social) para suprir a demanda. Por outro lado, as opções existentes, como um espaço em uma favela ou um pequeno lote na periferia, exigem a construção ou a compra do barraco. Todas essas opções requerem uma capacidade financeira para sua aquisição. Portanto, o cortiço é a saída que se apresenta às pessoas mais carentes financeiramente ou com indisponibilidade financeira imediata. Dois pontos principais são levantados: quem são esses moradores, como vivem e quais as suas condições de habitabilidade?

O problema dos moradores encortiçados está justamente na sua falta de condição financeira e na ausência de relações sociais efetivas. São pessoas, em geral, não especializadas profissionalmente e que recebem baixíssimos salários. A despersonalização e a solidão da metrópole possibilitam assim, cruelmente, que um proprietário explore várias pessoas sem condições de contratar um aluguel formal. Estudos mostram que o cortiço proporciona um rendimento muito maior que um aluguel formal, já que, nessas habitações coletivas, se cobra por cômodo ocupado, o que confere ao proprietário um rendimento muito vantajoso, face ao estado físico desses imóveis. Como a existência de cortiços obedece à finalidade precípua de máxima exploração, não há interesse de seus proprietários em mantê-los em condições adequadas, assim como os locatários não exigem melhorias. É uma troca entre necessidade e exploração que dá à cidade uma aparência de decadência e aos encortiçados um beco em saída.

As condições de habitabilidade dessas moradias são extremamente deterioradas, pois não há a menor preocupação dos proprietários com a manutenção, segurança ou salubridade. Com o objetivo de gerar o maior número possível de cômodos, eles os subdividem usando materiais sucateados, como tapumes, papelão e panos, impedindo a privacidade entre os moradores. As subdivisões são tantas que impedem o mínimo de ventilação e insolação. Os banheiros são sempre minúsculos, insalubres, mal cuidados, insuficientes e quase sempre com pouca ventilação. As instalações elétricas e hidráulicas são resolvidas com adaptações improvisadas e

perigosas. Infiltrações e vazamentos são constantes. As roupas lavadas são penduradas em corredores internos, com os fios elétricos muitas vezes fazendo o papel de varais.

O tempo de permanência do morador no imóvel varia muito. Assim com há os recém-chegados a São Paulo, que não sabem quanto tempo ficarão e demonstram a intenção de sair rapidamente, há os que estão no mesmo cortiço há mais de 10 anos, chegando alguns a 30 anos.

A procedência da quase totalidade dos moradores de cortiços do distrito é o nordeste do país, a Bolívia e o Paraguai. A maioria exerce alguma atividade que lhes garanta algum ganho, em geral um subemprego, muito comumente em oficinas de costura, sem registro legal, como os bolivianos que trabalham nas confecções de coreanos, bolivianos e brasileiros instalados ao redor da Rua Silva Telles. As atividades mais frequentes, além da costura, são: venda ambulante de milho, frutas ou outras mercadorias e, no caso das mulheres, o trabalho doméstico ou de faxina em escritórios. Grande parte não possui registro em carteira ou qualquer vínculo empregatício que lhes assegure estabilidade ou tranquilidade para uma melhor qualidade de vida. No entanto, é comum o acesso a bens de consumo do cotidiano, como geladeira, fogão, TV, vídeo e aparelho de som.

Em conclusão, os moradores dessas habitações subnormais não são excluídos do mercado imobiliário e sim vítimas de um mercado informal perverso, no qual a forma como o dinheiro circula mostra a solidão do indivíduo. Ele é apenas um irrisório consumidor.

Foto 19 – cortiços



No Pari o número de cortiços encontrados foi de 162 e duas favelas. (lotes em cor rosa **Mapa 12**) O número de residências é de 4.408 (vertical ou horizontal) (idem). No entanto, é relevante o número de imóveis vazios e para vender ou alugar: 141. É quase a mesma quantidade de cortiços. É importante frisar que a porcentagem de imóveis alugados é de 49%, para uma porcentagem no município de 21,6% (Censo 2000, IBGE).

O número de cortiços é um dos maiores entre os distritos da cidade – a pesquisa do IBGE (2000) contou 135 cortiços para 4.408 domicílios, ou seja, 3%. Não é o bairro com mais cortiços: no Brás há 1.024 (12,5%); no Bom Retiro, 876 (10,6%); na Sé, 592 (7,7%); na Liberdade, 974 (4,4%). Em nossa pesquisa, realizada em 2006, foram identificados 162⁴ (3,6%) cortiços no distrito do Pari.

⁴ A diferença entre os números pode decorrer de como se conceitua o cortiço, e se a pesquisa é feita por amostragem, ou por contagem.

- Favela

Em 1945 o Pari recebeu 904 pessoas que se instalaram numa área de 34.500 m² situada na antiga várzea do rio Tietê e lá constituíram uma favela com 168 barracos que abrigavam 230 famílias (**Foto 2 e 3**, - 1940 - sem favela/ 1952 - com favela). Essa favela perdurou até 1960, quando 60% desses moradores adquiriram casas próprias no bairro.

Hoje, há duas favelas no distrito que convivem com a população, não sendo explícita, entre os entrevistados, uma atitude de intolerância por elas estarem ali implantadas. Parece que, desde que a presença da favela não interfira diretamente no mercado de imóveis, nem na vida dos moradores, a convivência é aceita. E elas estão suficientemente escondidas para não desagradar os moradores ou compradores e locatários de imóveis.

Foto 20 – Favela do bairro



II. Não Residencial

A existência de um centro de comércio e serviço resulta da necessidade por essas atividades, que se localizam em local de maior acessibilidade. O Pari não dispõe de um eficiente serviço de transporte de

massa, mas possui fácil acessibilidade por meio do transporte individual, o que facilita a mobilidade da população e faz do bairro um núcleo de comércio e de serviços.

Os primeiros usos não residenciais da região coincidem com o início da urbanização paulistana. Já em 1849, foi implantada a alfândega seca no Pátio do Pari, que, apesar de não pertencer ao distrito do Pari, mas ao distrito do Brás, assim como um conjunto de depósitos da São Paulo Railway, proporcionou o surgimento da atividade do comércio de exportação e importação, dando expansão e diversidade aos usos existentes e impulsionando a urbanização do distrito (AMADIO, 2004). Soma-se a isso o fato de que a primeira fábrica em São Paulo foi instalada no Brás, a uma quadra do atual distrito do Pari.

Até 1970, o comércio do Pari e algumas atividades de serviços prosperavam. A partir de 1973, o ritmo do comércio foi diminuindo e o aumento da população teve um decréscimo acentuado. Mesmo na área mais comercial, como nas ruas Barão de Ladário, Maria Marcolina e Muller, até 1970, ainda restavam algumas casas antigas, baixas e humildes, moradias de operários que foram transformadas em lojas ou até mesmo em indústrias de vestuário. E foi só com a chegada massiva de coreanos, em 1980, que o bairro tendeu a se recuperar.

O distrito do Pari é um local de aglutinação de atividades terciárias e secundárias que servem a distintas áreas de influência. O total de imóveis com atividade de comércio, de serviço ou atacadista (em vermelho no mapa 11, pág.) e de indústria e oficinas (em roxo) é de 1.750 imóveis.

- Industrial

São Paulo foi um polo importante desde o início da industrialização brasileira, que se aprofundou na década de 1930. As fábricas da cidade, na sua instalação, privilegiaram a proximidade ao eixo ferroviário da Estrada de Ferro São Paulo Railway (Santos-Jundiaí e RFFSA), na região do Brás, Belenzinho, **Pari** e Moóca, e à margem do rio Tietê, na região da Barra Funda, ao longo da Estrada de Ferro Sorocabana.

Em relação à ocupação industrial, o Pari foi um prolongamento do Brás. As principais indústrias que se instalaram no bairro: alimentares, de

confeções e gráficas, máquinas e radiadores. As indústrias alimentares, que hoje são poucas em relação a um passado recente, produziam principalmente biscoitos, balas, chocolates e doces. Entre elas encontravam-se algumas das maiores do Brasil, como Tostines, Confiança, Bandeirantes, Neusa, Bravanus e Dizioli. Ficava lá também a antiga fábrica de painéis Panex (**Foto 21**).

Nas décadas de 1960 e 1970 diversas indústrias alimentícias e locais de revenda desses produtos se instalaram no distrito, e a partir de então o Pari tornou-se conhecido como o “bairro doce”. Já na década de 1980 essas mesmas fábricas e comércios entraram em decadência, sendo substituídos pela atividade comercial de utilidades domésticas de baixo custo, que se tornou uma especialização do local (AMADIO, 2004: 361).

No ramo da indústria do vestuário, as maiores confecções são as de coreanos, mas há também as de brasileiros e até de bolivianos, com a produção de roupas populares, nas quais são utilizadas fibras sintéticas (náilon, helanca e poliéster e alguns tecidos novos importados da Coreia). A indústria de confecção no Pari é mais popular, por exemplo, que as do distrito do Bom Retiro, que exportam moda para o resto do país e abastecem os shoppings do Brasil inteiro.

Foto 21 – Metalúrgica e antiga Fábrica Panex, Rua Tiers



Hoje são poucas as indústrias que continuam no Pari; as que se destacam são as de confecções que não precisam de grandes áreas para se instalar e são permitidas praticamente em todas as zonas de uso do município, pois se enquadram na categoria de uso nR1 – não residencial / Grupo de atividades: Serviços Técnicos de Confecção ou manutenção, a categoria permitida em qualquer zona de uso.

As oficinas automotivas, que, por estarem instaladas em galpões, também são consideradas, dentro do TPCL, como indústrias, foram computadas na mesma tipologia. Para o decreto de uso n° 45.817/05, elas são classificadas como nR2 / Grupo de atividades: Oficinas, e sua permissão é mais restrita entre as zonas de uso. Considera-se que esse uso é mais incômodo que o das confecções – estas geram tão pouco incômodo que mesmo para caracterizar um imóvel dentro desse uso, é muito difícil, pois elas podem, muitas vezes, passar por simples habitação. O reconhecimento é efetuado, apenas, quando há uma sinalização clara ou se, por acaso, se verificar o interior do imóvel e constatar o funcionamento da confecção.

Computamos também como indústrias grandes galpões que podem servir para armazenar materiais, independentemente de seu tamanho e sua utilização.

Assim, dentro desse contexto registramos 631 indústrias, das quais 74 são oficinas mecânicas e um (1) almoxarifado do Metrô.

- Comercial

O miolo comercial do bairro – ruas Silva Telles, Maria Marcolina, Bresser e João Teodoro (**Mapa 18**) – pode oferecer os preços mais excepcionais, especializado que é em venda de vestuário e acessórios de padrão popular. A agitação do Pari gira em torno da Rua Silva Telles (**Foto 22**), que atravessa o bairro na extremidade leste, se estendendo desde a Marginal Tietê até a Praça República da Coreia, esquina com a Rua João Teodoro (sentido norte-sul), cruzando com as outras ruas comerciais citadas acima. A influência dessa via é ímpar e o seu movimento é um confronto com a quietude do resto do distrito. Não se pode tomar essa parte do bairro

como o todo. Contudo, é possível até considerar essa via como uma referência eficaz para o reconhecimento do bairro como um centro comercial.

No comércio, além da especialidade em roupas, o Pari tem uma função atacadista essencial na cidade, de distribuição de materiais plásticos em geral, brinquedos, eletrodomésticos, materiais escolares e materiais utilizados em cozinhas domésticas, tanto de plástico como de alumínio. Os atacadistas se situam nas ruas Vautier, Tiers e transversais.

Mapa 18 – Centro comercial do distrito do Pari

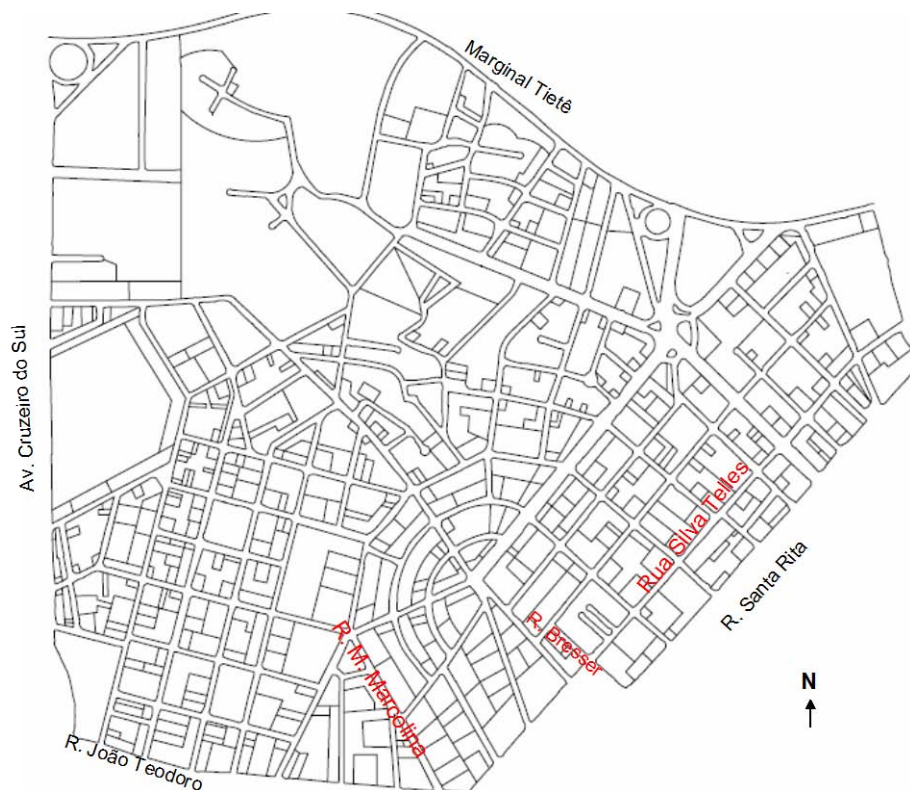


Foto 22 - Rua Silva Telles



O bairro possui um shopping popular, o Shopping D (Foto 18), inaugurado em 1994, com 310 lojas, um grande número delas especializadas em roupas de festas. Mas também há cinemas, restaurantes e loja âncora. Há outro shopping de produtos “importados” – o Shopping Pari (Foto 23) –, localizado na antiga fábrica da Tostines, do chinês naturalizado brasileiro Law King Chong, sempre em apuros com as autoridades policiais, em razão de sua atividade ilegal.

Foto 23 - Shopping D (popular) e Shopping Pari (“importados”)



Há um número razoável de transportadoras, em terreno de grandes dimensões, que necessitam de área para estacionamento de veículos de grande porte, como caminhões e ônibus, localizadas na vizinhança da marginal Tietê (**Foto 24**).

Foto 24 – Transportadora



Há, ainda, no Pari aproximadamente 150 postos de gasolina (O Diário Popular, 1999). Chama a atenção o grande número de bares (71), cuja presença se revela em todas as quadras (**Foto 25**)

Em registro oficial do Sistema Unificado de Cadastro (SUC) da PMSP existem 103 empresas para 207 imóveis (SF/ PMSP, 2006). Na contagem manual há 1.112 imóveis na categoria comercial, serviço ou atacadista.

Foto 25 – Bares



Foto 26 - Postos de gasolina



- Os usos institucionais - Equipamentos públicos

O potencial de urbanização, o conjunto de facilidades e as vantagens que os diversos terrenos – as localizações – do espaço urbano apresentam está também associado aos custos de urbanização envolvidos na produção de equipamentos coletivos e de infraestrutura. A produção do espaço urbano tem, por um lado no setor imobiliário privado e por outro nos órgãos públicos, a incumbência de implantar os equipamentos coletivos. O atendimento social dos equipamentos enfrenta os desajustes entre a

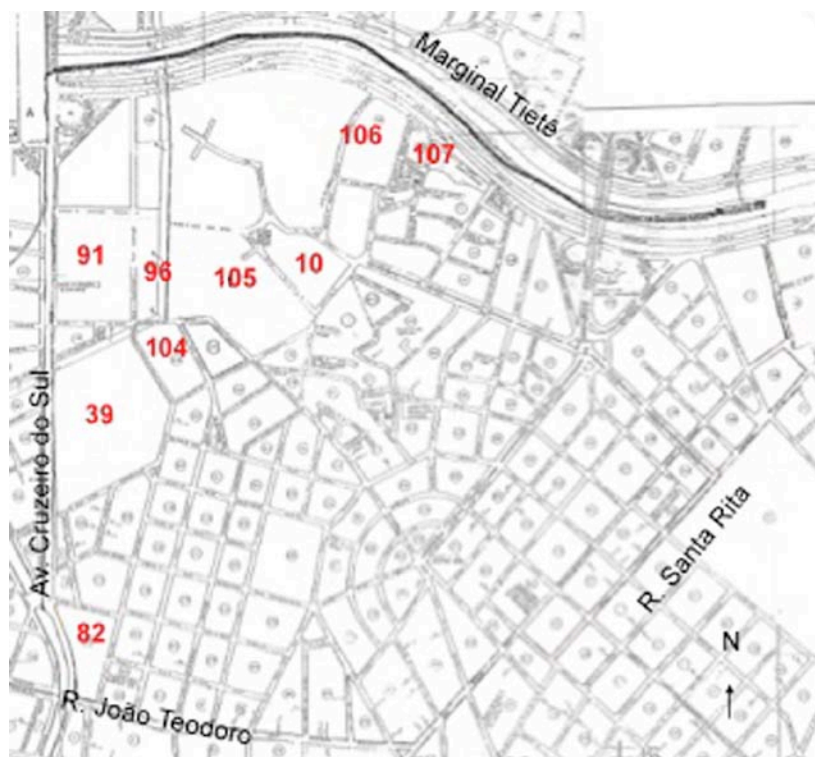
dinâmica imobiliária e a produção e gestão dos equipamentos públicos coletivos urbanos.

A paisagem urbana do bairro do Pari reflete a sua forma de ocupação, com vários usos além dos comerciais e de serviços, como os institucionais: a área da Portuguesa de Desportos (**foto 27**), Academia da Polícia Militar (**Foto 27**), Escola Técnica Federal (**quadra 105, Mapa 14**), Clube da CMTC (idem), SPTrans, Museu do Transporte (idem), Clube Estrela do Pari (idem), CDMs, EMEI , EMEF, Eletropaulo, CET (setor 17, quadra 04), Clube Serra Morena (s17, quadra 04), SIURB (antiga SSO) PMSP (s17, q107), UBS (**s17, q105, Mapa 14**), SEMAB (idem), Grupo Escolar do Estado (s17, q82), além de abrigos de assistência social (**Mapa 19**).

Foto 27 - Portuguesa de Desportos e Academia da Polícia Militar



Mapa 19 - Quadras de áreas de usos institucionais



O almoxarifado do Metrô (quadra 105, **Mapa 14 e 19**) e a garagem da SPTrans na mesma quadra, apesar de serem usos integrantes do grupo indústria, como estão instalados em propriedades públicas, são considerados usos institucionais. Por sinal, essas eram áreas devolutas do antigo leito do rio Tietê. Dessa quadra toda, algumas áreas tornaram-se particulares, como o Shopping D e uma revendedora de caminhões localizada na marginal Tietê, ao lado da Portuguesa de Desportos, embora no mapa oficial de Bens Públicos do Geolog/PMSP constarem como áreas públicas (**Mapa 15**).

Foto 28 – Praça Eduardo Rudge e Praça Psdre Bento



Apesar de vários clubes de várzea ainda persistirem no bairro, há poucas praças. No Canindé, das quatro praças, uma é usada pelos moradores de rua para fazerem sua higiene pessoal, o que inibe os moradores de utilizá-la; e à noite essa praça fica fechada. Outra praça, aberta de dia, é o lugar onde os catadores de lixo reciclável fazem a separação da coleta, e aos domingos é usada pelos bolivianos, que ali realizam a Feira Kantuta, onde se encontram, tocam músicas de seu país e colocam à venda comidas e artesanatos típicos (**Foto 9**). A terceira é a Praça República da Coreia, que fica na divisa do distrito com o Brás. E a última é a Praça Ilo Otonni, no entroncamento com a Ponte da Vila Guilherme, onde se localizam a Biblioteca e uma Escola Estadual.

Apesar de a diversidade de usos trazer dinamismo a um bairro, para que ele funcione como polo de atração, é preciso que haja uma densidade razoável da população e identificação entre os tipos de atividades e os tipos de moradores. Existem usos que dão mais dinamismo às ruas e aqueles que a fazem parecer um cemitério. É o caso de uma parte do Pari, o Canindé. Os usos ali implantados não dinamizam o bairro. Vejamos:

- a Portuguesa de Desportos foi implantada no início da década de 1960, numa antiga área de lagoas formadas pela extração de areia e argila, no fim da Rua Pascoal Ranieri, cuja continuação era denominada Estrada do Porto, limitada do outro lado pela Rua Azurita. Apesar de ser um clube, é particular e ali só entram os sócios, que em geral chegam de carro e não atuam no bairro, não andam pelo bairro, não consomem nada, enfim, não usam o bairro. Além disso, é uma área extremamente grande, voltada de um lado para a Marginal Tietê e segregada por um altíssimo muro que a isola do resto do bairro, apesar de ser um ponto de referência para a cidade.

Os outros dois clubes que são herança do futebol de várzea só funcionam aos sábados e domingos, nunca foram encontrados abertos nas visitas durante a semana. Como ocupam áreas grandes e também são isolados por muros altos, o ambiente criado é de isolamento, separação, vazio.

- Na Academia da Polícia Militar, que se localiza na Avenida Cruzeiro do Sul, o movimento é maior, mas como ele acontece dentro dos muros, o que se percebe do lado de fora é parecido com o que acontece na

Portuguesa: um entra-e-sai de pessoas que não chega a alterar o dinamismo do lado exterior aos muros.

A repetição desse quadro nas outras áreas institucionais é nítida. Como são áreas sempre grandes e com horários de funcionamento restritos, sem movimentação a toda hora do dia, o resultado é uma falta de vitalidade na redondeza.

Além desses equipamentos, há:

O Colégio Santo Antônio do Pari, a escola mais tradicional do bairro, onde 20% dos estudantes, hoje, são de origem coreana.

1 escola de educação especial, 2 escolas de 1º grau e 2 escolas de 2º grau.

Biblioteca Municipal Adelpha Figueiredo (**Foto 29**). Os edifícios da Biblioteca e do Colégio Estadual Frei Paulo Luigi são edifícios modernistas da década de 1960, localizados na Praça Ilo Otonni.

Pronto socorro, hospital, 2 creches, 2 Emeis.

1 faculdade Particular - Universidade São Francisco (**Foto 30**) e a FATEC (federal).

1 Delegacia de Polícia – 12ª DP (**foto 30**).

Foto 29 – Biblioteca Adelpha Figueiredo



Foto 30 - Universidade São Francisco e Delegacia de Polícia – 12ª DP



- A diversidade de uso do distrito

As práticas de cada lugar levam a diferentes ocupações e a diversas tipologias de usos do solo. Entre espaço privado (a casa) e espaço público (a rua) cria-se um espaço, um extrato peculiar que, depois das categorias “em casa” e “fora de casa”, inscrevem as fronteiras do lugar. Não há nenhuma forma de enlace que liga, ao mesmo tempo, estruturalmente, o não familiar - fora de casa – ao familiar dentro do espaço privado. Um fragmento apresenta um contorno nítido, mas suas bordas são fluidas e não possuem delimitação territorial precisa. O bairro constitui aquele espaço intermediário entre o privado e o público, onde se desenvolve uma sociabilidade básica, mais ampla que a estabelecida pelo parentesco, porém mais densa,

significativa e estável que as relações formais e individualizadas impostas pela sociedade.

A relação entre os diversos usos de uma região é determinada por uma diversidade que pode estimular ou atravancar a vitalidade urbana. O comportamento social da população, tanto moradora como frequentadora, está relacionado com essa vitalidade, assim como o desempenho econômico das atividades está condicionado à utilização do bairro. A relação da população entre os usos da área e a prática na vida real demonstra o grau de obsolescência ou vitalidade do bairro. Jane Jacobs, em seu livro *Morte e vida de grandes cidades*, enumera as condições para a diversidade urbana e ainda demonstra como a utilização de ruas, praças e calçadas dá um dinamismo especial ao bairro. Ela define:

Um bairro bem-sucedido é aquele que se mantém razoavelmente em dia com seus problemas, de modo que eles não o destruam. Um bairro malsucedido é aquele que se encontra sobrecarregado de deficiências e problemas e cada vez mais inerte diante deles (Jacobs, 2003:123).

Acrescenta, ainda, que as condições físicas das moradias não têm relação direta com o comportamento de seus moradores, mas relação com o espaço público. Mesmo quando vários urbanistas questionam a existência de bairros em metrópoles, há, ainda, muitos bairros com um dinamismo próprio, onde se pode reconhecer a mobilidade interna, como o trabalho, o dentista, os amigos, as lojas, as escolas etc. e que prendem os moradores. Os bairros da metrópole podem possuir a característica especial de atender pessoas de fora, atraindo-as com seus negócios e usos predominantes.

As combinações e misturas de usos são fundamentais para promover a vitalidade do bairro. A separação de usos, defendida por muitos urbanistas, segrega, fragmenta, isola as pessoas e traz monotonia. A mistura e interação de usos pode proporcionar mais segurança e contato entre as pessoas, trazendo vida e atratividade ao bairro.

A falta de comodidade e a falta de vida são apenas dois dos subprodutos da monotonia residencial (Jacobs, 2003:158).

É justamente a diversidade de usos que proporciona a uma metrópole a possibilidade de as pessoas, em contato umas com as outras, se manifestarem e desenvolverem atividades e habilidades diversas, expressarem necessidades e carências. E essa mesma diversidade traz uma dinâmica econômica importante para o bairro e também para a metrópole. Jacobs afirma que

Há quatro condições indispensáveis para gerar uma diversidade exuberante nas ruas e nos distritos: atender a mais de uma função principal; a maioria das quadras deve ser curta; deve ter uma combinação de edifício com idades e estados de conservação variados, e incluir boa porcentagem de prédios antigos, de modo a gerar rendimento econômico variado; deve haver densidade suficientemente alta de pessoas (Jacobs, 2003: 165).

Os usuários de um bairro consomem diversos produtos nesse espaço, como refeições, outros pequenos artigos e serviços em geral. A presença de pessoas ao longo de todo o dia proporciona uma vida estimulante ao bairro.

Outro aspecto importante é também conjugar os usos diurnos com os noturnos e os usos de fim de semana com os da semana. O uso principal é que dará ao bairro seu acento, mas as atividades que proporcionam diversidade no tempo e no espaço ajudarão a mantê-lo vivo e estimulado. Por exemplo, uma fábrica, mesmo funcionando no horário comercial, pode, nas horas de almoço ou de saída, provocar outras atividades, como o funcionamento de associações, igrejas ou outro tipo de agregação de pessoas.

O tempo transforma o espaço a todo instante. Os edifícios deteriorados podem ser atraentes para a geração seguinte. O espaço decadente sempre está à espera de uma oportunidade para se revitalizar. Muitas vezes, a falta de uniformidade de edifícios, com usos, alturas, padrões e idades diversas, recebe críticas que consideram essa falta de uniformidade como “bagunça”. Essa crítica se fundamenta em um modelo criado por alguns urbanistas, que têm em vista que a cidade deve ser homogênea. Asseguram esses urbanistas que a aparência homogênea é

mais agradável, mais esteticamente disciplinada. De outro ponto de vista, pode-se enxergar essa homogeneidade como monótona e entediante. A permissão e a diferença podem gerar um visual interessante, com características próprias. No entanto, existem alguns usos que dão a aparência de sujeira e desleixo, como ferros-velhos, oficinas descuidadas, bagunçadas, bares de esquina (que só vendem pinga), postos de gasolina, estacionamentos, garagens de caminhões grandes e ônibus, imóveis fechados e abandonados, favelas em condições deterioradas, cortiços e vazios urbanos. Esses usos dão a impressão de abandono ou de frequência indesejada e transmitem um aspecto negativo do bairro. Os usos industriais também podem trazer uma impressão desgastante, impõem isolamento e seus espaços grandes quebram a continuidade da cidade.

Essas atividades podem ser forças negativas que contribuem para trazer ao bairro insegurança, monotonia, dispersão, prejudicando o fluxo de pessoas ao longo do dia e isolando os moradores. Além disso, contribui para não atrair a aplicação de recursos econômicos na área, impedindo a implantação de novos empreendimentos, pois o interesse por um espaço aumenta na razão direta de sua diversidade de usos, de vitalidade e do maior fluxo de pessoas.

Outro aspecto que traz desestímulo à vida urbana são os elementos que cortam o espaço, como linhas férreas, grandes rios e avenidas de tráfego pesado. Esse é o caso do Pari, próximo da linha férrea e que se confronta com o rio Tietê de um lado e com o Tamandateí de outro. São três lados de uma forma praticamente quadrada, que isolam o bairro da cidade. Esses elementos interferem no espaço público, esvaziam-no, seccionam-no, impedem as pessoas de ultrapassá-los, segregam uma parte da outra e não interagem com o entorno.

Essa reflexão sobre a situação de um bairro inserido na metrópole pode ser espelhada nas palavras de Seabra, que discorre sobre o processo do bairro inserido na cidade que agora é metrópole:

É por isso que, quando os bairros já não eram enquanto tal, espaços de representação, começaram a vagar pela sociedade as representações sociais dos bairros. E, exatamente, porque foram

eles (os bairros) na história urbana, uma realidade empírica vivida que experimentou a fragmentação do espaço e do tempo. A partir de tais indagações se pode constatar que o curso da urbanização entre nós foi dilacerante. Que a formação social e política da Cidade com seus bairros serviu aos desígnios de uma vida urbana em formação e que a urbanização de São Paulo, se encarada de um ponto de vista lógico, já mostrava os seus limites dada a impossibilidade de reproduzir, em sincronia, todos os elementos\momentos do seu próprio processo (SEABRA, 2005: 305).

O Pari se inscreveu na história da metrópole paulistana como um bairro operário, de moradias e usos múltiplos e hoje (2006) aprofunda-se essa relação, na luta contra o descaso e pela revitalização do lugar.

III. Infraestrutura e transporte

A infraestrutura e o transporte estão conectados com o uso do solo e são elementos básicos da estrutura urbana de uma metrópole. O Pari, desde o início de sua formação, possuía uma quantidade considerável de atividades comerciais e industriais, no entanto em menor quantidade que seu bairro vizinho, o Brás. A estrutura da metrópole pode ser caracterizada por seus elementos bases: os subcentros de comércio e serviço e as áreas industriais (VILLAÇA, 1998:12), elementos que têm destaque na área do Pari. Eles são unidos na metrópole por essa estrutura, tendo o transporte e as vias estruturais como bases imprescindíveis. O deslocamento das pessoas, enquanto portadoras da mercadoria força de trabalho ou enquanto consumidoras, é fundamental na estruturação do espaço intraurbano (VILLAÇA, 1998:23), que tem na localização um elemento essencial. A localização urbana é determinada por dois atributos:

- Uma rede de infraestrutura: vias, redes de água, esgoto, energia etc.
- Possibilidades de transporte de produtos de um ponto a outro, de pessoas e de comunicação. A necessidade de deslocamento de pessoas

deve dominar a de comunicação na estruturação do espaço intraurbano (idem: 23).

A história do transporte no Pari começa em 1925, quando era contornado pelo trajeto do bonde denominado Canindé, que trafegava pelas ruas São Caetano, Monsenhor de Andrade e Oriente, mas não adentrava no bairro.

Em 1954, havia já uma garagem de bondes na Rua Padre Vieira esquina com Rua Araguaia, que depois passou a receber ônibus da CMTTC e hoje é da SPTrans. Além dela, havia outra garagem de bondes que serviam o Brás, na Rua Santa Rita.

O Pari está localizado na proximidade da linha norte-sul do metrô, tendo a Estação Armênia a 300 metros (**mapa 20**). A área no entorno dessa estação sofre uma deterioração física muito acentuada, razão pela qual, talvez, ela não represente uma opção para o morador do Canindé - Pari. Outra razão pode ser o fato de a Avenida Cruzeiro do Sul ser uma barreira, uma via que decepa essa união entre o bairro e a Estação. O fluxo de veículos e a dificuldade em atravessar a avenida, devido à rapidez da troca de faróis, tornam-se um obstáculo para a conexão dos espaços – afinal, a distância de 300 metros é pequena como justificativa para o não-uso do metrô.

Mapa 20 - Estação Armênia a 300 metros



A localização do Pari, no entanto, pode ser considerada muito boa em se tratando de acessibilidade. E isso é muito importante, como diz Villaça no trecho que se segue:

A terra urbana só interessa enquanto “terra-localização” (Villaça, 1985:5), ou seja, enquanto meio de acesso a todo o sistema urbano, a toda a cidade. A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha em maior, ou menor grau. Os diferentes pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o conjunto da cidade. A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário despendido em sua produção (VILLAÇA, 1998: 74).

Ter vantagem de localização em relação a outros faz de um espaço um “ponto” de valor. O “ponto” é o lugar que se disputa para alocar um comércio, uma indústria ou residência, dependendo do lugar. A apropriação dessa vantagem domina a estrutura urbana. As transformações dos pontos alteram a estrutura espacial da cidade (VILLAÇA, idem).

O custo e o tempo de deslocamento do Pari até o centro antigo da cidade é muito pequeno. Qual então o motivo que o torna um bairro não atraente para o mercado imobiliário? O lugar social do Pari não é disputado por outras regiões, por isso não há razões para torná-lo mais valorizado? O Pari não polariza, então não há o valor simbólico⁵.

Harvey afirma que as camadas populares são mais prisioneiras do espaço do que as camadas de mais alta renda, pois a mobilidade destas é bem maior. Os ricos podem comandar o espaço, enquanto os pobres são prisioneiros dele (HARVEY, 1980:146). É claro que o próprio Shopping Center depende, para seu sucesso, de um bom “ponto”, de uma boa “localização”. A estruturação do espaço se dá na disputa dessas localizações, sob a ação do conflito de classes em torno das vantagens do espaço urbano, enquanto produto do trabalho.

Não basta que haja acessibilidade a um local apenas pelo transporte individual, é obrigatório que o transporte de massa chegue ao destino escolhido. A luta de classes pelo domínio do espaço, na estrutura urbana, não se esgota no transporte. Se a pior localização é aquela na qual há dependência em relação ao transporte público, torna-se maior, ainda, a dependência da estrutura territorial em relação às estruturas sociais, políticas e ideológicas. Os elementos da estrutura territorial urbana com os elementos invisíveis da estrutura social podem ser mais fortes e mais produtivos de “localizações”.

Se o mercado imobiliário distribui as acessibilidades na cidade, onde não há interesse do mercado imobiliário elas não são criadas? A acessibilidade se produz em dois momentos: primeiro, durante a própria produção/consumo dos espaços, isto é, dos pontos a serem interligados. Depois, pela atuação sobre o sistema de transporte que interliga os pontos produzidos. O Pari não é “o” ponto. Não carrega a carga ideológica de “bom bairro”, como a Vila Madalena ou Moema – logo, é descartado da atuação do mercado imobiliário.

O melhor meio de abreviar o tempo de circulação de pessoas e de mercadorias é investindo em transporte, atuando assim sobre o espaço para reduzir o tempo. As transformações em transporte e comunicação alteram a

⁵ Entende-se por valor simbólico de um espaço o grau de representação que este possui perante a sociedade.

posição relativa de cada ponto no espaço (VILLAÇA, 1998). Não existe equilíbrio espacial, portanto sempre se devem criar oportunidades de obter lucros extraordinários de localização.

A localização de um bairro desempenha papel fundamental nas relações estruturais e dinâmicas da formação e do crescimento da cidade. Ao abordar pelo ângulo da formação e evolução da cidade a localização de um bairro revela sua relação com a estrutura da cidade.

A expansão espacial da cidade de São Paulo se deu pela ocupação do solo ao longo das principais vias de penetração ligando a produção industrial à fonte das matérias-primas e aos mercados consumidores. Esse processo desencadeou nas vias estruturais mais centrais da cidade uma elevação dos preços do solo (SINGER, 1974).

O valor de um terreno é determinado em princípio, pela distância de sua localização ao centro da cidade e ao centro de bairro mais próximo (SINGER, 1974:74).

O distrito do Pari, localizado no interstício da marginal Tietê e a Avenida Cruzeiro do Sul, tem como prolongamento a Avenida do Estado, que por meio das vias que dela saem atinge a cidade de São Caetano, dando acesso ao ABCD paulista. De outro lado, há a Marginal Tietê, que une o norte do país ao interior do estado, e as estradas de ferro, que por um tempo foram as principais transportadoras de mercadorias. Essa localização é muito especial para a metrópole, além de ser única.

O Pari se destaca por ser um bairro secundário do centro principal e sua localização, por um determinado período, levou a uma disputa por espaço, entre moradores e empresas, frente ao número de serviços ofertados: transporte, energia, água e comunicações. Em razão dessa oferta, criou-se a demanda por equipamentos públicos essenciais à vida cotidiana de seus moradores, como escolas, biblioteca e igrejas, que foram então instalados. E todo esse processo desencadeou também o surgimento de comércios varejistas e atacadistas e até de indústrias.

A divisão do trabalho condiciona determinadas relações entre os indivíduos e grupos da sociedade que são reproduzidas no espaço. A

demanda por terrenos para a construção de indústrias é acompanhada por uma demanda suplementar para residências e estabelecimentos comerciais (SINGER, 1974). São Paulo integrou suas funções de centro comercial em sua economia industrial.

O primeiro subcentro a surgir no Brasil foi o Brás (VILLAÇA, 1998:294), na década de 1920. E o Pari, como bairro vizinho, foi favorecido, pois os trabalhadores do Brás procuravam habitação nos locais mais próximos, e isso trouxe crescimento ao Pari. E os bairros passaram a competir entre si para acolher as atividades mais lucrativas. Em 1940 as lojas, os cinemas e os restaurantes do Brás se incluíam entre os maiores da cidade, e nos anos 50, suas lojas abriram filiais no centro da cidade (idem).

Infere-se, então, que a localização do Pari pode ser considerada importante na estrutura da metrópole; seu desempenho nas funções urbanas é intenso, as principais vias estruturais da cidade passam junto ao distrito e o principal meio de transporte de massa tem estação próximo ao Pari. Mas, paradoxalmente o bairro não é "o" ponto.

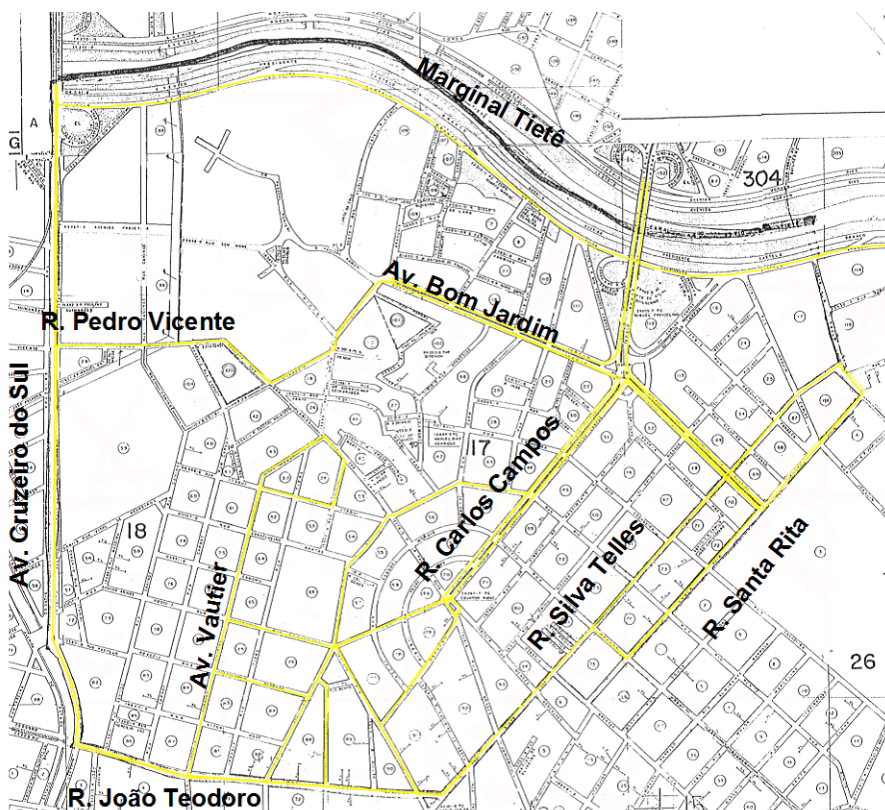
À medida que o processo de produção do espaço urbano estende suas atividades econômicas e distribui sua população, vão-se ampliando também as redes de transporte e de infraestrutura, alterando as vantagens relativas das diferentes parcelas do tecido urbano. Mas todas essas mudanças não afetaram o valor simbólico do Pari.

Se por um lado a localização do Pari é privilegiada na estrutura da metrópole, por outro o sistema de transporte de São Paulo tem uma configuração fortemente rádio-concêntrica e uma parca rede de transporte de massa. Assim, uma das vias que formam o perímetro que envolve a coroa central do município, a Marginal Tietê, contorna o Pari ao norte. Ela é elemento fundamental na estrutura da metrópole, ligando as rodovias que vêm do interior do Estado às que se direcionam ao nordeste do país. Ao sul do distrito, a Rua João Teodoro funciona como uma via radial que liga a Zona Leste ao Centro. Esse modelo reforçou e consolidou o uso de veículos privados. E elementos que cortam o espaço, como linhas férreas, grandes rios e avenidas pesadas trazem desestímulo à circulação e aridez à paisagem urbana. Esse é o caso do Pari, próximo da linha férrea e se confrontando com rio Tietê de um lado, de outro com o Tamanduateí. São três lados de

uma forma praticamente quadrada que isolam sua área. Esses elementos interferem no espaço público, esvaziam-no, seccionam-no, impedem as pessoas de ultrapassá-los, segregam uma parte da outra e não interagem com a redondeza.

As ruas têm intenso tráfego de caminhões, tanto em razão do grande número de transportadoras, quanto pelas indústrias e depósitos de materiais em geral. Isso dificulta o movimento de pedestres, que atravessam as ruas com a máxima cautela. Os moradores em geral se locomovem a pé pelo bairro, pois não existe ônibus de circulação interna (**Mapa 21**).

Mapa 21 - Linhas de ônibus – Distrito do Pari, 2006



O distrito do Pari fica a 3 km do Centro e seu centro nevrálgico, a Rua Silva Telles, a 1.500 metros da Estação Armênia. Mesmo assim o principal meio de deslocamento é o transporte individual. As linhas de ônibus (**Mapa 22**) que penetram no bairro são apenas duas: Vila Sabrina e Jardim Japão. As outras passam nas extremidades do distrito, ou pela Avenida Cruzeiro do

Sul, ou margeando o Tietê, pela Rua Silva Telles e Rua João Teodoro. Existem diversos meios de transporte públicos para se alcançar o Pari, além do transporte individual; no entanto, esses meios parecem não ser eficientes. E isso se deve mais a uma questão de comodismo da população que à falta de informação sobre as distâncias entre o bairro e a estação de metrô ou linhas de ônibus. Pode-se afirmar que a distância a ser percorrida, apesar de numericamente baixa, ou seja de 300m (até a avenida Cruzeiro do Sul), 700 m (ao centro do distrito) e 1.500m (até a rua Silva Telles), do início do distrito até considerada pelos moradores como demasiada para se caminhar. Fica uma controvérsia: até que ponto essa ideia pode ser considerada como cultural e não realmente prática? Os deslocamentos no bairro são preferencialmente a pé, 71,3% da população vai trabalhar à pé (Pesquisa OD ano). Para a população de menor nível de renda, os deslocamentos são condicionados pelos transportes e pelas viagens trabalho-residência.

O Pari não possui vias estruturais internas, o que o configura como uma ilha entre os bairros ao norte do rio Tietê e a leste do núcleo central. A pavimentação cobre 100% das vias existentes. 85% tem coleta de esgoto e 100%, água encanada.

Um dos problemas mais graves do distrito são as enchentes, que trazem prejuízos e grandes dificuldades à população moradora. Mas o Pari ainda guarda hábitos de um bairro em que os moradores exercitam a solidariedade, socorrendo seus vizinhos das enchentes e se reunindo na Igreja.

2.f. História da atividade imobiliária

I - Introdução

O objetivo deste item é verificar a distribuição da propriedade imobiliária e a evolução do valor venal do terreno, no período entre 1953 a 2006, no distrito do Pari. Compreende duas pesquisas de campo: a primeira levantou o número de imóveis do Pari e seus proprietários (anexo 1) e a segunda, os valores venais dos lotes em 1953, 1966, 1978, 1990, 2000 e 2006, e sua correção monetária para o ano de 2006 (anexo 2).

O diagnóstico efetuado a partir dos referidos dados demonstra como a evolução histórica permite marcar momentos de estagnação urbana no Pari. Nossa hipótese é que um dos fatores que causaram a estagnação no Pari foi a existência de concentração de propriedades imobiliárias em mãos de poucos. Acreditamos que a concentração de imóveis nas mãos de poucos impede o acesso democrático à propriedade da terra, criando um monopólio de controle sobre os preços de venda e de locação. Essa situação atrofia a liberdade do mercado imobiliário, já que sua dinâmica é dominada por poucos. Procuraremos verificar, a partir da análise da concentração de propriedade da terra urbana e a evolução de seus preços, se esses elementos são – ou não – constitutivos da existência da renda fundiária urbana.

Embora este trabalho se apoie em dados reais, sua elaboração resultou, também, do debate teórico sobre a existência ou não da renda da terra urbana, tema sobre o qual há controvérsias. Entendemos que a análise feita por Harvey (1990), a ser explicitada mais adiante, pode ser assumida, mas há autores, como Deak (2001), que afirmam não existir renda da terra urbana, que seria uma categoria relativa do modo de produção feudal, fenômeno essencialmente rural. Há autores que consideram a ocorrência de valorização urbana, mas não renda da terra urbana:

A maioria das pessoas concordaria que a valorização da terra urbana seria oriunda de investimentos públicos realizados no entorno, seja pavimentação de vias, execução de infraestrutura de saneamento, equipamentos social e

especialmente a infra-estrutura de transporte. Isso é verdade, mas não é toda verdade. Outros acrescentariam “o crescimento de cidade” como uma explicação adicional para a valorização. Isso já parece mais interessante mas resta compreender em que e por que o “crescimento da cidade” valorizaria seus terrenos e, principalmente, por que valoriza uns mais que outros (já que todos foram equalizados quanto a investimentos públicos). Também fica por investigar e entender por que o trabalho realizado fora de um lote cria valor nesse lote (VILLAÇA, 1985:9).

A retenção de propriedades imobiliárias por poucos é, também, a base para a presença da especulação imobiliária, que assegura ou extrapola o valor da propriedade. Porém, essa especulação é vista pela sociedade como um fenômeno natural. Negar o “direito” (privilégio) de possuir o número de propriedades ao alcance do capital é interpretado, pelo senso comum, como uma ameaça aos interesses capitalistas.

A mão de obra sub-remunerada não tem condições de adquirir ou alugar uma casa, pois o custo da mercadoria habitação transcende em muito o preço da força de trabalho (KOWARICK, 1994:74).

...A maior parcela dos ganhos dos trabalhadores precisava ser canalizada para gastos com alimentação e assim muito pouco sobrava para dispêndios com moradia. (...) Isto porque o aluguel de habitações adequadas correspondia, na melhor das hipóteses, a mais da metade da remuneração auferida pelos trabalhadores (idem: 75).

O apego aos privilégios é fruto de uma herança escravocrata nos quais os senhores determinavam os valores sociais e espirituais, moldando a futura burguesia em ascensão.

Daí o caráter que a urbanização iria assumir (de disseminação de privilégios em áreas cada vez maiores) e o aparecimento de formas agressivas de “dualidade ética”, nas quais o nosso grupo com frequência se reduzia à família dos interessados e o grupo dos outros acabava sendo a coletividade como um todo (FERNANDES, 2006:46).

A propriedade é o poder, a capacidade de controlar e de impor a própria vontade, com uma característica de exclusividade (MARX, 1985)¹. A propriedade configura-se como uma estrutura e instrumento de poder econômico e a especulação imobiliária é cada vez mais fortalecida em virtude da enorme demanda por moradias e pode, até, ser estimulada nos bairros operários. Contudo, o acaso e a necessidade são dois aspectos igualmente objetivos, contraditórios e dialeticamente unidos, na sociedade. E a propriedade imobiliária é, sobretudo, uma questão social porque, ao se acumular riqueza com a concentração de propriedades, aumenta a desigualdade social e negam-se direitos aos não-proprietários, de forma igualitária.

O valor de uso na sociedade capitalista é secundário, mas, para aqueles que não possuem uma moradia digna, a propriedade é essencial para a sobrevivência. Com o acirramento do capitalismo e as permanentes crises cíclicas, o valor de troca se sobrepõe cada vez mais ao valor de uso. Isso significa que, para usufruir determinados atributos do lugar, é preciso realizar, antes de tudo, seu valor de troca. Assim, os processos de valorização do espaço passam, necessariamente, pela mercantilização do próprio espaço, concretamente pela mercantilização dos lugares (SEABRA, 1988:101).

No capitalismo a propriedade imobiliária geralmente é entendida como uma mercadoria como outra qualquer, não se levando em conta seu valor de uso e sua circunstância social.

As necessidades sociais são tratadas pelo Estado capitalista somente em função das necessidades da burguesia. O sistema contratual (jurídico), que o Estado mantém e aperfeiçoa enquanto poder (político) repousa na propriedade privada, a da terra (propriedade imobiliária) e a do dinheiro (propriedade mobiliária) (Lefèbvre, 1999:138).

O setor imobiliário paulistano é composto de setores capitalistas de produção de moradias para as camadas abastada e média da população e de imóveis para o setor de negócios. O setor de construção de moradia

¹ Marx afirma: ... "o poder descomunal a que essa propriedade fundiária dá origem, quando reunida na mesma mão com o capital industrial, habilita esta a praticamente excluir da Terra, enquanto sua moradia, os trabalhadores em luta pelo salário". (citando Engels em A greve de Crowlinton). *Lage der arbeitenden Klasse in England*, p.307. (1892) (MARX, 1985:237).

realizado pelo Poder Público é para atendimento de uma faixa de salário mais baixa, muitas vezes em loteamentos clandestinos ou áreas de ocupação. Há, ainda, um mercado imobiliário de locação formal e para sublocação de cômodos ou casas apropriadas à habitação coletiva, que em São Paulo não é pequeno.

O papel da habitação popular enquanto elemento fundamental para rebaixar os custos de reprodução da força de trabalho, malgrado suas semelhanças aparentes nos primórdios da industrialização e nos momentos atuais, esconde mecanismos extremamente diversos que são ligados à modalidade de exploração do trabalho, ao papel do Estado e à própria forma de estruturação da cidade, antes concentrada e agora dispersa em amplas e rarefeitas áreas de uma Metrópole, que a partir de 1950 ampliou seu padrão periférico de crescimento urbano (KOWARICK, 1994:50).

Hoje, um imóvel não é apenas um patrimônio, tornou-se um papel negociável no mercado de ações. A crescente tendência de tratar um imóvel como um bem puramente financeiro é o ponto crucial para encontrar sua transição à forma puramente capitalista da propriedade privada.

Sem crescimento, a cidade desvaloriza-se e, junto com ela, desvalorizam-se os ativos nela imobilizados – propriedades, comércio, serviço às empresas e às pessoas, anúncios no jornal, rádio e TV, salários –, enfim, a cidade perde valor como qualquer outra mercadoria, quando não encontra demanda no mercado e não consegue passar adiante os efeitos da crise de sobre-acumulação (FERNANDES, 2001:36).

Na pesquisa que realizamos no distrito do Pari, as informações sobre as propriedades indicam que sua concentração em mãos de poucos é uma realidade. A imobilidade de propriedades não faz o mercado girar, produzindo poucos negócios no bairro e deteriorando os imóveis fisicamente. Uma das principais bases estruturais do capitalismo se encontra na concentração da propriedade porque concentrar propriedades traz poder aos proprietários e expande seu capital. O capitalismo é

expansionista, concentrador e centralizador. E, a cada estágio, a história do modo de produção capitalista se territorializa pelo mundo, dominando os lugares e a sociedade, gerando características peculiares, que desembocam em transformações contínuas. Cada lugar cumpre uma função determinada na divisão territorial e se diferencia por suas funções. O urbano é um retrato que expressa essa condição mais geral da economia e da sociedade.

O urbano, de certa forma, é hoje a expressão da forma de organização da atividade econômica, de um lado, que cria uma certa estrutura de classes, e, do lado do regime político, da falta de voz das classes populares, direcionando, portanto os gastos do Estado, todo seu poder, desse ponto de vista de investimento, para atender, sobretudo aos reclamos advindos das demandas das classes médias (OLIVEIRA, 1982:51).

Consideramos que para poder demonstrar pelo menos um dos fatores indicados como causa da estagnação do Pari, é fundamental tentar compreender mais estritamente a valorização imobiliária ou/e a renda auferida pelos proprietários. A questão é colocada no presente trabalho de forma prática, no entanto ela é antes de tudo teórica.

No Pari, a atividade imobiliária se restringe àqueles que detêm e acumulam propriedades imobiliárias para obter renda ou para simplesmente especular, ou seja, esperar a valorização dos imóveis; e aos que retêm propriedades sem colocá-los em uso (para alugar ou vender), sem a preocupação de reformar ou restaurar ou mesmo manter seus imóveis em boas condições de habitabilidade. O mercado imobiliário – de novas edificações para atividades não residenciais e a construção de infraestrutura – é bastante insignificante.

Para iniciar a análise da questão sobre a valorização e a concentração de propriedades imobiliárias é importante conhecer como se deu a realização da propriedade privada na metrópole paulistana

A história da sociedade urbana indica que a propriedade da terra cria uma desigualdade crescente entre os proprietários e os não-proprietários, apresentando-se como a oposição irreduzível entre a liberdade e a igualdade. O processo de realização da propriedade privada fundiária e imobiliária em São Paulo é a expressão concreta dessa

afirmação. O domínio da propriedade do solo, em primeiro lugar, e em seguida, da imobiliária, no desenvolvimento do capitalismo, fortalece-se na desigualdade da sociedade e cria novas formas para acentuar as diferenças entre as classes.

O processo de acesso à propriedade privada se deu dentro de especificidades singulares em cada país capitalista. Cada país teve seu viés cultural, social, econômico e político, os quais deram conformação ao acesso à propriedade. Essa conjuntura histórica particularizou a forma de realização da propriedade privada da terra ou imobiliária.

A partir do momento em que a terra se transformou em mercadoria particular no mercado imobiliário, a aquisição desse bem passa a ter um valor especial a cada estágio do capitalismo, até tomar sua última forma em título de propriedade por um ato negociável no mercado (financeiro), assumindo-se como um papel fictício na circulação capitalista, sendo a garantia contratual de troca entre compradores e vendedores. Do início do processo até hoje, houve várias alterações dessa mercadoria essencial para a vida humana.

A história da propriedade da terra no Brasil e em particular em São Paulo teve sempre a participação especial da classe dominante. As elites brasileiras sempre encararam o Estado como um meio para realizar e promover seus interesses internos, para atingir seus fins; e com a institucionalização da propriedade da terra não foi diferente.

A cidade de São Paulo possui uma localização diferente da maioria das primeiras cidades do Brasil. Não se situa em área litorânea, como outras cidades com maior atividade econômica na época de sua fundação. Desde então, constituiu exceção às regras de ocupação do território brasileiro, tratando-se de uma área de planalto, que era um ponto de encontro do sistema viário que levava às outras regiões mais ricas economicamente. Sua situação geográfica privilegiada possibilitou a circulação dos capitais ligados à exportação e adquiriu condições vantajosas de suporte físico da produção industrial. Antes mesmo que a intensa produção cafeeira no oeste paulista tivesse início, o crescimento econômico de São Paulo teve um avanço em consequência da vinda da Família Real. Pois, com o fechamento dos portos da capitania, as atividades exportadoras se concentraram no porto de Santos, elevando o giro de capitais na região e fazendo com que se instalasse no planalto

uma burguesia comercial ligada ao açúcar e que participou ativamente do processo da Independência (MARTINS, 1998).

O reflexo desse crescimento econômico inicial, na formação espacial paulistana, resultou na expansão para além do núcleo histórico no sentido oeste, transpondo o Vale do Anhangabaú. Começou, então, a farta distribuição das terras do rossio a um conjunto de beneficiados.

O processo de apropriação das terras devolutas no Brasil e em particular em São Paulo foi historicamente excludente, de acordo com a relação de poder, de apadrinhamento, amizades e favores. No Pari, pode-se observar que esse processo também aconteceu.

A realização da propriedade de terras em São Paulo se formou assim que o mercado de terras foi impulsionado, a partir da metade do século XIX, quando ocorreram as grandes transformações relacionadas à expansão cafeeira. Até 1890, a cidade de São Paulo era circundada por um cinturão de chácaras para fins agrícolas principalmente, além de guardar importante função residencial para as famílias de classes abastadas (LANGUENBUCH, 1971).

Em São Paulo, os fazendeiros eram duros aventureiros. Invadiam terras, subjugavam ou destruíam pessoas, esmagavam obstáculos e colhiam avidamente os frutos dessa manifestação de pioneirismo, que combinavam audácia, aventura e espírito empreendedor com móveis do capitalismo comercial, presentes no processo através das relações com as companhias que operavam com a venda de terras, com o financiamento da produção do café, etc. (FERNANDES, 2001:148)

O crescimento da cidade se deu pela ocupação de terras. A maioria eram terras devolutas pertencentes ao Estado, e para se apropriar era necessário legalizá-las (**Mapa 22**). A maior parte foi legitimada no município paulistano por determinação de lei municipal. Para pedir a legitimação da terra pleiteada, solicitava-a por meio de um requerimento à Câmara, no qual se justificava o pedido e se especificava o local requerido.

Outra maneira, ainda, de legalizar as terras foi por comprovação de posse. Por meio da conferência de posse por um fiscal da Câmara, a

se deu pela criação de títulos de terras de acordo com a relação de poder, de apadrinhamento, de amizades e favores. Ou até para aliviar a consciência de alguns senhores que conseguiam títulos para seus escravos (bem longe de suas terras e do centro, obviamente).

A propriedade privada de terra ou a posse de terra no Brasil se consolidou por meio de três (3) regimes a partir do século XVI:

Regime de sesmaria – até 1822²;

Regime de posse de terras devolutas – 1822 a 1850³;

Lei de Terras a partir de 1850⁴ (CASTILHO, 1993: 45).

Com a Proclamação da República, o Governo Provisório criou o sistema de propriedades baseado no “Registro Torrens”, o qual estabelecia a forma de registro das terras brasileiras, permitindo mais uma vez a apropriação de terras de posseiros e do patrimônio público.

Com o Encilhamento⁵ (1889-1891), São Paulo teve a criação de 15 bancos e muitas empresas de construção civil, dando início a uma cultura de apropriação de terras e grande especulação com terrenos urbanos (BOTELHO, 2005), que permanece até os dias de hoje.

A criação de títulos e o parcelamento de terras não poderiam ser efetuados sem um intermediário, em geral um advogado; e sem uma empresa que a urbanizasse, ou seja, convertesse a gleba em partes alienáveis. Portanto, a presença do empresário sempre foi de grande importância na legalização das terras da capital, já que a diversificação de seus negócios passava por especular com terrenos, além do comércio de materiais de construção, serrarias, olarias. Eles também exerciam atividades como fazendeiros, deputados ou tinham algum cargo público.

² Sesmarias eram lotes incultos ou abandonados que os reis de Portugal cediam a sesmeiros que se dispusessem a cultivá-los.

³ O apossamento de terras era efetuado por latifundiários e pequenos ocupantes, que as consideravam propriedades particulares, diante da *ausência* do estado na regulamentação da propriedade.

⁴ A Lei de Terras diz no seu artigo primeiro: “*Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas que não seja pela compra*”. “*A lei de terras se constituiu no estatuto fundamental do disciplinamento da propriedade da terra no Brasil, porque a partir daí é que se estruturariam as bases através do qual o Estado conferiria legitimidade à propriedade da terra, e tentaria objetivar a separação entre as esferas do público e do privado.*” (SMITH, R., 1989:360).

⁵ Encilhamento: O Ministro da Fazenda Rui Barbosa, do Governo de Deodoro da Fonseca, estabeleceu uma política monetária baseado no sistema bancário norte-americano, que se fundamentava na livre emissão de créditos monetários. Para estimular a industrialização e o desenvolvimento de novos negócios, os bancos passariam a liberar empréstimos às pessoas, sem mesmo saber das reais condições de pagamento das mesmas. Foi o primeiro “pacote” econômico da história brasileira.

O acesso à terra foi produzido por um mercado fundiário marcado por profunda especulação e que permitiu que o patrimônio público fosse transformado em um estoque privado das terras por onde a cidade podia estender-se, de forma que o controle desse processo de expansão acabava por concentrar-se muito mais no domínio privado que no propriamente público (BRITO, 2000).

Não há clareza sobre como muitas terras foram legalizadas no município de São Paulo. Nota-se que as grandes empresas urbanizadoras, bancos e comerciantes de peso conseguiam legalizar as terras que denominavam como "suas", por meio do processo acima relatado. Em lugares menos valorizados, pressupõe-se que a legalização da posse tenha sido feita pelos próprios posseiros que aí estavam havia gerações⁶.

Esse processo de apropriação de terras conjugada ao de concentração da propriedade da terra teve nos empresários do setor imobiliário Victor Nothmann, Joaquim Eugênio de Lima, os Paes de Barros, Antônio Proost Rodvalho um papel destacado (BOTELHO, 2005:127).

A cidade de São Paulo, localizada no planalto, era cercada pelos rios Pinheiros e Tietê, tendo o rio Tamanduateí como divisor das áreas leste-oeste. Na década de 1880, com o processo de implementação da propriedade privada da terra e com o florescimento das atividades provenientes do café, a cidade expandiu seu número de trabalhadores e sua demanda por habitação. A chegada da ferrovia e o grande aumento de atividades econômicas em função do café propiciou à cidade um ritmo de crescimento sem precedentes.

Em 1867, quando foi inaugurada, a Estrada de Ferro São Paulo Railway veio acentuar ainda mais a bipartição do espaço disponível para a expansão de São Paulo. Implantada no vale do Tamanduateí, a ferrovia aumentou a barreira representada não só pelo rio, mas também por sua ampla várzea inundável (VILLAÇA, 1998:116).

Com o desenvolvimento da cultura cafeeira, que desencadeou diversas outras atividades econômicas na cidade, e o arranque da industrialização, teve início a imigração. A Lei de Terras, também, foi

⁶ Essa hipótese é aventada na pesquisa do Pari.

concebida como uma forma de evitar o acesso à propriedade por parte dos recém-chegados imigrantes. Ela estabelecia, por exemplo, que as terras públicas deveriam ser vendidas por um preço suficientemente elevado para afastar posseiros e imigrantes pobres. E os estrangeiros que tivessem passagens financiadas para vir ao Brasil ficavam proibidos de adquirir terras, antes de três anos após sua chegada.

A imigração de trabalhadores livres para a lavoura do café substituiu a utilização da mão-de-obra escrava. Com o fim da escravidão, a mudança na economia aumentou o fluxo de rendimento dos trabalhadores e ampliou as margens de seus gastos. A contínua chegada de imigrantes fez a cidade necessitar de um número muito maior de habitações para atender à demanda.

Os imigrantes que se dirigiam à cidade eram, alguns, trabalhadores especializados, como artesãos ou operários da indústria que estava nascendo. Muitos se instalaram no lado leste da cidade, começando aí uma demarcação nítida entre trabalhadores e classe média e alta. A vinda de um número muito grande de imigrantes alterou a vida da cidade em sua forma e conteúdo, como bem lembra Florestan Fernandes:

O imigrante representa mais que uma ruptura com a tradição senhorial e com a dominação patrimonialista, apesar das acomodações que o levaram a compartilhar, de modos mais ou menos profundos, conforme as variações da situação de contato, interesses, valores e ideologias das elites nativas do poder. O imigrante introduziu no Brasil maneiras de ser, de pensar e de agir em que o "cálculo econômico" e a "mentalidade racional com relação a fins" acabaram alcançando, pela primeira vez em nosso país, a consistência estrutural e funcional requerida pelo padrão capitalista de organização da personalidade, da economia e da sociedade (FERNANDES, 2006: 169).

Com o crescimento vertiginoso da cidade, a questão da habitação tornou-se objeto da urbanização paulistana. A habitação no capitalismo é considerada uma mercadoria como outra qualquer, entretanto esta é uma mercadoria que não existe sem a outra, o solo. A aquisição da terra é

uma condição anterior à edificação de habitações. Portanto, é uma mercadoria com um atributo especial.

Diante dessa nova situação, no fim do século XIX já existia um mercado imobiliário considerável, constituído de um lado por habitações para a alta classe e de outro por casas operárias, habitações coletivas, quartos para aluguel e loteamentos de antigas chácaras.

Somente as classes altas e médias chegam a participar efetivamente das vantagens proporcionadas pelo desenvolvimento capitalista. Essa participação é em si mesma, um privilégio e só se pode manter na medida em que privilégios, vitais para as situações de classe alta e média, são intocáveis (idem: 311).

A segregação espacial da cidade foi, já na sua origem, produzida na cidade de forma a depositar a classe trabalhadora nas várzeas alagadiças, sujeitas às enchentes e, portanto, insalubres, e ao longo da ferrovia. Fez-se, então, um corte bastante acentuado entre os rios Tietê e o Tamanduateí: a Zona Leste para os mais pobres e a Zona Oeste e as áreas mais altas para os patrões e funcionários públicos (classe média).

Os espaços da cidade são política e socialmente diferenciados de acordo com os grupos sociais que nela habitam, de tal modo a definir "territórios" distintos. Grosso modo, os pobres amontoam-se em bairros precários e os ricos espalham-se em espaços monumentais (KOWARICK, 1994: 97).

O avanço industrial em São Paulo após 1930 acelerou a urbanização, fazendo diminuir a cada dia a zona rural. A tendência à metropolização se firmou em 1940 e já em 1950 a metrópole estava consolidada. No entanto, o problema de oferta de habitações para a classe trabalhadora não foi solucionado; ao contrário, se agravou mais, na medida em que a metrópole se tornou mais populosa.

Era um círculo vicioso: o poder público não investia em habitações populares para não desfazer o mercado privado, que por sua vez construía habitações para a população de baixa renda de péssima qualidade e em quantidade insuficiente ou a preços que impossibilitavam a compra. A preocupação com a precariedade das condições habitacionais

resultava quase sempre em medidas favoráveis ao setor imobiliário rentista, como a isenção de impostos para a construção de moradias, adotada em todos os níveis de governo. Essas iniciativas só aumentavam os ganhos dos proprietários, pois, em um mercado de oferta escassa, regulado pela oferta e a procura, o subsídio sob forma de isenção fiscal acabava não sendo transferido para o inquilino (BONDUKI, 2000).

A retenção de imóveis na expectativa de sua valorização, a disposição desses imóveis a preços acima dos praticados no mercado ou ainda a construção com a finalidade de alugar era uma prática evidente desse início de século XX. Assim, a especulação imobiliária era fortalecida, aproveitando-se da enorme demanda por moradias, e os bairros operários foram se estruturando de maneira fragmentada. Essa evolução, que resultou na ocupação caótica da cidade, não foi fruto do acaso e da falta de planejamento urbano, e sim a forma de implantação de uma metrópole cuja construção se deu de acordo com a lógica do capital imobiliário conjugado ao capital industrial e mais tarde ao capital financeiro. Somando-se a isso, o poder público ajudou de forma velada a concretizar a situação, por omissão ou por desconsiderar o mercado de terras informal, que já era bastante atuante na época (PACCA, 2004).

Foi neste contexto que em 1942, o governo interferiu no mercado de locação, congelando os aluguéis por meio da lei do inquilinato. A medida adotada, à primeira vista, pareceu ser um golpe contra os proprietários de casa de aluguel. Mas a legislação, ao mesmo tempo em que parecia querer proteger os trabalhadores contra o abuso dos proprietários, também provocava distorções, afetando o mercado de construção de habitações populares e permitindo que a lei fosse burlada com frequência.

A lei do inquilinato não foi nenhuma medida "social", nem de proteção aos interesses dos inquilinos como alardeava o Estado Novo, mas sim, uma intervenção do Estado que contribuía para destruir o modelo da casa alugada e implantar o da casa própria (VILLAÇA, 1986:51).

Em 1963, foram apresentadas por Jango reformas de base através das quais propunham-se transformações legais substantivas no sentido de combater a especulação imobiliária e equacionar a questão urbana e

habitacional. Esse foi um momento de muita discussão sobre o significado da propriedade privada da terra e imobiliária. Mas as reformas não se concretizaram e a metrópole tomou outro rumo sem discutir a dominação da propriedade privada da terra e a interferência desta no cotidiano da vida urbana, como um processo hegemônico.

Em São Paulo, a atitude do Estado e da classe dominante foi muito eficiente em promover a segregação e a exclusão espacial. A cidade era considerada só o centro histórico de hoje, e na área ocupada pela classe mais abastada, os dogmas do urbanismo eram implantados, submetendo-se às regras e a preceitos da higiene e da estética. Os trabalhadores ocupavam as áreas que não obedeciam a essas regras, lugares em condições de habitabilidade difíceis e cada vez mais na periferia, ou seja, distantes do centro e dos ricos. Os grandes negócios imobiliários possibilitaram que na área periférica da cidade, antes de ela tornar-se metrópole, fossem criados espaços vazios, não regulados pela legislação, que com certeza seriam rentáveis num futuro mais próximo ou mais distante, dependendo do ritmo de investimentos dos melhoramentos urbanos providenciados pelo poder público. Esse processo de desenvolvimento da metrópole foi reproduzido no desenvolvimento do seu crescimento em todas as direções.

No período de 1964 a 1985, a metrópole paulistana foi marcada por grandes obras viárias, que privilegiavam os automóveis e acentuavam seu crescimento desordenado, grande verticalização e expansão da periferia. A metropolização de São Paulo concretizou-se assim, com uma estrutura rádio-concêntrica, constituindo um organismo político administrativo altamente centralizado. O arranjo espacial da metrópole, apoiado na infraestrutura viária, na rede de transporte, além de oferecer eixos à expansão metropolitana, provocou a estruturação de polos cristalizadores do desenvolvimento em escala local.

A produção do espaço numa metrópole se modifica em consonância com a implantação da infraestrutura viária e de transportes de massa e, assim, sua estrutura passa por um processo de reestruturação que não se dá de forma homogênea. Há bairros onde a dinâmica urbana é bem menor do que em outros. O urbano perpetuamente em movimento está diretamente ligado aos interesses do mercado imobiliário e do Estado, que por sua vez acatam exigências da

classe dominante. A metrópole de São Paulo é o próprio reflexo da sua forma de ocupação, que mostra nitidamente esse processo, pois a concentração da propriedade privada da terra nas mãos do poder dominante revela a separação entre ricos e pobres, os quais são empilhados em áreas de pouco interesse imobiliário.

Compreender o processo de produção da cidade como um processo calcado no valor denuncia a dualidade do modelo implantado de cidade legal/ilegal, centro/periferia, verticalização/autoconstrução. No entanto, a integração desse espaço dual se faz com partes da cidade que possuem uma dinâmica própria e não se inserem nessa dualidade, como o Pari, que não é centro nem periferia, é legal e ilegal, não é verticalizado e nem apresenta autoconstrução.

II - A renda da terra

A propriedade privada fundiária ou imobiliária é uma mercadoria viabilizada em função do espaço, e como produto social no espaço urbano cria seu valor de acordo com sua localização (VILLAÇA, 1985:9). A aquisição de propriedades imobiliárias é um meio de acumular riqueza na sociedade moderna capitalista e o espaço urbano, como produto social, não pode ser separado das forças econômicas, políticas e culturais. O espaço construído é um produto social, é um momento da reprodução da sociedade, uma síntese da soma de trabalhos privados.

Portanto, ao partir do pressuposto que a existência da concentração de imóveis sob o domínio de poucos proprietários desempenha no capitalismo a função pela qual a renda da terra se realiza (HARVEY, 1990), é necessário discorrer sobre a compreensão da renda da terra urbana. É posto que a acumulação da propriedade privada imobiliária seja o ponto chave tanto para auferir a renda da terra, como para excluir muitos de seu acesso. O fenômeno da concentração de propriedades imobiliárias é uma forma de assegurar valorização, como foi afirmado pelos proprietários pesquisados, já que os imóveis, numa metrópole como São Paulo, mesmo em tempo de estagnação econômica e de grande inflação, não diminuem seus valores.

A terra e o homem constituem “as duas fontes originais de toda a natureza” (MARX, 1985). Em estado virgem, a terra é o objeto sobre o qual versa o trabalho humano, a “condição original” de toda produção e a depositária de uma variedade aparentemente infinita de valores de usos potenciais que a natureza presenteia ao homem.

Marx, no livro: “Capítulo VI inédito de O Capital”, diz:

O capital só se torna verdadeiramente capital quando se torna “valor em processo”; só se, no interior do processo de produção, o toque mágico do trabalho humano o transformar de grandeza constante em grandeza variável. (MARX, 1969:19).

Segundo Marx, o Valor⁷ na sociedade capitalista se distribui em forma de salários, renda, juros, lucro e impostos. As categorias juros, renda e lucro estão mesclados e é difícil a identificação de cada uma delas em separado. Os juros, a renda e o lucro

nada mais são que nomes diferentes para exprimir diferentes partes da mais valia⁸ de um mercadoria ou do trabalho não remunerado que nela se materializa, e todos provêm por igual desta e só desta fonte (MARX, 1974:92).

A fonte a que Marx se refere, é a relação entre capital e solo, é o processo de valorização do capital que permite ao proprietário da terra obter a mais-valia. A valorização do espaço se dá porque o espaço na sociedade capitalista é uma mercadoria. Uma mercadoria com características especiais, pois é condição e meio de produção. O solo e as benfeitorias são mercadorias que nenhum indivíduo pode dispensar. Não se pode existir sem ocupar espaço; não se pode trabalhar sem ocupar um lugar e fazer uso de objetos materiais aí localizados; e não se pode viver sem moradia de alguma espécie.

Os processos de valorização do espaço passam, necessariamente, pela mercantilização do próprio espaço,

⁷ Marx definiu o valor pelo tempo de trabalho socialmente necessário à produção de uma mercadoria (MARX, 1975:617).

⁸ Grifo da autora.

concretamente pela mercantilização dos lugares (SEABRA, 1988:101).

A renda é uma parte dessa valorização (da mais-valia) recebida como resultado de atividade produtiva individual ou coletiva, devido à inelasticidade (escassez e necessidade) do solo. A renda é a parte do valor de troca que se destina ao proprietário do solo (HARVEY, 1980). A valorização, como concorda Villaça, no texto, "A Terra como Capital",

a renda é sempre uma parcela da mais valia criada, por alguma atividade produtiva exercida sobre a terra (VILLAÇA, 1985:8).

A renda é o pagamento feito aos proprietários pelo direito de possuir e de usar a terra. A terra neste sentido tem um valor de uso e um valor de troca. O pagamento feito aos proprietários seria impossível sem a troca geral de mercadorias, sem a plena monetarização da economia e todos os acréscimos legais e jurídicos da propriedade privada da terra.

Marx construiu no volume III de *O Capital*, uma teoria sobre a renda, e estabeleceu três formas de renda:

A renda de monopólio – é a renda baseada no poder monopolista de deter privadamente certas porções do planeta. Os proprietários que dispõem de terra com alguma qualidade ou situação especial relacionada com um tipo de atividade estão em posição privilegiada de cobrar renda de monopólio aos que desejam usar essa terra. Os lugares elegantes e de prestígio criam todo tipo de possibilidade de cobrar rendas de monopólio a outros grupos da burguesia. A renda de monopólio depende da capacidade para realizar um preço de monopólio para o produto.

A renda diferencial – é a renda criada por características específicas de vantagem. A localização é uma variável peculiar que pode caracterizar uma situação de vantagem (e é renda de monopólio porque é única). A localização é socialmente produzida. Como diz Villaça,

A terra-localização - da qual a terra urbana é a mais óbvia manifestação - enquanto produto humano, tem tanto valor de uso como valor de troca. Tal como qualquer outro, seu valor é

determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la (VILLAÇA, 1985:10).

Dois imóveis iguais (mesma área, estrutura física, declividade) localizados em pontos diferentes de uma cidade quase sempre possuem preços diferentes. Os agentes imobiliários estabelecem preços diferenciados por metro quadrado para cada área da cidade e criam um mapa de valores urbanos específicos.

A localização privilegiada no espaço urbano é praticamente irreproduzível. As áreas com características exclusivas são criadas para determinados consumidores, os quais estão dispostos a pagar uma renda de monopólio para poderem aí se localizar, seja em função do status que tal localização traz, seja em função de um acesso privilegiado (HARVEY, 1980). A faculdade do solo em conseguir vantagens e amortizar custos depende de sua rigidez de localização em relação a todos os custos e benefícios externos que estão sendo gerados pela atividade social no sistema urbano.

Portanto, a propriedade “natural” de não-reproduzibilidade do solo contribui para a afirmação de um grupo social como detentor do monopólio fundiário. A escassez é socialmente determinada. As relações sociais que sustentam a propriedade privada da terra transformam o solo em uma raridade, em dado momento, e por certo tempo, para o capital privado.

A renda absoluta – como a terra é um bem finito, a propriedade privada da terra proporciona uma renda absoluta. A renda absoluta depende das condições de oferta e demanda. A capacidade para apropriar-se da renda é fruto de um conflito potencial provocado pela necessidade social da propriedade privada criada pelo capitalismo e da acumulação desenfreada. A renda diferencial: fertilidade do solo (rural) ou o potencial construtivo no solo (urbano) é outra vantagem a qual produz renda (e é renda absoluta porque é finita).

A renda é determinada em relação a todas as esferas de produção, em todas as localizações, com as expectativas futuras também incorporadas no cálculo (HARVEY, 1980).

Marx se pergunta como o proprietário fundiário, sem dispor de capitais, sem investir, pode captar uma parte da mais-valia. Resposta: o caráter formal da propriedade (o direito de propriedade) permite-lhe isso.

Ele extrai da terra, sem mesmo explorá-la, sem tocá-la, a renda dita absoluta e uma grande parte das rendas ditas diferenciais, vindo da diversidade das terras, de sua fertilidade variável, da localização mais ou menos favorável, dos trabalhos de infraestrutura efetuados e dos capitais investidos socialmente (LEFÈBVRE, 1999).

O monopólio da propriedade privada territorial, além de ser uma premissa histórica, é também uma base constante no modo de produção capitalista. A implicação é que a apropriação da renda e a existência de propriedade privada de terras são condições socialmente necessárias para a perpetuação do capitalismo.

O processo de circulação do capital reproduz uma organização espacial cheia de contradições e estreitamente ligada ao funcionamento dos mercados de terra, que por sua vez apoia-se na capacidade para apropriar-se da renda. A circulação do capital a juros dos mercados de terras organiza o uso da terra com o da produção de mais-valia da mesma forma que ajuda a recompor as atribuições da força de trabalho e a igualar a taxa de lucro através das diferentes linhas de produção.

A renda da terra capitalizada como juros sobre algum capital imaginário constitui o valor da terra. O que se compra e se vende não é a terra, mas o direito à renda que produz. O dinheiro que se desembolsa equivale a uma inversão que produz juros. O comprador adquire um direito sobre as entradas futuras previstas, um dinheiro sobre os frutos futuros do trabalho.

As trocas previstas nas rendas futuras ligadas aos investimentos do Capital e ao trabalho afetam igualmente os preços da terra e da propriedade. O elemento especulativo sempre estará presente no comércio de terras.

No caso da cidade, onde as construções crescem rapidamente, diz Marx:

o lucro que se obtém ao construir é sumamente pequeno, o lucro principal surge do crescimento das rendas, de tal forma que a renda da terra é o objeto real dos especuladores da construção e não a moradia (apud HARVEY, 1990).

Os proprietários de terrenos desempenham o papel de criar condições que lhes permitam apropriar-se de rendas futuras.

Para Lipietz (1974: 37 e 39), existiria uma hierarquia de usos do solo determinada pelo valor de uso da centralidade (ou qualquer outra particularidade do lugar) e pela capacidade dos usuários de pagar, sendo que o mecanismo da renda da terra estabilizaria e reproduziria essa hierarquia em sua coincidência com uma Divisão Social e Econômica do Espaço (apud BOTELHO, 2005:21).

A união do capitalista com o proprietário é uma forma de a renda fundiária se incorporar na acumulação capitalista. Outra maneira de incorporar a renda fundiária à circulação capitalista se dá através do mercado financeiro, com a transformação da propriedade da terra em um título comercializável e alienável através de empréstimos e hipotecas. A terra passa a ser um bem puramente financeiro. Vira capital fictício, pois o proprietário tem direito sobre utilidades futuras sobre o uso da terra, um direito à mais-valia gerada por um trabalho futuro.

Ou seja, a propriedade fundiária e a renda que seu proprietário tem o direito de extrair da mais-valia global tornam-se elementos constituintes da acumulação capitalista, seja através da especulação e da incorporação imobiliária, seja através da circulação da renda capitalizada no mercado financeiro (hipotecas e títulos imobiliários) (BOTELHO, 2005).

A renda fundiária e a propriedade contribuem para a contínua reprodução da classe dos que não possuem os meios de subsistência e que têm de vender sua força de trabalho para reproduzir-se, sendo também uma das condições para a reprodução das relações de produção capitalista. O capital financeiro tornou-se um elemento muito presente nas estratégias de reprodução do capital a partir da década de 1970 (CHESNAIS, 1999).

Portanto, da análise feita acima podemos tirar três conclusões:

I - O preço da terra não pode existir sem o poder de monopólio da propriedade privada da terra e a capacidade de apropriação das rendas. A renda e a propriedade privada da terra são socialmente necessárias para permanência do capitalismo. E o preço da terra, como uma expressão do valor, diz Villaça,

é um preço composto ou complexo, determinado pela combinação de três componentes:

1. O componente oriundo da renda absoluta (renda capitalizada).
2. O componente oriundo do valor da terra (localização).
3. o componente que exprime um preço de monopólio (renda de monopólio) (VILLAÇA, 1985:13).

II - O preço da terra capta simultaneamente o caráter temporal da acumulação (registrada por movimentos na taxa de juros) e o caráter específico dos valores de usos materiais distribuídos no espaço e, portanto, une as considerações temporais e espaciais dentro de uma só estrutura definida pela lei do valor.

III - A circulação em títulos da terra do capital a juros desempenha um papel análogo ao do capital fictício. Indica o caminho a se tomar para uma acumulação futura e atua como um catalisador que reorganiza a configuração espacial da acumulação de acordo com os imperativos fundamentais da acumulação.

Para melhor compreender como se realiza a renda no espaço no distrito do Pari, ou se ela se realiza, realizamos uma pesquisa que pretende interpretar a realidade desse fragmento da cidade, e tentar vislumbrar se há renda da terra urbana. Como trabalhar essa relação da teoria com a prática?

A classe proprietária dita a conduta e a moralidade da sociedade. Não enriquece do trabalho, desfruta rendas, representadas por aluguéis, juros, dividendos e prestações. A fortuna já vem pronta de uma geração a outra. Bastará, apenas, se necessário, convertê-la em bens de desfrute seguro, nada mais. A renda assegura vida estável, luxuosa e, sobretudo, ociosa. (Raymundo Faoro, 1971, apud Pochmann, 2009:5)

É um desafio entender e encontrar um meio de demonstrar que há renda da terra urbana. A renda é um meio pelo qual o capitalismo pode se expandir e criar espaços globalizados⁹ - espaços preferenciais de

⁹ Entende-se por globalização o conceito definido pelo professor Csaba: "No caso da globalização, o termo é usado a torto e a direita, para explicar fenômenos do capitalismo contemporâneo, para justificar medidas econômicas de governos nacionais e até políticas urbanas de governos locais. O que é geral é que na maioria dos casos **a palavra 'globalização' vem com uma conotação de inexorável,**

atuação do mercado imobiliário e de intervenções públicas – que, por sua vez, também podem criar espaços com escassez de dinamismo – fruto da contradição do mesmo fenômeno –, para os quais, no presente trabalho, adotamos o nome de áreas estagnadas¹⁰.

A ideia de “cidade global” está fortemente ligada à noção de globalização da economia, da reestruturação econômica iniciada na década de 1970 (HARVEY, 1993). Contudo, por trás da ideologia de “cidade global”, o que realmente ocorre é a manipulação do imaginário social, provocando uma visão de que é impossível outra opção, de que não há outro caminho nem outra saída. Esse movimento foi descrito por Harvey como o movimento pelo qual o capital intervém no espaço urbano, ao buscar novas formas de obtenção de lucro, intervenção caracterizada por um maciço investimento territorial, que provoca forte expansão urbana e inaugura nova fase na economia. Mas, se dentro da “cidade global” acontecem investimentos, as áreas sem investimentos prosseguem por quais caminhos? Ou estacionam? Aliás, sempre há uma evolução. Maior ou menor. Mas essas áreas não acompanham o dinamismo da “cidade global”. Elas possuem um ritmo mais lento, inerente à sua dinâmica no espaço urbano.

O estudo do Pari revela essa outra face da globalização. A preocupação de muitos estudos é destacar o aspecto global da cidade paulistana, ou aquilo que é diferente ou importante para a classe dominante, as áreas da elite, por apresentar o universo de atuação dessa classe. Também se manifesta uma apreensão com as áreas dos mais pobres, como as favelas, que incomodam a mesma classe. Essas análises são procedentes para a compreensão da cidade. Porém, a maioria, o comum, o ordinário é ignorado, essas áreas são desprezadas pela mídia, pelo poder ou pela academia, e passam dissimuladas nos estudos sobre a cidade. São os lugares da metrópole onde vive e habita a maioria da população. Tanto a parcela mais rica está inserida na cidade, como o Pari também. A totalidade da cidade é a expressão da soma das partes que se

acompanhante inevitável do rolo compressor da modernidade” (Csaba, *Globalização ou crise global?* FAUUSP, 2000).

¹⁰ Entende-se por estagnação, resumidamente, o processo por meio do qual algumas áreas produzem um movimento mais lento do que outras, ou até permanecem imobilizadas na evolução da produção do espaço urbano.

conflitam, disputam e se movimentam no processo de desenvolvimento urbano.

As histórias dos bairros da cidade de São Paulo pouco esclarecem sobre os bairros e loteamentos populares, enquanto há abundantes estudos sobre os de alta renda (VILLAÇA, 1998:117).

Já foi demonstrada, no presente trabalho, a localização privilegiada do distrito do Pari. Encontra-se ao lado do centro histórico da cidade, limita-se com a Marginal Tietê, de acesso fundamental para muitas rodovias importantes que levam ao interior do Estado e ao norte do país. É ladeado pelo rio Tamanduateí, cujas vias marginais integram-se com os municípios do ABCD paulista. O bairro está situado próximo à linha norte-sul do metrô e da linha férrea da CPTM, que liga o oeste ao leste da cidade. Essa localização privilegia o acesso a todas as direções da cidade com facilidade. E localização é um elemento de peso para valorizar a terra urbana. Como conceituou Villaça: a localização é um valor de uso produzido, não é um dom gratuito da natureza (VILLAÇA, 1985:7).

Todavia, mesmo com essa posição singular, não há interesse do mercado imobiliário de investir e dinamizar a área. Essa afirmação não é um julgamento de valor, é uma constatação. A falta de interesse por parte dos investidores urbanos (empresas imobiliárias ou construtoras de infraestrutura) tem como razão principal o fato de o bairro não estar inserido no vetor tradicional de atuação da classe dominante, ou seja, não pertence ao quadrante sudoeste da cidade. E também porque, historicamente, o Pari é parte integrante das áreas destinadas à população trabalhadora do município – logo, excluído dos grandes empreendimentos. Apesar disso, o desprezo do mercado não traz problemas à vida dos moradores, e a própria negligência do Estado abre espaço, no bairro, a um convívio sem grandes disputas entre moradores, frequentadores, trabalhadores e proprietários.

O monopólio da propriedade privada territorial e imobiliária, além de ser uma premissa histórica, está na base de todas as formas que pode tomar o modo de produção capitalista. A apropriação da renda e a existência de propriedade privada de terras são condições socialmente necessárias para a perpetuação do capitalismo. É necessário estabelecer

a base dessa necessidade social, pois o capital integra a propriedade pelo seu valor de troca, e o uso, o social, não é integrado. A propriedade da terra e de imóveis também desempenha um papel para obrigar a fixar o capital na terra, isto é um dos efeitos das apropriações da renda sobre a acumulação.

A análise dos registros de compra e venda, antes de 1850, demonstra que 37% das transações foram efetuadas na Freguesia da Sé, ou seja, a área na qual o distrito do Pari fazia parte. Esse índice é maior ainda no Brás (44%) (CASTILHO, R., 1993:64). Cerca de 20% das propriedades analisadas por Castilho foram legalizadas por meio de herança ou transmissão de posse. Mas, também, houve um grande processo de efetivação de registro de imóveis em áreas devolutas, ou seja, sem compra e venda. Esse processo não foi exclusivo da área central, ocorreu indiscriminadamente por toda a metrópole.

A pesquisa sobre a propriedade imobiliária do distrito do Pari lança uma luz sobre o que ocorre no universo da metrópole paulistana. Tentamos, aqui, analisar uma parte para compreender o todo. A escolha desse campo empírico se deu pela dificuldade de abarcar toda a cidade. Procuramos fazer uma reflexão teórica e empírica por acreditarmos que a concentração da propriedade é um fato inerente à especulação imobiliária, que por sua vez é resultado necessário das formas pelas quais se realiza a acumulação do capital na produção imobiliária.

III - A propriedade imobiliária

Na pesquisa inicial do presente trabalho agregamos todas as propriedades imobiliárias, que somam 6.345 imóveis (SF/PMSP, 2006) distribuídos em 130 quadras, com uma população residente de 14.824 pessoas (IBGE, 2000)¹¹, ocupando 4.408 domicílios, dos quais 2.082 são próprios e 2.155 alugados – quase 50% – e 171 são cedidos (IBGE/SEMPA 2000). De 6.345 imóveis tem-se 4.408 domicílios (70%). Ou

¹¹ Não há censo demográfico mais recente, apenas estimativa. Então, optamos por um número concreto. A estimativa para 2006 é de 15.417 habitantes (SEMPA/DIPRO).

seja, 1.037 imóveis são: não residenciais, terrenos vazios, estacionamentos, empresas (comércio, serviço, indústria) e instituições.

No Pari, existem duas favelas, 162 cortiços (**tabela 10**) e 167 imóveis vagos perceptíveis (contados a partir de pesquisa efetuada em campo). O mercado informal de aluguel é frequentemente explorado, no Pari, por proprietários que muitas vezes compram imóvel de espólio em litígio a preço irrisório e, por meio de um “gato”, exploram os mais carentes, alugando por cômodo, isto é, transformando-o em cortiço. Mesmo fazendo uma pesquisa rua a rua e conversando com moradores para identificar os cortiços, é difícil ter certeza do número correto deles, porque muitas vezes não é possível distinguir um cortiço de uma pensão ou mesmo de uma habitação deteriorada, com vários moradores.

As propriedades foram classificadas em: propriedades “Pessoa Física” e propriedades “Pessoa Jurídica”.

As propriedades Pessoa Física foram classificadas por nacionalidades, já que há uma grande incidência de descendentes de imigrantes e mesmo de imigrantes recentes. O Pari é um bairro que se formou no início do século XX, local de implantação de algumas antigas indústrias e próximo ao Brás – bairro de grandes indústrias têxteis. Cresceu como o lugar de moradia de grande número de operários.

As propriedades Pessoa Jurídica são: empresas, imobiliárias, institucionais e públicas.

Dos imóveis registrados em nome de Pessoa Física, computamos os proprietários com 2 imóveis ou mais e descartamos os que possuem apenas um. Como a finalidade é analisar a concentração de imóveis, optamos por excluir os proprietários de um imóvel só – mesmo levando em conta que ele possa ter um segundo imóvel em outra área da cidade – por deduzir que esse imóvel seja para uso próprio. Essa foi a forma encontrada para analisar um bairro da cidade, considerando que essa análise possa ser extrapolada para a cidade toda. Pode parecer que computar apenas dois imóveis por proprietário seja pouco para definir como concentração. Contudo, consideramos esse número razoável se se levar em conta que ele é proporcional à pequena área do município, ou seja, um distrito com 2,9 km². Ademais, se tomássemos como parâmetro 5 ou 6 imóveis, grande parte dos maiores proprietários – os portugueses – seria eliminada, como será demonstrado.

Antes de focar os dados que demonstram a concentração de propriedades no Pari, vale destacar que a metade de seus domicílios é alugada, proporção muito maior que a da média do município, que é de 21% (IBGE, 2000; SEHAB, 2004). Essa constatação confirma a importância da renda dos proprietários desses imóveis.

1. Os proprietários Pessoa Física com 2 imóveis ou mais foram classificados por nacionalidades:

Portugueses

Italianos

Árabes

Outros¹²

Coreanos¹³

2. As propriedades de Pessoa Jurídica foram assim classificadas:

Imobiliárias

empresas

públicas

Entidades religiosas.

O total de imóveis no Pari é: **6.345**

1. O número de imóveis em nome de Pessoa Física é: 5.768

2. O total de imóveis em nome de Pessoa Jurídica é: 577

O número de imóveis em nome de Imobiliárias é: 229

O número de imóveis em nome de Empresas é: 207

O número de imóveis em nome de entidade pública é: 85

O número de imóveis em nome de entidades religiosas é: 56

- Propriedades de Pessoa Física

Das Pessoas Físicas, 5.768, foram destacados os proprietários com 2 imóveis ou mais, totalizando 2.140. Além desses proprietários, computamos o número de imóveis por nacionalidades, destacando a titularidade em nome de todos os coreanos, independentemente do número de imóveis de cada um, por serem um grupo de estrangeiros como muita atividade econômica e

¹² Dentro destes existem: espanhóis, judeus, chineses e armênios, basicamente.

¹³ Os imóveis dos coreanos foram todos computados primeiramente. E depois foram separados os que possuem dois imóveis ou mais, para serem agregados com os restantes proprietários.

acentuada atuação na paisagem urbana do bairro, pela disposição em reformar e modernizar seus imóveis.

Tabela 12 – Quantidade de Imóveis por Proprietários (Pessoa Física) - Distrito do Pari – 2006

Imóveis por proprietário	Imóveis		Proprietários	
	Quantidade	Porcentagem	Quantidade	Porcentagem
20 ou mais	341	5,90%	13	0,30%
11 a 19	208	3,60%	15	0,40%
6 a 10	443	7,70%	61	1,50%
3 a 5	721	12,50%	200	4,80%
2	422	7,30%	211	5,10%
1 ⁽¹⁾	5	0,10%	5	0,10%
Sub Total	2140	37,10%	505	12,20%
Total	5768	100,00%	4133	100,00%

(1) Imóveis com área superior a 5000 m²
 Fonte: SF/PMSP

Os imóveis do distrito do Pari com titularidade em nome de pessoas físicas somam 5.768 (**tabela 13**) para uma população residente estimada em **15.417** habitantes (SEMPLA/DIPRO, 2006). Desses imóveis 2.140 (37,1% do total) (**tabela 14**) estão concentradas em mãos de 505 titulares (12,2% dos proprietários), possuidores de grandes glebas ou de duas propriedades, que representam apenas **3,3% da população residente**. É importante frisar que, como a população estimada para 2006 é de 15.417, significa que os proprietários representam 3,3% da população, sendo que 51% dos imóveis são alugados.

Tabela 13 - Quantidade de Imóveis por Proprietários Pessoa Física com 2 Imóveis ou Mais. Distrito do Pari – 2006

Quantidade de imóveis	Nº de proprietários	Total de imóveis
1 ⁽¹⁾	5	5
2	211	422
3	113	339
4	53	212
5	34	170
6	22	132
7	19	133
8	8	64
9	6	54
10	6	60
11	5	55
12	1	12
13	1	13
14	4	56
16	1	16
18	1	18
19	2	38
20	1	20
21	3	63
24	1	24
25	2	50
26	2	52
29	2	58
34	1	34
40	1	40
Total	505	2140

(1) Imóveis com área superior a 5000 m²
 Fonte: SF/PMSP

A tabela acima informa que 505 pessoas são proprietárias de 2.140 imóveis (37,1%). Desses proprietários, 5 possuem apenas 1 imóvel, mas dada suas dimensões – mais de 5.000 m² – optamos por registrá-los.

211 pessoas possuem 2 imóveis cada = 422 imóveis (7,3%).

200 pessoas possuem de 3 a 5 imóveis = 721 imóveis (12,5%).

61 pessoas possuem de 6 a 10 imóveis = 443 imóveis (7,7%).

15 pessoas possuem de 11 a 19 imóveis = 208 imóveis (3,6%).

E 13 possuem 20 ou mais imóveis cada = 341 imóveis (5,9%).

Mostra-se, aqui, a representação do número de proprietários frente à população residente. Isso é uma demonstração simbólica, porque nunca

pode existir uma propriedade para cada habitante. Assim é mais significativo fazer a comparação entre os proprietários com o número de domicílios, já que pode haver a possibilidade de cada domicílio ter um proprietário. Não é o que acontece, mas faz-se, então uma simulação. O número de domicílios do Pari é de 4.408.

Total de domicílios do Pari: 4.408 – 100%

Total de imóveis concentrados ≥ 2 : 2.140 – 48,5%

Proprietários com mais de 2 imóveis: 505 - 11,4%

Ou seja, no Pari 11,4% dos proprietários detêm 48,5% dos imóveis existentes.

De qualquer forma, a comparação feita entre domicílios e população residente sempre resulta numa porcentagem de muitos imóveis para poucos proprietários. A concentração de imóveis no Pari é um fato.

Tabela 14 - Domicílios por Condição de Ocupação - Distrito do Pari – 2000

Domicílios por condição de ocupação				
Total	Próprio	Alugado	Cedido	Outra condição
4.408	2.083	2.155	148	23
100%	47,30%	49%	3,40%	0,06%

Fonte: IBGE - Censo 2000

O importante é mostrar a evidência da concentração de imóveis nas mãos de poucos e que a população locatária é o dobro da média da cidade. No distrito do Pari há uma situação incomum sobre a média do município e os proprietários encontram aí condição de auferir rendimento. A concentração significa que existem imóveis disponíveis para a população moradora e existe demanda porque há uma incidência grande de imóveis alugados. Se há proprietários que investem em imóveis na área, eles têm uma expectativa de valorização futura e obtêm rendimentos já.

- Nacionalidades

Das pessoas físicas que possuem mais de 2 imóveis, o número de imóveis por nacionalidade é:

Tabela 15 - Propriedades por Nacionalidade⁽¹⁾

Nacionalidade	Nº de Imóveis	Nº de Proprietários
Portugueses	1104	236
Italianos	464	98
Arabes	229	54
Outros:	257	81
Subtotal	2054	469
Coreanos +2	86	36
Total	2140	505

(1)Foi incluído, também, 5 (cinco) imóveis pertencentes, cada um, a uma pessoa, porque se tratava de imóvel de grande dimensão

Os proprietários Pessoa Física são os que possuem o maior número de imóveis. Foram escolhidas as nacionalidades com maior influência na produção do espaço urbano e que possuem 2 ou mais imóveis. Cada nacionalidade tem sua representatividade mapeada.

O critério de importância para apresentar as nacionalidades dos proprietários foi quanto:

1. a relação da nacionalidade com o zelo do ambiente construído.
2. a importância e a influência na produção do espaço urbano.
3. ao número de imóveis de cada nacionalidade de proprietários.

Convém ressaltar que no Pari existe um número muito grande de bolivianos, mas não foi possível identificar se possuem propriedades. Sabe-se que a condição da maioria dos bolivianos que moram e trabalham no Pari é de extrema exploração. Fazemos referência a essa questão no item sobre a história social do Pari.

Retomando a classificação dos imóveis por nacionalidade:

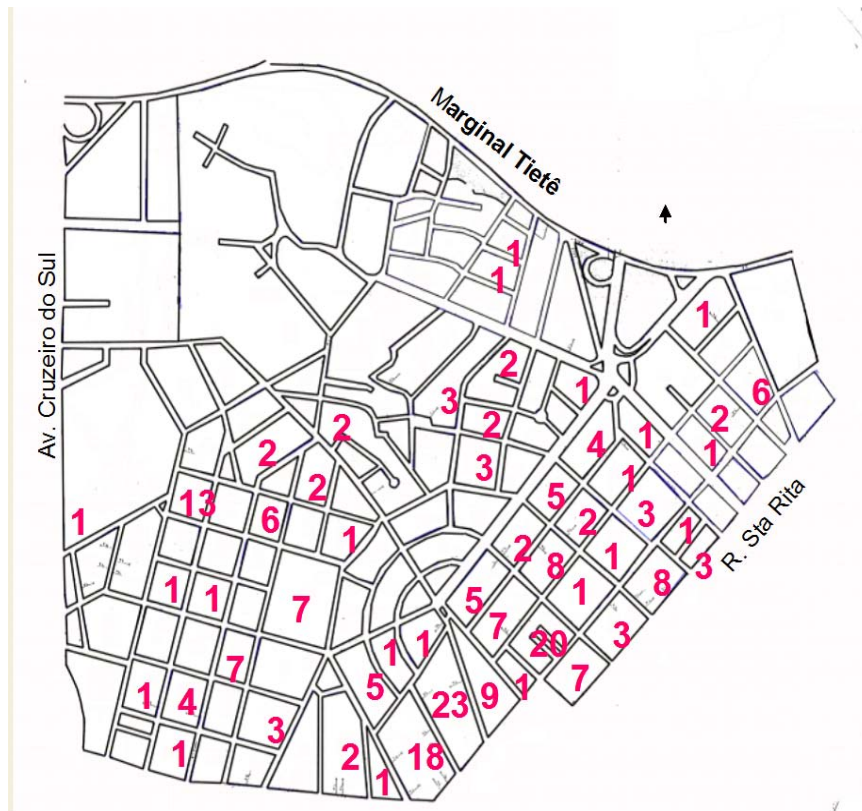
a – Coreanos

Dos proprietários estrangeiros, os mais relevantes são os coreanos, por sua participação efetiva na reprodução do espaço urbano no Pari nas duas últimas décadas. Se há alguma mudança na paisagem, isso se deve particularmente a eles. Chegaram no final da década de 80, com intenção clara de se instalar e tornar São Paulo sua cidade, desenvolvendo toda uma prática cotidiana inserida no bairro, como as atividades religiosas e comerciais. Investiram na melhoria de seus imóveis com diversas reformas arquitetônicas, transformando o aspecto de alguns pontos do bairro. Numa paisagem em que a grande maioria das edificações continua sem conservação, em estado precário, dando à área uma feição deteriorada, destacam-se com nitidez a qualidade e a conservação dos imóveis dos coreanos.

O investimento de capital não se limitou à aparência dos imóveis, mas também se fez presente na produção do setor de confecções, principalmente. Os coreanos, mesmo em seu país de origem, revelam aptidão, ou preferência, em lidar com indústrias têxteis e atividades derivadas. E, em São Paulo, essa atividade se expandiu.

No bairro, 203 imóveis (**Mapa 23**) pertencem a 146 coreanos (3,9% dos imóveis). Destes, 14 são Igrejas Presbiterianas Coreanas (SF/PMSP, 2006).

**Mapa 23 – Número de propriedades de coreanos por quadra
– Distrito do Pari – 2006**



Escala: — 100 metros

Fonte SF/PMSP, 2006

Foto 31 - Igrejas Presbiterianas Coreanas

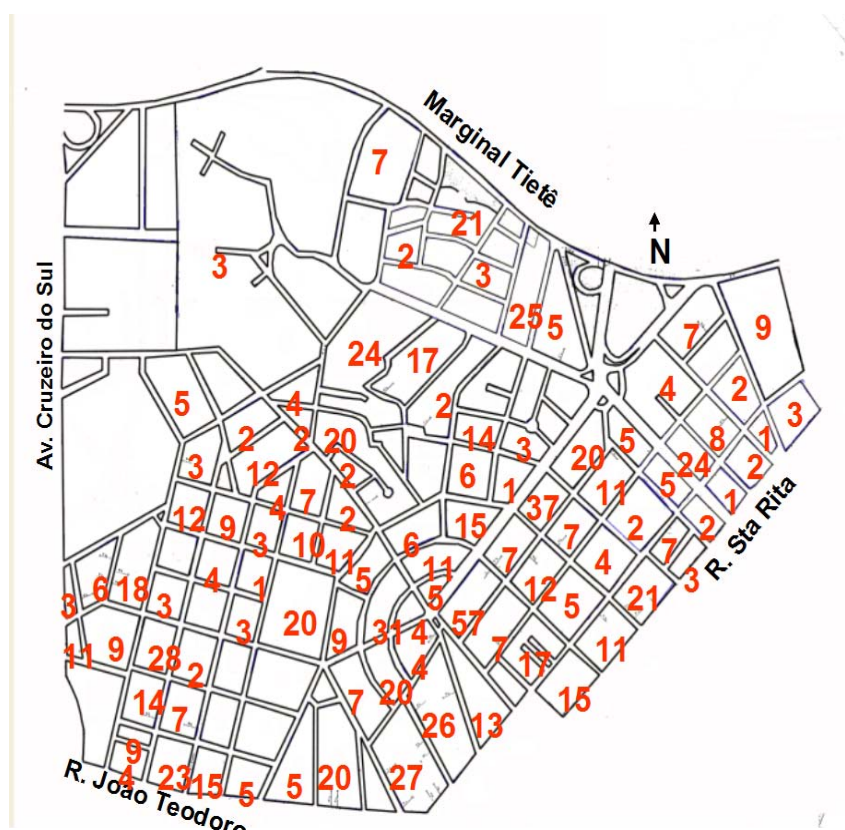


b – Portugueses

Os portugueses, os primeiros habitantes do distrito do Pari, são os maiores proprietários de imóveis (**Mapa 24**), desde o início, quando eram donos das antigas chácaras, que posteriormente foram loteadas.

A aplicação de questionários na área possibilitou dialogar, também, com os entrevistados. Dessa conversa informal, os habitantes e frequentadores contaram muito da história do Pari e do comportamento de seus habitantes. Destaca-se a opinião comum sobre os portugueses: *"Eles não vendem seus imóveis de jeito nenhum e, ao colocar para alugar, não rebaixam o preço. Preferem deixar o imóvel fechado a ter de alugar com preço menor que o desejado"*. Conclui-se que muitos imóveis estejam fechados em virtude dessa postura. Apesar do fato de que o direito de propriedade significa ter direitos individuais de usar, gozar e dispor da propriedade, a Constituição Federal reza em seu artigo 182, §2º: *"A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano diretor"*. Logo, o direito de propriedade é limitado pelo interesse social e deve cumprir a função social, qual seja, dar uso ao imóvel e não guardá-lo para garantir valorizações futuras. A atitude dos portugueses caracteriza uma herança patrimonialista, de cunho individualista, civilista, no sentido de afirmar o patrimônio individual contra os interesses sociais, ambientais e culturais. Outras nacionalidades se comportam de forma diferente, como se verá mais adiante.

Mapas 24 – Número de propriedades de portugueses por quadra – Distrito do Pari – 2006



Escala: — 100 metros

Fonte SF/PMSP, 2006

c – Italianos

Os italianos estão posicionados em segundo lugar na hierarquia de proprietários por número de imóveis no Pari (**Mapa 25**). Sabe-se muito pouco da característica típica do italiano do bairro quanto à relação com seus imóveis. Nas entrevistas, nada ficou explícito, ou seja, eles não foram mencionados de forma peculiar. Sabe-se apenas que, assim como os portugueses, foram proprietários das antigas chácaras, sendo portanto moradores antigos do local.

A descrição histórica da inserção dos imigrantes italianos em São Paulo sempre dá grande destaque ao bairro do Brás – o mais italiano dos bairros paulistanos –, além do Bom Retiro, Bexiga, Barra funda e Moóca. O Pari não costuma ser mencionado, não sabemos se por uma atitude

negligente em relação ao bairro ou se devido a sua proximidade com o Brás, considerando-os, assim, um bairro único.

No entanto, as características marcantes do ambiente típico dos trabalhadores do Brás, Moóca, Belenzinho e Barra Funda são visíveis no distrito do Pari. As habitações se sucedem, uma após a outra, todas mais ou menos iguais, de estilo pobre, em filas intermináveis, numa monotonia e humildade sem fim. Ladeando as habitações pobres, uma fábrica ou pequenas oficinas (**Foto 23**).

Mapa 25 – Número de propriedades de italianos por quadra – Distrito do Pari - 2006



Escala: — 100 metros

Fonte SF/PMSP, 2006

Foto 32 – casas enfileiradas e indústria ao fundo

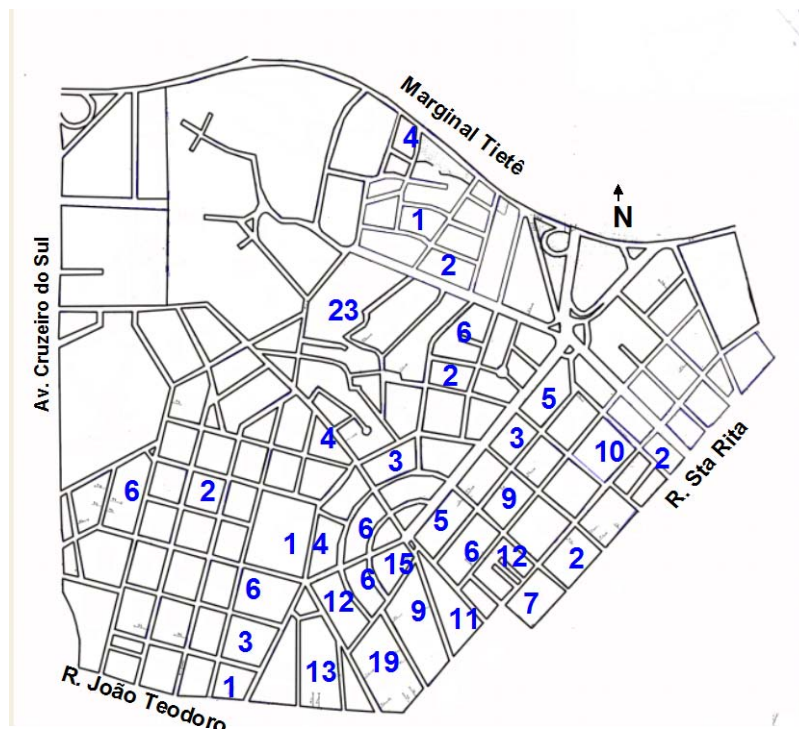


d – Os árabes

Os árabes chegaram depois de 1950, mas são os maiores proprietários individuais de imóveis do bairro (**Mapa 26**), e formam uma comunidade muito forte, e atuante. Há duas mesquitas, uma associação beneficente e uma liga da Juventude Islâmica. Existem, também, vários restaurantes de comida árabe.

O proprietário do Pari com maior número de imóveis, individualmente, é árabe e possui 40 imóveis. É um grande comerciante, possui um prédio (**Foto 33**), além de vários outros imóveis residenciais e comerciais. Nas entrevistas comentou-se muito que os árabes, ao contrário dos portugueses, não deixam seus imóveis vazios. Sempre alugam, mesmo que tenham que baixar o preço do aluguel, e assim seus imóveis estão sempre ocupados. É importante ressaltar que um imóvel ocupado deteriora-se, em geral, menos do que um vazio.

Mapa 26 – Número de propriedades de árabes por quadra –
Distrito do Pari - 2006



Escala: — 100 metros

Fonte SF/PMSP, 2006

Foto 33 – Edifício de uma família árabe - Alto do Pari - 2006



e – Os outros

As outras nacionalidades com incidência forte no bairro são principalmente espanhóis, judeus, armênios, gregos, chineses e japoneses (**Mapa 27**). Há pouco a destacar sobre esses estrangeiros e seus descendentes, apenas pode-se afirmar que, assim como os árabes, os judeus não deixam seus imóveis vazios - comentário dos entrevistados. Dos chineses salientou-se que são na grande maioria comerciantes. Aliás, todos os proprietários estrangeiros do Pari são, em geral, comerciantes ou industriais.

Mapas 27 – Número de propriedades de outros por quadra – Distrito do Pari - 2006



Escala: — 100 metros

Fonte SF/PMSP, 2006

Percebe-se que a distribuição dos imóveis por nacionalidade é bastante homogênea. Os portugueses praticamente possuem dois imóveis ou mais no distrito todo. Não há uma parte do bairro onde uma nacionalidade pesa mais que outras. Podemos até dizer que os coreanos, como os árabes, possuem imóveis predominantemente na parte leste do distrito e os portugueses, mais acentuadamente, na parte oeste.

Sobre essa questão de nacionalidades caberia um estudo mais aprofundado, com um viés antropológico, que nesse estudo não procede. Porém, é muito interessante perceber como se dá o entrosamento dos imigrantes na cidade. É nítido o sentimento de pertencimento ao bairro e à cidade. É comum ouvir relatos contundentes sobre a escolha pelo Brasil em que o imigrante se mostra totalmente satisfeito e integrado.

A concentração de imóveis nas mãos de poucos também é um fato comum, que não nos surpreende, diante da porcentagem de imóveis

alugados. Pode-se afirmar que a concentração de propriedades justifica o grande número de imóveis de aluguel.





Diante desses resultados, nos fazemos a pergunta: esse processo pode ser extrapolado para outras áreas semelhantes no município? Ou seja, o que acontece numa parte da cidade se reproduz em um universo maior?

Ao analisar o movimento dos dados sobre demografia, empregos ou situação financeira da população residente no Pari notamos semelhanças com outras áreas estagnadas. Pode-se, então, conceber que a mesma dinâmica - a concentração de propriedades – ocorra em outras partes da cidade. Há uma curiosidade a ser relatada: como os nomes dos proprietários foram lidos e relidos, acabamos por perceber que pelo menos três deles aparecem como proprietários de imóveis em outras áreas da cidade.

- Propriedades de Pessoas Jurídicas

O total de imóveis em nome de Pessoas Jurídicas é de 577. Constatamos que 229 pertencem a imobiliárias, 207 a empresas, 85 a entidades públicas, municipais, estaduais e federais, e 56 a entidades religiosas.

Tabela 16 - Propriedades Pessoa Jurídica

	Nacionalidade	Nº de Imóveis
	Imobiliárias	229
	Empresas	207
	Públicas	85
	Entidades Religiosas	56
	Total	577

Fonte: SF/PMSP, 2006

a - Imobiliárias

Os dados relativos às imobiliárias recaem também sobre terrenos (propriedade fundiária) e não apenas sobre imóveis construídos. Essa diferença com os outros proprietários é importante, sobretudo porque as imobiliárias são quase os únicos a imobilizarem propriedade fundiária, por terem sempre necessidade de reter terrenos para incorporação, com intenção especulativa ou não. É preciso, portanto, compreender se acontece o fenômeno de retenção especulativa no bairro. Apesar de o setor imobiliário envolver a indústria da construção civil e as atividades terciárias ligadas a ele, é importante destacar se há atividade imobiliária incorporadora que detém e acumula propriedades para produzir edifícios residenciais ou não residenciais. Mesmo que não seja propriedade de imobiliárias, existem proprietários que não têm a preocupação em produzir, usar ou mesmo conservar seus imóveis em boas condições de habitabilidade, e os guardam na expectativa de uma valorização futura.

No Pari, entre 1992 e 2007, o número de lançamentos de edificações residenciais verticais foi de apenas 2 edifícios (SEMPLA/DIPRO, 2008) e não houve lançamentos verticais não residenciais. Parece que o número de imóveis em nome de imobiliárias se dá, muita vezes, em razão do financiamento do imóvel. Nos casos de financiamentos ainda não concluídos, a titularidade do imóvel recai sobre a imobiliária até o final do financiamento.

As construções de novas edificações nas diversas atividades e usos e a construção de infraestrutura são atividades geradoras de melhorias importantes para um processo ativo do bairro. No entanto, essas atividades não foram percebidas com nitidez na pesquisa, por isso fazemos referência apenas a retenção de imóveis sob titularidade das imobiliárias.

No Pari, são 43 imobiliárias que possuem 229 imóveis (3,6%). (SF /PMSP, 2006) A foto 5 mostra edifícios nos quais mais de 70% das unidades estão em nome de uma imobiliária.

Foto 34 – Edifícios com 70% das unidades em nome de uma imobiliária



Rua Padre Vieira – Pari - 2006

b – Empresas

Outro tipo de propriedade Pessoa Jurídica identificado na pesquisa são os imóveis que pertencem a empresas. As empresas têm grande visibilidade no bairro, não apenas pelo seu número, mas também pela dimensão e, conseqüentemente, pelo espaço que ocupa no bairro. Os imóveis de empresas não surpreendem pela quantidade (**Foto 35**), mas porque, assim como os terrenos públicos e entidades religiosas, são áreas grandes, muitas delas indústrias de doces ou atacadistas de mercadorias que necessitam de terrenos amplos para estacionamento de veículos de grande porte, como caminhões e ônibus.

Há 1.740 imóveis (24,4%) com destinação de comércio (varejo e atacadista), serviço, indústria e oficinas, mesmo que nem todos estejam registrados em nome de pessoa jurídica. Merece destaque o grande número de oficinas e bares (74 e 71 respectivamente), cuja presença se revela em todas as quadras. Em registro oficial pelo Sistema Unificado de Cadastro (SUC) da PMSP, existem 103 empresas para 207 imóveis (SF/PMSP, 2006). Nota-se então que a maioria das empresas possui registro

como Pessoa Física. Isso ocorre provavelmente por dois motivos: a titularidade está no nome de pessoa física e o licenciamento da atividade está no nome da empresa ou a atividade possui funcionamento irregular. Fato corriqueiro da vida cotidiana paulistana.

Foto 35 - Área Comercial - Pari – 2006



c - Áreas públicas

O Pari foi formado abarcando o antigo leito do rio Tietê (**mapa 28**). Grande parte desses terrenos, que eram terras devolutas, pertence, ainda, ao Estado ou à Prefeitura; outros foram apropriados por particulares ou instituições privadas.

Até 1958, não havia inventário sobre os terrenos do município advindos da retificação do rio Tietê. A transferência de domínio das terras públicas representou a um só tempo a ampliação da arrecadação, tanto imediata, através da Taxa de Legitimação, quanto em longo prazo, através do IPTU e pela possibilidade de atendimento de parte das reivindicações populares referentes à regularização dominial das terras ocupadas.

Mapa 28 – Distrito do Pari em 1942 destacando a várzea do Tietê, então áreas devolutas



Fonte: Sara Brasil (SEMPLA?PMSP)

Das terras devolutas, muitas foram legalizadas pelos posseiros que viviam na área geração após geração e que continuam presentes nos nomes de ruas do bairro que ficaram impressos e se perpetuam até hoje. Poucos herdeiros possuem os imóveis transmitidos. Houve acentuada alienação dos imóveis de antigos para novos proprietários.

Os imóveis públicos não são numerosos, mas, na maioria, possuem grandes extensões. Como na pesquisa a contagem foi por número de terrenos, e esse número não é significativo, consideramos importante visualizar o mapa da área, para perceber a grande expressão que a propriedade pública possui no ambiente do bairro como um todo (**mapa 15, pg. 81**).

Os imóveis pertencentes ao poder público – Prefeitura, Estado e empresas estatais – somam 79 lotes.

d. Instituição religiosa

Em outros trabalhos¹ demonstrou-se que a Igreja (católica) foi a proprietária de freguesias inteiras em São Paulo. No “Registros de Terras de São Paulo” encontra-se a escrituração referente às freguesias. No caso do Pari, a área pertencia à Freguesia da Sé². O registro de terras instituído pelo Regulamento de 1854 – denominado Registro do Vigário - ficava sob o controle das paróquias da Igreja e tinha efeito prático para conferir legitimidade pública às terras privadas, apesar da imprecisão das demarcações. Em especial, garantia à propriedade o cumprimento de sua função absoluta e tentava criar uma nova mentalidade no que concerne ao direito da propriedade e ao acesso à terra. (CASTILHO, 1993).

Em todo esse processo, ao longo da segunda metade do século XIX, o Estado manteve posição dúbia e indefinida, perpetuando até os dias de hoje a dificuldade na discriminação e legitimidade da propriedade da terra. Somente em 1890, seria instituído, facultativamente, o registro de terras, conhecido como Registro Torrens³. As propriedades passaram a ser registradas em cartórios, com demarcação correta, comprovação e justificativa de posse. Assim, o Estado assegurava a propriedade, indicando seu lugar na estrutura espacial, a partir do que surgiu uma nova lógica de produzir e apropriar o espaço, e dando-lhe a qualidade de mercadoria.

No distrito do Pari, os imóveis pertencentes a entidades religiosas (**Mapa 29**) não são em grande número, mas são, na maioria, áreas de grandes dimensões, principalmente os terrenos de propriedade da Igreja Católica. Destaca-se, nesse contexto, também, o grande número de igrejas coreanas, proporcionalmente em maior número que todas as outras religiões. Assim, por meio da pesquisa, pudemos conhecer a religião dos moradores e frequentadores do bairro.

São 29 entidades religiosas que ocupam 56 imóveis distribuídos da seguinte forma:

¹ Botelho, Adriano; Castilho, Ricardo e Seabra, Odette

² “A paróquia da Sé, logo após a independência (já então sé ou sede do bispado), desdobra-se em Santa Ifigênia, e depois Brás, formando três paróquias” (MARX, M. 1988: 113; apud CASTILHO, R. 1993:56)

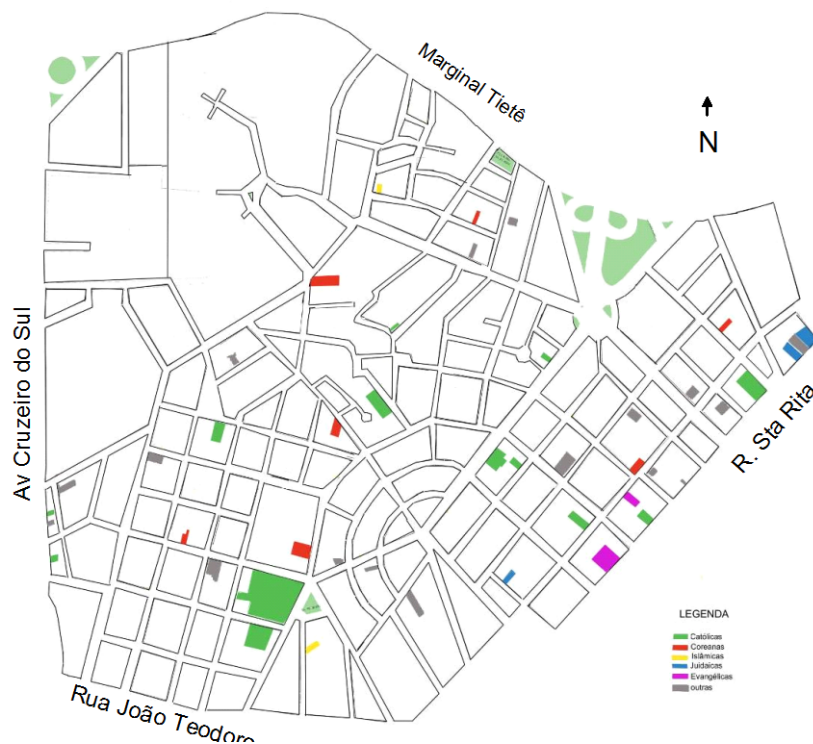
³ Conceituado na página 124

Tabela 17 – Entidades Religiosas - Distrito do Pari - 2006

Entidades	Quantidade	Número de Imóveis
Islâmicas	2	2
Judaicas	3	5
Coreanas	8	15
Católicas	9	24
Evangélicas	3	6
Espíritas	3	3
Outros	1	1
Total	29	56

Fonte: Contagem Manual, 2006

Mapa 29 – Entidades religiosas – Distrito do Pari - 2006



Escala: — 100 metros

Fonte : contagem in loco, 2006

Cabe enfatizar que a propriedade imobiliária no Pari tem relação estreita com o modo de vida da população, com a comercialização de seus imóveis, com a expectativa de vida dos habitantes e também com a propensão dos jovens em criar (ou não) raízes no bairro. A concentração de imóveis pode ser medida em função dos domicílios existentes em relação ao número de 2 imóveis ou mais (2.140, 37,1% do total) em nome de 505 titulares (12,2% dos proprietários), que representam apenas 3,3% da população residente (15.417). É importante frisar que a porcentagem de imóveis alugados é de 49%, para uma porcentagem média no município de 21,6% (Censo 2000, IBGE) .

Esses dados mostram a concentração da propriedade em nome de poucos. Infere-se então que a retenção de imóveis e a alta porcentagem de locatários são fruto da falta de interesse de investidores, da carência de manutenção e conservação das construções, o que dá ao bairro uma aparência de área abandonada e sem vida.

IV - O preço da terra

As considerações feitas a seguir tiveram como base os dados de imóveis do Departamento de Rendas Imobiliárias – RI – da Secretaria Municipal de Finanças. Recolhemos os dados do valor venal anual entre 1953 a 2006, por meio do mapa da PGV (Planta Genérica de Valores), na Biblioteca da Secretária de Finanças. O mapa registra o valor venal por frente de lote de cada quadra do município, valor reajustado anualmente por alíquotas diferenciadas em função do uso do imóvel (residencial, não residencial e terrenos) e progressivas em relação ao valor venal anterior. Para encontrar os valores venais dos anos anteriores a 1970, foi preciso recorrer à microfilmagem de arquivos no Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças.

A finalidade dessa pesquisa era encontrar a evolução do valor venal anual do distrito do Pari, entre 1953 e 2006, para verificar como foi o processo de valorização da área, pelo menos do ponto de vista do Estado, a fim de fazer uma comparação com os valores do mercado imobiliário.

Entende-se que o preço da terra não pode existir sem o poder de monopólio da propriedade privada da terra e da capacidade de apropriação das rendas. Tanto a renda como a propriedade privada da terra são socialmente necessárias para a permanência do capitalismo. O preço da terra capta simultaneamente o caráter temporal da acumulação (registrada por movimentos na taxa de juros) e o caráter específico dos valores de usos materiais distribuídos no espaço e, portanto, une as considerações temporais e espaciais dentro de uma só estrutura definida pela lei do valor.

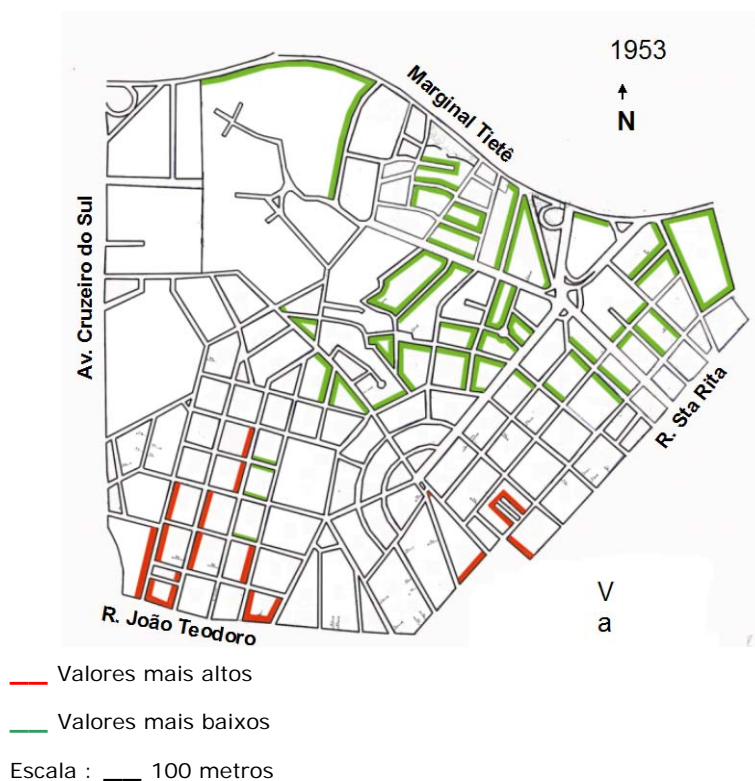
A propriedade é uma abstração concreta, é um processo de valor. O espaço-mercadoria é uma abstração que se materializa numa quantidade de dinheiro. Todo processo econômico contém uma quantidade de espaço que é uma quantidade de valor. Para compreender a segregação socioespacial no presente é preciso compreender que a propriedade é um equivalente de valor da riqueza social. O preço da terra urbana decorre de dois fatores conjuntos: de sua localização, enquanto acessibilidade socialmente produzida, e dos serviços de que dispõe (VILLAÇA, 1986).

Vimos como, no distrito do Pari, a propriedade de terra urbana se concentra nas mãos de poucos proprietários. Agora tentaremos analisar como tem sido, historicamente, o comportamento do valor venal/m² dos imóveis. Mesmo que não seja igual ao valor do preço, ele é uma medida que se modifica ao longo do tempo, determinada pelos investimentos públicos e por melhoramentos privados. Os dados foram corrigidos para uma mesma base, ou seja, todos estão no valor de 2006. O valor de 2006 tem como base o valor de dezembro de 2005 – assim é feita a atualização do valor venal pela Secretaria de Finanças para o cálculo do IPTU do ano seguinte. No estudo destacamos a localização dos maiores e menores valores de cada ano e os desenhamos no mapa do Pari para poder perceber sua evolução ano a ano. E também calculamos a média do valor por quadra porque esse é o dado que a Secretaria de Finanças e a Secretaria de Planejamento dispõem ao público. No entanto essa média pode ser distorcida em muitos pontos da cidade. No Pari pudemos verificar essa distorção nas quadras com frente para as ruas Silva Telles e Bresser – as frentes dessas ruas possuem valor muito mais alto que o das ruas de trás, quase o dobro. Nesse caso, a média distorce o real.

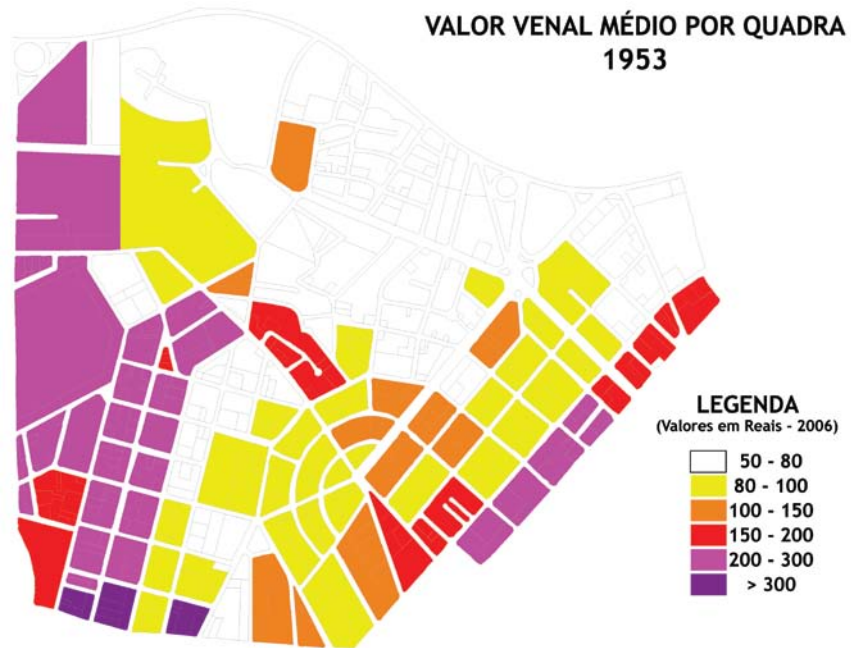
Em 1953 (**Mapa 30 e 31**), os valores mais baixos eram os das áreas centradas na parte baixa, correspondente aos antigos leitos dos rios Tietê e Tamanduateí, e, portanto passível de enchentes. Mas, também, há algumas frentes de lote no Alto Pari, que apesar de ser apenas um pouco mais alto do que a várzea, estão em quadras com grande número de ocupação antiga, com lotes pequenos e que hoje são cortiços e habitações de baixo padrão. Com exceção, justamente, de um edifício de alto padrão, da família do maior proprietário do bairro, de construção recente (**Foto 33**).

Os valores mais altos desse ano se encontram na Rua João Teodoro e em suas transversais, ocupadas na época por comércio.

Mapa 30 – Valores venais mais baixos e mais altos de 1953 - Pari

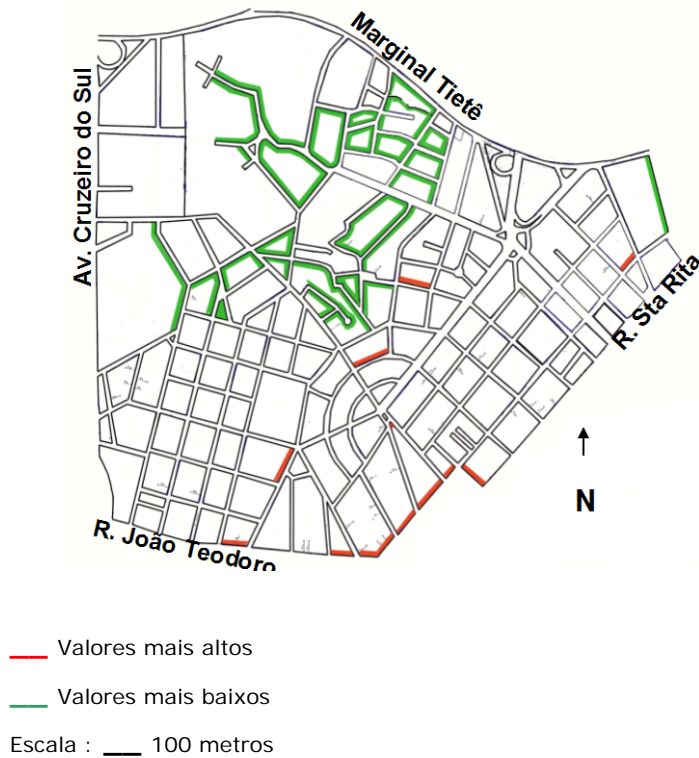


Mapa 31 - Distrito do Pari

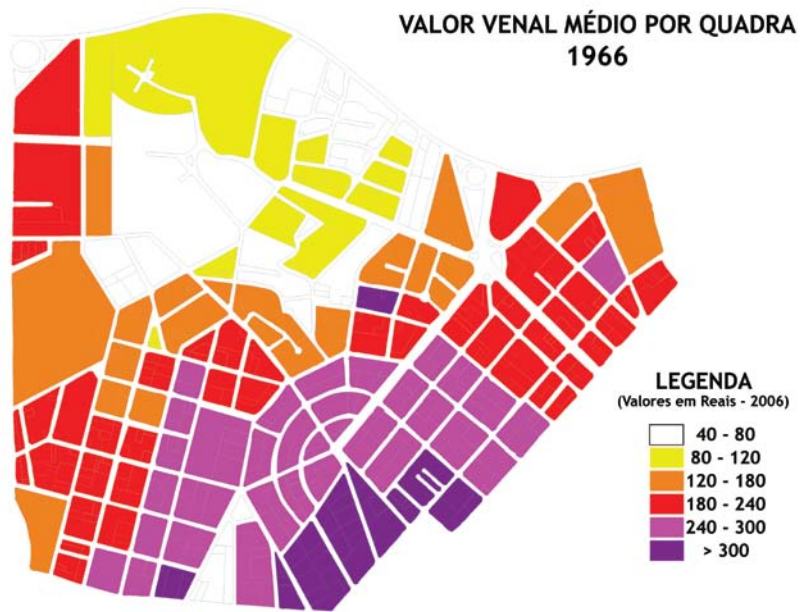


Em 1966 (Mapa 30 e 31), as áreas menos valorizadas se concentravam mais na área chamada Canindé, onde havia ainda enchente. Os valores mais altos se dispersaram em direção ao Brás, Rua Silva Telles e alguns pontos isolados.

Mapa 32 - Valores venais mais baixos e mais altos de 1966

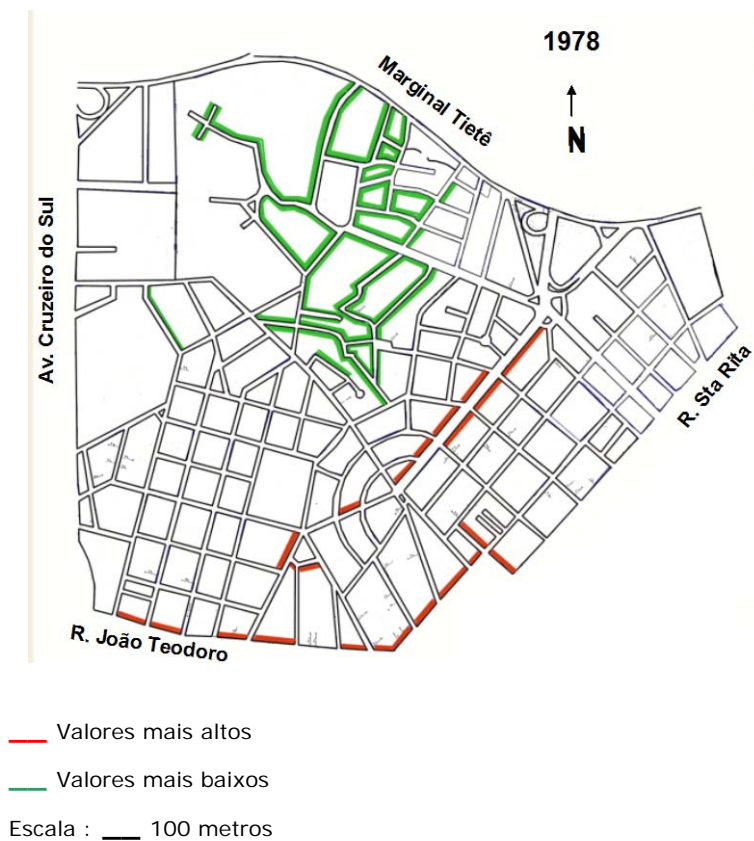


Mapa 33 – Distrito do Pari



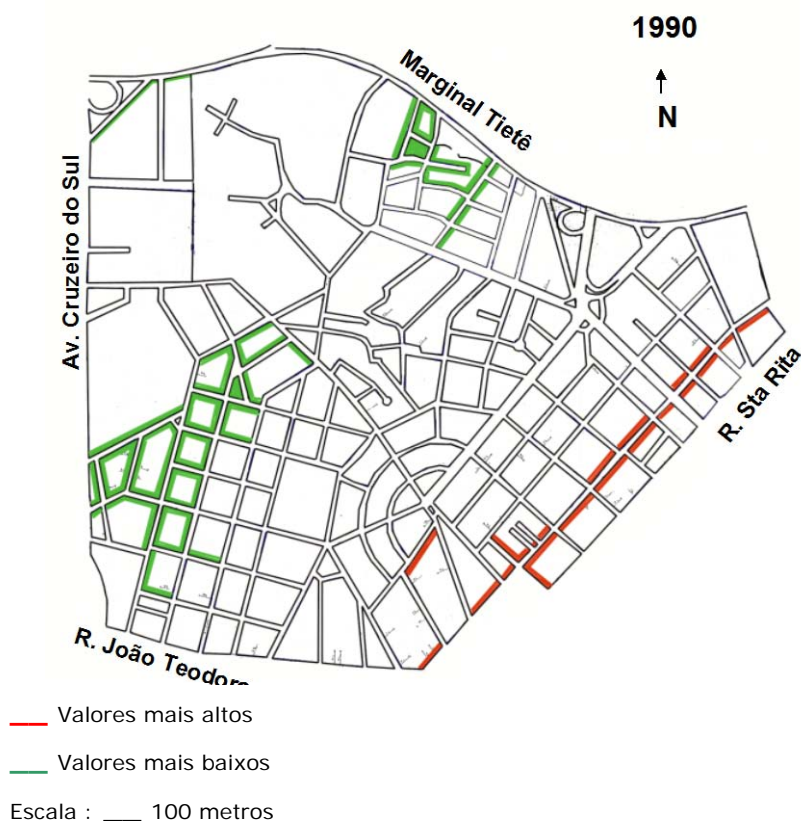
Em 1978 (**Mapa 34**), basicamente não houve quase alteração – os valores baixos continuavam na área do Canindé; os altos se concentraram nas áreas mais comerciais, a saber, Ruas João Teodoro, Silva Telles e Carlos Campos; e os médios repetiram a mesma situação anterior de 1966.

Mapa 34 – Valores venais mais baixos e mais altos de 1978

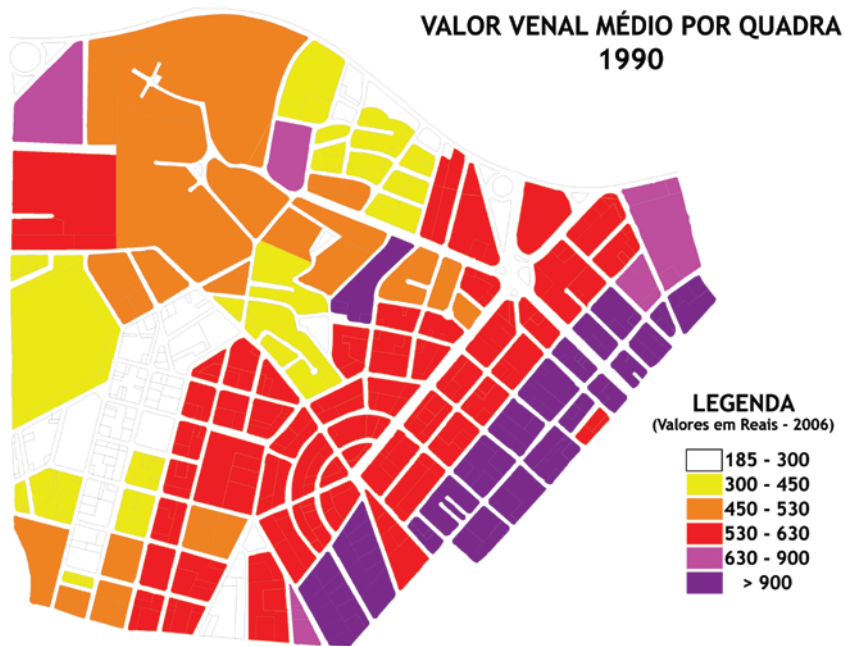


Em 1990 (**Mapa 35 e 36**), os valores mais baixos se alteraram. A partir desse ano, as enchentes na várzea do rio Tietê diminuíram; por isso os valores venais mais baixos nessa área abrangeram uma superfície menor. A desvalorização, então, se direcionou para a área na qual há muitos imóveis abandonados e encortiçados - na Rua Canindé, Rua Madeira, Rua Afonso Arinos e sua continuação, Rua Hanemann e a Rua João Teodoro. Os valores mais altos se encontram nas áreas de maior ocorrência de usos comerciais, limítrofes ao distrito do Brás, basicamente nas ruas Silvia Telles e Bresser.

Mapa 35 - Valores venais mais baixos e mais altos de 1990

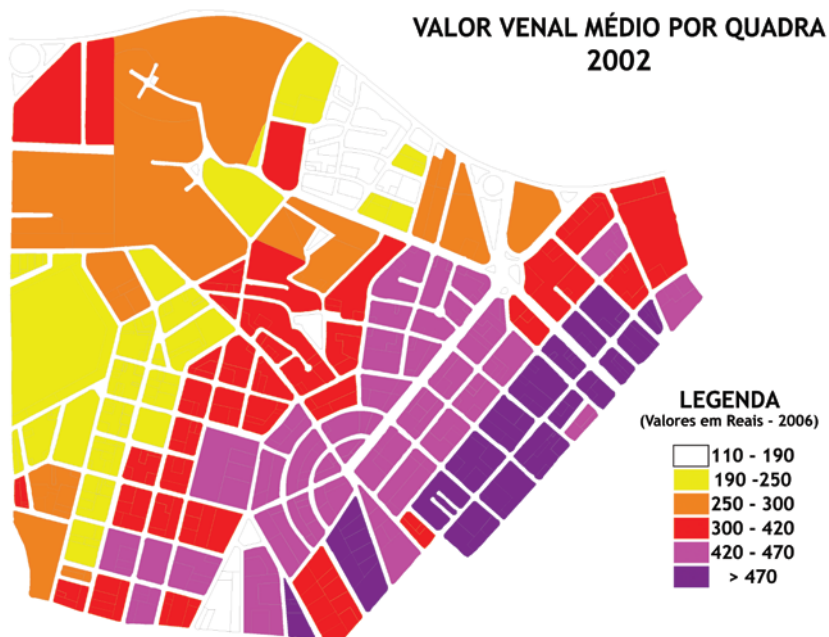


Mapa 36 – Distrito do Pari



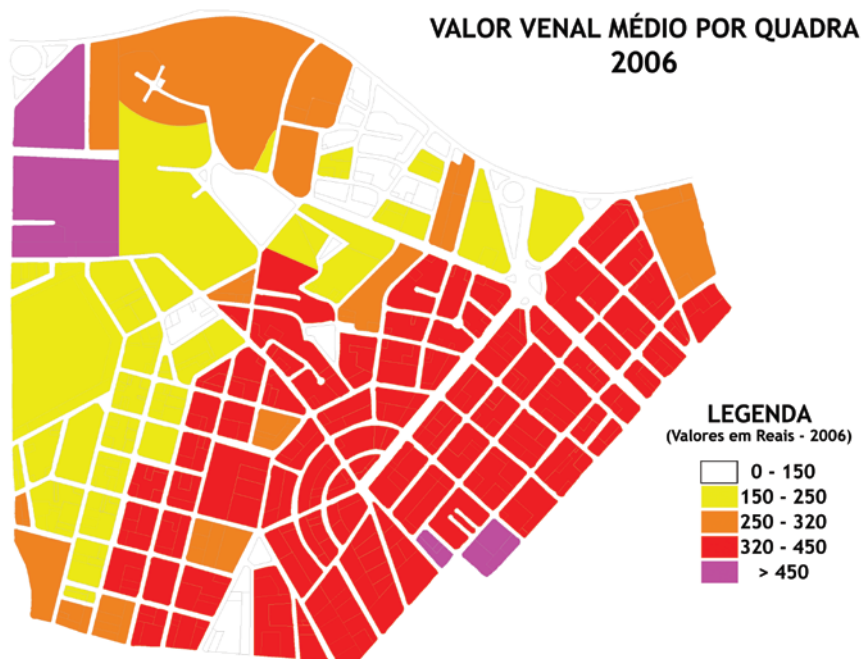
Em 2000, não houve mudanças nos valores mais baixos e mais altos das frentes de quadras. E em 2002 (**Mapa 37**) os valores médios pouco se alteraram.

Mapa 37 – Distrito do Pari



Em 2006 (**Mapa 38**) os valores continuaram quase iguais. As áreas baixas do Canindé, sobre as quais as cheias do rio Tietê se estendem, apresentavam as frentes de quadras com valores venais mais baixos, e a Rua Silva Telles e os dois quarteirões da Rua Bresser tinham os valores mais altos. Os valores médios se homogeneizaram mais.

Mapa 38 – Distrito do Pari



Podemos assegurar, depois da análise dos valores venais/m², que no distrito do Pari não houve mudanças significativas ou inesperadas, desde o estabelecimento da planta genérica de valores. Mesmo com a proximidade da Estação Armênia do metrô, não houve alteração diferencial do valor da terra na área, o que não era de se esperar, já que seria natural que a maior oferta de pontos, mais circulação de pessoas e de mercadoria trouxessem valorização aos imóveis da área.

Daí pode-se tirar três conjecturas:

1. O valor venal/m² não teve grande alteração no período analisado que pudesse significar um dinamismo real da área. O comportamento se manteve o mesmo durante 53 anos.

2. As poucas mudanças ocorridas no Pari confirmam a tese de estagnação da área, ou seja, houve pouca valorização da terra entre 1953 e 2006.

3. Os mais altos e os mais baixos valores venais das diversas áreas são proporcionais aos praticados pelo mercado imobiliário. A Rua Silva Telles possui o preço do mercado imobiliário maior e o Canindé é a área mais desvalorizada.

Considera-se o período de 53 anos bastante significativo, já que durante o mesmo pôde-se assistir a metropolização da cidade e a implantação do capitalismo no Brasil, passando por fases políticas e estágios econômicos bem diversos.

As terras, no Pari, foram legalizadas num primeiro momento por antigos posseiros, moradores de chácaras – um modelo de ocupação muito comum ao redor do núcleo central do município – que posteriormente foram loteadas pelos herdeiros. Alguns desses deram nomes a várias ruas do bairro, como Pascoal Ranieri e Pascoal Malatesta, entre outros. Existem ainda herdeiros que mantêm a propriedade de vários imóveis, como Gustavo Bresser, João Boemer, Rodrigues dos Santos e Rodovalho da Fonseca. Desconhecemos, no entanto, a origem da posse, se por compra, por herança ou se eram empresários legitimadores de terras.

A história brasileira é a história da concentração de renda em mãos de uma pequena parcela da população e, conseqüentemente, da concentração da propriedade imobiliária e fundiária. E essa concentração pode ser confirmada e visualizada tanto em uma pequena parte da metrópole – como atestam os dados demonstrados neste trabalho – quanto na maior parte da cidade.

A metrópole de São Paulo é o próprio reflexo da sua forma de ocupação, pois mostra nitidamente esse processo: a concentração da propriedade privada da terra nas mãos da classe dominante revela a separação entre ricos e pobres. Aqueles estabelecidos em áreas de maior valor imobiliário, ambientalmente mais qualificadas e de fácil acesso a toda a cidade; e estes empilhados em áreas de pouco interesse imobiliário. O fato de que 49% dos moradores do Pari pagam aluguel confirma a segregação de partes da cidade e a separação entre pobres e ricos.

A renda da terra é um fator fundamental na criação e no desenvolvimento da segregação social que progressivamente se realiza no território urbano. Ela tem sido cada vez mais apropriada pelos grandes grupos monopolistas, que realizam uma fusão com o capital financeiro, o que, longe de resolver a contradição, intensifica-a.

O trabalho de Brito (2000) mostra como a urbanização paulistana foi um produto do processo de organização das atividades urbanizadoras em São Paulo. Uma presença empresarial bem estruturada, pautada numa ação conjunta, planejada e restrita a um relativamente pequeno número de empresários, articulava diferentes atividades econômicas, participava direta ou indiretamente da administração pública e concentrava a propriedade de uma razoável extensão territorial no entorno do núcleo urbano.

No que tange à postura das autoridades administrativas, elas sempre se mostraram coniventes com o processo de expansão da cidade e sua dotação material, uma vez que grande parte das terras disponíveis para o crescimento da área urbana pertenciam ao patrimônio da municipalidade e a ela incumbia o gerenciamento das mesmas, inclusive a concessão gratuita de aforamentos de enfiteuses¹⁷. A ela cabia, ainda, a concessão de privilégios relativos à implementação de infraestrutura e serviços urbanos.

O trabalho de Botelho (2005) mostra como, na produção do espaço urbano, os elementos de valorização do capital surgem na crescente integração entre o mercado imobiliário e o capital financeiro. O autor revela que as atividades de incorporação de imóveis correspondem a 12,1% das empresas, ocupando 8,7% do pessoal (20.271 pessoas ocupadas), com uma receita operacional líquida que corresponde a 36,5% do total (R\$ 2.676.5000.000,00). O outro segmento ligado ao setor imobiliário, o de aluguel de imóveis, representa 54% das empresas, ocupando 50,6% do pessoal (117.898 pessoas) e com uma receita

¹⁷ **Enfiteuse**, ou **aforamento** é um instituto jurídico de origem romana, derivado diretamente do arrendamento por prazo longo ou perpétuo de terras públicas a particulares, mediante o pagamento de um foro anual (*vectigal*).

É considerado um direito real, alienável e transmissível aos herdeiros, que confere, mediante a obrigação de manter em bom estado o imóvel e efetuar o pagamento de um foro anual em numerário ou espécie, o pleno gozo do bem (<http://pt.wikipedia.org/wiki/Enfiteuse>, 2008).

operacional líquida correspondente a 35,9% do total, o equivalente a R\$ 3.625.900.000,00 (2004). Os dois segmentos, ligados ao setor imobiliário (incorporação e aluguel de imóveis), somados, representam um total de R\$ 6.302.4000.000,00 de receita operacional líquida, ocupando 138.169 pessoas, 59,3% do pessoal da atividade de incorporação de imóveis. A movimentação da economia paulistana é extremamente dependente desse setor (BOTELHO, 2005).

Existem em São Paulo 420 mil imóveis desocupados (IBGE, 2000; SEHAB, 2004). Isso sem falar no mercado informal de aluguel explorado por proprietários de cortiços. O importante é constatar que imóveis existem, mas estão em mãos de poucos. A grande escassez de moradia nas grandes cidades é artificial. A escassez é manipulada. Como dizia Bolaffi (VILLAÇA, 1986), *“o problema da falta de habitação é um falso problema”*. Habitações existem, o que não existe é a possibilidade de acesso a esses imóveis, já que não há renda suficiente para a aquisição. É a absolutização do direito de propriedade da terra com sua intangibilidade que permite guardá-la para valorização futura.

A desvalorização imobiliária do Pari pode ser comparada à de outros distritos da cidade e à evolução do preço do imóvel dentro do próprio distrito. Muitos dos entrevistados da pesquisa justificaram que mantêm seus imóveis fechados porque o imóvel sempre se valoriza, pois é justamente uma forma de o proprietário obter renda e se assegurar das intempéries da economia. O preço da terra sempre aumenta porque, como o processo da produção da cidade é contínuo, o valor social empregado continuamente se transforma em valor da terra.

V – Lançamentos imobiliários

A produção do espaço numa metrópole está sempre se reestruturando e esse processo contínuo não é homogêneo. O urbano está perpetuamente em movimento, e esse movimento está diretamente ligado aos interesses do mercado imobiliário e aos investimentos do Estado, que executa esses investimentos acatando as imposições da classe dominante, tanto técnicas quanto espaciais. Os bairros relegados

(desprezados e esquecidos) pela classe dominante tornam-se estagnados. Aqueles que obtêm investimentos ou que são objeto de uma “renovação urbana” são chamados de “requalificados” ou se diz que “sofreram reconversão de uso”. Esse constante processo de produção no/do espaço gera segregação, hierarquia e fragmentação socioespacial na metrópole, reafirmada na prática e na ideologia da ação do planejamento urbano. Assim, os bairros estagnados fazem parte da mesma reestruturação que renovou ou embelezou outros. Eles são frutos da mesma estratégia. É uma relação combinada, mas desigual. A reestruturação do/no espaço está diretamente ligada à propriedade privada disponível nesse espaço e a possibilidade de renda.

A propriedade fundiária e a renda (o pagamento de seu uso por parte de um terceiro) são fundamentos jurídicos e ideológicos da formação econômico-social capitalista.

A sociedade como um todo, paga uma parte do valor, que se valoriza no processo de produção social, um tributo à propriedade da terra, um tributo capitalista que equivale no seu patamar mínimo a juro de capital, e que é concretamente fração do trabalho excedente. Ou seja, como investimentos públicos em capital social estão constantemente definindo e redefinindo as localizações intra-urbanas, em termos de acessibilidade em geral, isso gera um ganho concreto dos proprietários de terras (SEABRA, 1988:102-103).

Harvey sustenta que a apropriação da renda não é apenas necessária ao capitalismo, como os proprietários precisam assumir um papel ativo em busca da elevação da renda (HARVEY, 1990). O capitalismo ao se expandir, aglomerar e centralizar demanda do capital sua ação no espaço. O estágio do capitalismo contemporâneo é essencialmente urbano, ou como diz Lefèbvre:

O urbano caminha para uma totalidade sem jamais atingi-la, em que ele se revela totalizador por essência (a centralidade) sem que essa totalidade se efetue jamais (LEFÈBVRE, 2000:156).

Compreender como se dá a renda da terra urbana no capitalismo contemporâneo é essencial para entender como o mercado imobiliário atua no espaço.

As informações sobre lançamentos imobiliários tiveram como fonte os dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos Patrimoniais) e foram organizados pelo departamento de Informações (DIPRO) da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPLA/PMSP) em 2008.

Os órgãos públicos não registram, acompanham ou analisam as informações sobre o mercado imobiliário privado. Eles organizam apenas seus próprios dados de promoções habitacionais para atender a população de menor poder aquisitivo. Assim, as nomenclaturas utilizadas são, na sua maioria, definidas a partir de análises do setor privado. Adotamos a definição dada pelo produtor de dados, a Embraesp. Trata-se de instituição privada que coleta de forma sistemática, desde 1977, os folhetos publicitários, anúncios e informações dos corretores referentes aos lançamentos imobiliários.

O critério utilizado pela Embraesp para definir a data do lançamento imobiliário é o momento de início do empreendimento, evidenciado pela sua publicidade seja nos meios de comunicação, seja por meio eletrônico ou pela distribuição de material impresso (Embraesp, 2007). Os lançamentos são divididos entre residenciais e não residenciais. Para o presente trabalho interessa apontar unicamente os lançamentos residenciais, já que não houve lançamentos não residenciais na área. Houve apenas reformas de edificações não residenciais.

Os lançamentos residenciais no município de São Paulo (**tabela 18**) podem mostrar o comportamento do mercado imobiliário da construção privada. O Pari nos últimos 10 anos teve 2 lançamentos imobiliários. Um em 1999, localizado na Rua Sacramento, no Alto do Pari, de um apartamento por andar (foto 19), e outro em 2001, um conjunto com dois edifícios, localizado na Rua Padre Vieira, nº 62, de dois dormitórios (foto 19). De todos os subdistritos do Centro, o Pari e o Brás são os que tiveram menos lançamentos imobiliários, dois cada um.

Tabela 18 - Número de lançamentos residenciais verticais - MSP – Subprefeituras (centrais) - Distritos Municipais (centrais) - 1992-2007

Unidades	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total Geral
MSP	148	301	369	382	343	319	246	236	315	249	267	274	237	261	255	307	4.509
Mooca	11	15	27	24	24	19	15	24	24	17	15	19	23	14	17	28	316
Água Rasa	2	3	10	4	6	5	5	7	4	1	4	5	6	1	11		79
Belém	1	1	1	-	2	-	-	2	-	1	-	2	-	-	2	2	14
Brás	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Moóca	1	2	5	5	4	3	2	8	7	4	5	3	8	3	4	9	73
Pari	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	2
Tatuapé	7	8	11	15	12	10	8	8	10	7	9	10	10	5	10	6	146
Sé	10	10	22	12	19	15	14	15	20	11	13	22	16	18	18	23	258
Bela Vista	1	2	7	3	9	-	3	1	5	3	-	2	5	2	2	2	47
Bom Retiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2	3	6
Cambuci	1	1	-	-	1	2	-	5	1	1	-	2	1	1	-	1	17
Consolação	3	2	4	4	2	2	6	5	5	2	5	4	3	4	2	1	54
Liberdade	1	3	5	3	3	5	4	-	5	3	5	6	4	4	4	10	65
República	1	-	1	-	1	-	-	1	3	-	1	2	-	2	1	1	14
Santa Cecília	3	2	5	2	3	6	1	3	1	2	2	5	3	5	7	5	55
Sé	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: Embraesp/ SEMPLA/Dipro

Os dados de lançamentos imobiliários verticais residenciais no distrito do Pari são irrisórios em comparação a muitos distritos da capital. Em relação a lançamentos comerciais a situação é mais homogênea entre todos os distritos centrais do município (**Tabela 19**)

Tabela 19 - Número de Lançamentos Verticais Comerciais – MSP – Subprefeitura - Distrito – 1992 - 2007

Unidades	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total Geral
MSP	15	17	21	29	44	49	39	17	17	18	20	13	13	10	11	6	339
Moóca	1	-	-	-	1	6	-	-	-	2	-	1	-	-	2	-	13
Água Rasa	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Belém	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brás	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Moóca	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2
Pari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tatuapé	1	-	-	-	1	4	-	-	-	2	-	1	-	-	1	-	10
Sé	-	1	2	4	5	4	4	1	1	3	6	1	1	-	1	-	34
Bela Vista	-	1	-	1	2	1	1	1	-	-	4	1	1	-	-	-	13
Bom Retiro	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Cambuci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Consolação	-	-	2	-	1	-	1	-	-	1	2	-	-	-	1	-	8
Liberdade	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2
República	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santa Cecília	-	-	-	1	2	2	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	8
Sé	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2

Fonte: Embraesp/ SEMPLA/Dipro

É necessário dizer que, entre 1998 e 2007, todos os distritos registraram uma diminuição dos lançamentos imobiliários. Mesmo a produção de habitação popular executada pelo Poder Público despertou interesse na área só há poucos anos. Até 2004, a CDHU promoveu a incorporação de dois conjuntos habitacionais para população de baixa renda e mais 3 conjuntos até 2008, relatados no item residencial página 91. A COHAB implantou um conjunto habitacional, com aluguel social, para catadores de papel e pessoas de quase nenhuma renda. São nessas áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário privado e nas áreas públicas situadas em regiões desvalorizadas que a população trabalhadora pobre pode se instalar.

Um dos fatores que dificultam a incorporação no bairro é a conformação dos lotes, de dimensão muito pequena. Nos loteamentos, os terrenos foram retalhados o máximo possível para pequenas habitações populares. Isso dificulta a incorporação, já que é complicado conseguir acordo de todos os moradores para abarcar uma área apropriada para incorporação. Além disso, em algumas partes do distrito as configurações das quadras não obedecem às formas mais habitualmente usadas na cidade, a forma quadrada ou retangular. Há várias quadras com desenhos arredondados ou hexagonais e outras formas não definidas.

A valorização imobiliária está relacionada aos interesses do capital. Na hierarquia desse mercado, o essencial é a reprodução do capital, e não a valorização dos imóveis; em vista disso, o Pari permanece relegado a segundo plano. O mercado imobiliário privado para habitação de interesse social não consegue atender a maioria da população dentro das alternativas legais nas metrópoles, o que mostra a inoperância da autorregulação de mercado. O fato é que nessas condições o urbanismo não atua para resolver os problemas dos necessitados, mas para contribuir na construção de um mercado imobiliário capitalista, de relações de subordinação, de repressão, ou de segregação no espaço urbano. E, enquanto perdurar essa opção política pelos mais abonados, a cidade não mudará de cara.

Para o setor imobiliário a imobilidade de grande capital em estoque de terras pode ser um obstáculo ao desenvolvimento do capitalismo, entretanto, inviabiliza a acumulação de capital no interior deste, impossibilitando que o próprio capital se reproduza. Nesse processo de

expansão da área construída, na estratégia para o enfrentamento da alta dos preços nas áreas mais “nobres” da cidade, é fundamental o papel dos promotores/incorporadores imobiliários, criando novas necessidades, que se materializam na diferenciação espacial. No Pari, está se insinuando uma mudança, já que existem grandes áreas ocupadas por transportadoras e indústrias que podem deixar esses locais e se localizar em lugares menos valorizados. Essa mudança se dará se houver interesse por parte do mercado imobiliário.

O mercado imobiliário ainda não voltou os olhos para o Pari porque, apesar de bem localizado, o bairro é maculado por situar-se na Zona Leste. Mas alguns indícios têm demonstrado que o rótulo de pobre imposto a essa área da cidade será passada para trás, o que certamente despertará o interesse do mercado assim que ele tiver a garantia de um retorno seguro.

2.g - A história da ação do Poder Público sobre o espaço

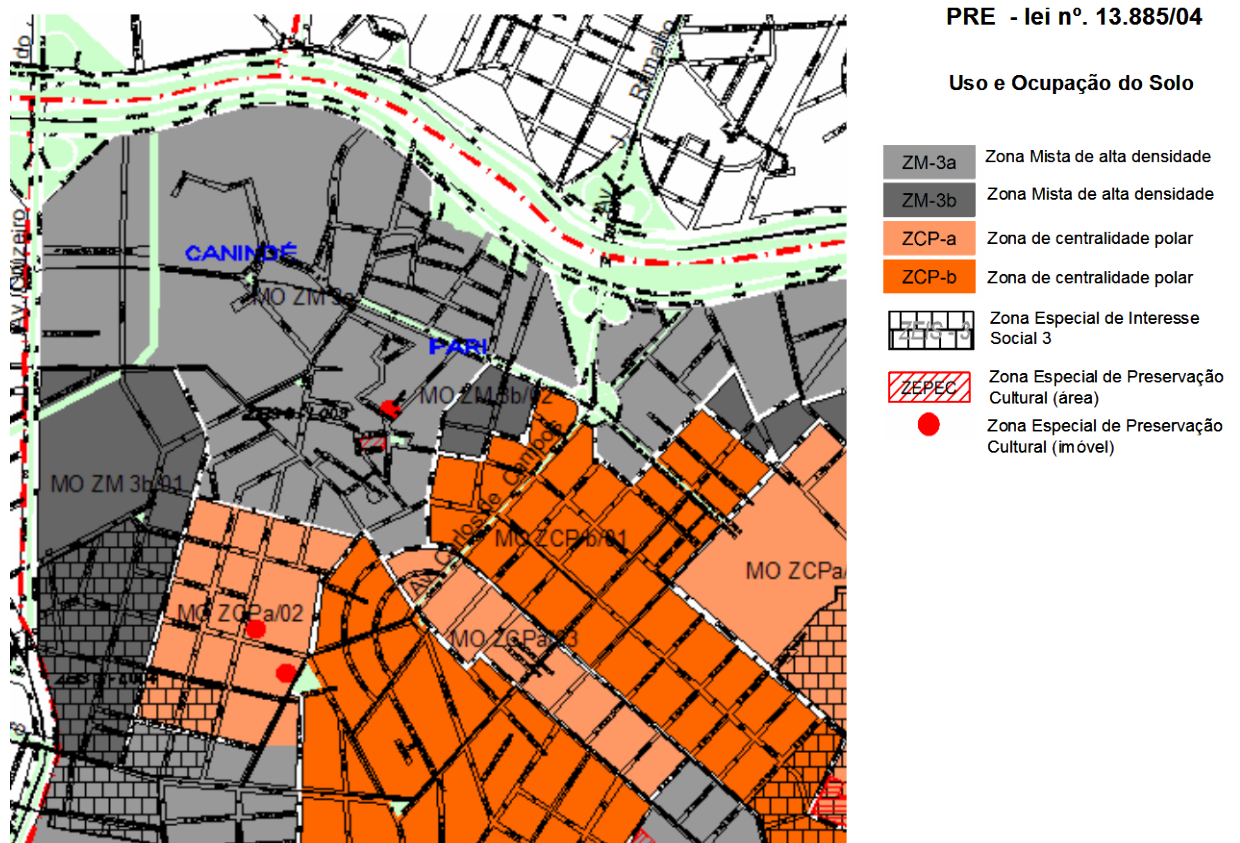
I - Legislação do uso e ocupação do solo

O espaço urbano é fruto da legislação de Uso e Ocupação do Solo e demais posturas municipais, tais como o código de obras e as leis de parcelamento do solo. É basicamente a legislação de Uso e Ocupação do Solo que produz a paisagem urbana, moldando a volumetria do espaço e estabelecendo a diversidade de uso.

A lei nº. 13.885/04, o Plano Regional Estratégico do Município de São Paulo, estabelece o zoneamento – lei de Uso e Ocupação do Solo – de cada Subprefeitura. O zoneamento serve para estabelecer as regras e parâmetros de uso e ocupação do lote: as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, além de estabelecer os usos permitidos em cada lote. O zoneamento estabelece, então, a intensidade ou volume (m³) a ser ocupado no lote e seu respectivo uso. No entanto, como sintetiza Villaça,

A verdade que o zoneamento procura ocultar é que sua finalidade é (e sempre foi) proteger o meio ambiente e os valores imobiliários de interesse (econômico ou de moradia) da minoria mais rica, contra processos que o degradem (VILLAÇA, 2005:46).

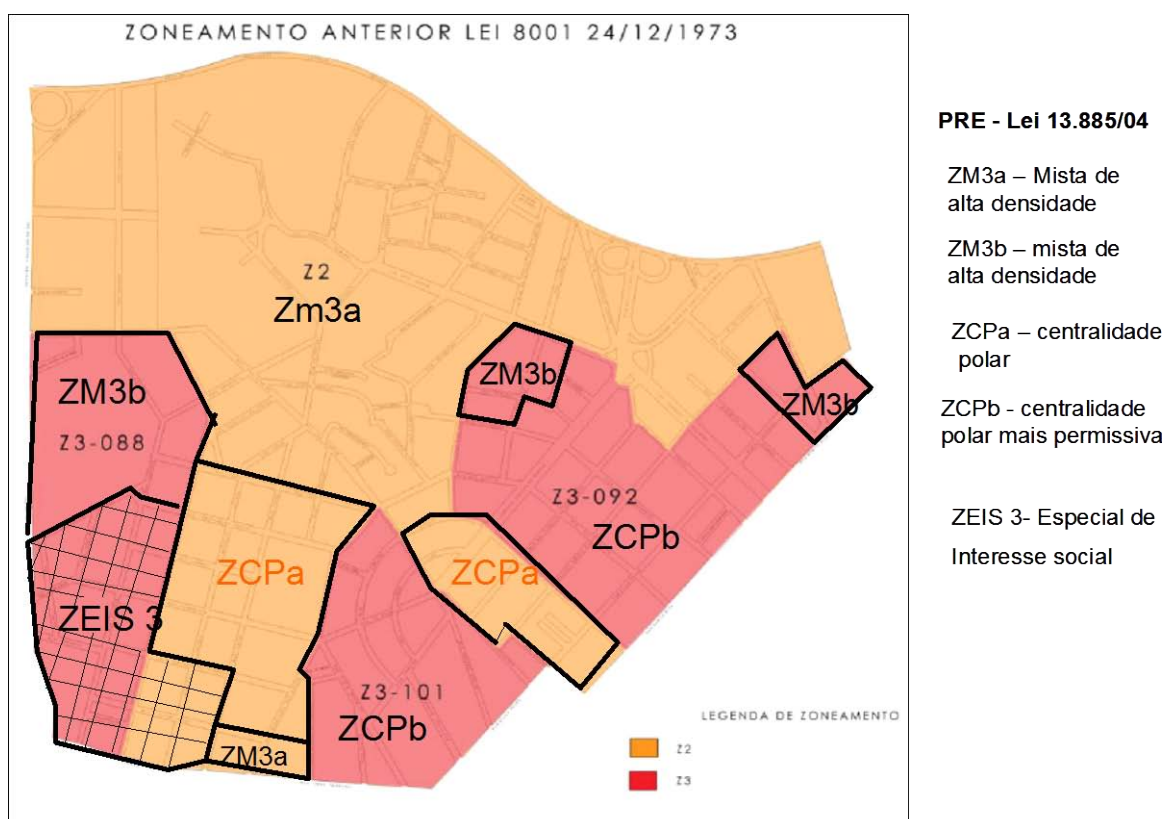
Mapa 39 – Uso e Ocupação do Solo (lei nº .13.885/04, anexo ao Livro XXV, mapa 04)



O distrito do Pari pertence à subprefeitura da Moóca e está inserido no livro XXV do PRE (lei nº. 13.885/04) (**Mapa 39**). Essa área contém as zonas mais diversificadas e de maior densidade da nova legislação de zoneamento. 70% do distrito está localizado em zonas de uso ZM-3a e

ZM-3b, zonas mistas de alta de densidade, com coeficiente básico de 1,0 e 2,0 respectivamente e coeficiente máximo de 2,5 e 3,0, com diversidade de uso médio, dependendo da categoria da via para se implantar usos não residenciais; também, no perímetro do distrito estão inseridas as zonas ZCP-a e ZCP-b – zonas de centralidade polar –, nos quais os coeficientes básicos são 1,0 e 2,0, atingindo coeficientes máximos de 2,5 e 4,0 (coeficiente máximo do município). Essas duas zonas são as que têm legislação mais permissivas e de maior densidade de população, apresentando o maior dinamismo e as maiores disputas no uso e ocupação do solo do município (**Mapa 40**).

Mapa 40 – Mapa com os dois zoneamentos



Numa comparação com a lei anterior, constatamos não haver grandes mudanças, pois o zoneamento anterior do distrito inteiro era Z2 e Z3, ou seja, área de densidade média e média alta, que podia atingir o

coeficiente máximo de 2,5 a 4, dependendo da taxa de ocupação. A comparação é mostrada no mapa 41. A lei anterior também permitia vários usos, além de não haver restrição nas vias, e nem por isso a legislação provocou uma ocupação mais densa.

Além dessas zonas, a novidade da lei de uso e ocupação em vigência está na introdução das Zonas Especiais. No Pari foram introduzidas a ZEIS-3 (Zona Especial de Interesse Social), onde há concentrações de cortiços ou de terrenos e edificações subutilizadas, situadas em áreas dotadas de infraestrutura, e propostas de ZEPEC (Zona Especial de Proteção Cultural), as antigas Z8-200, áreas e imóveis tombados.

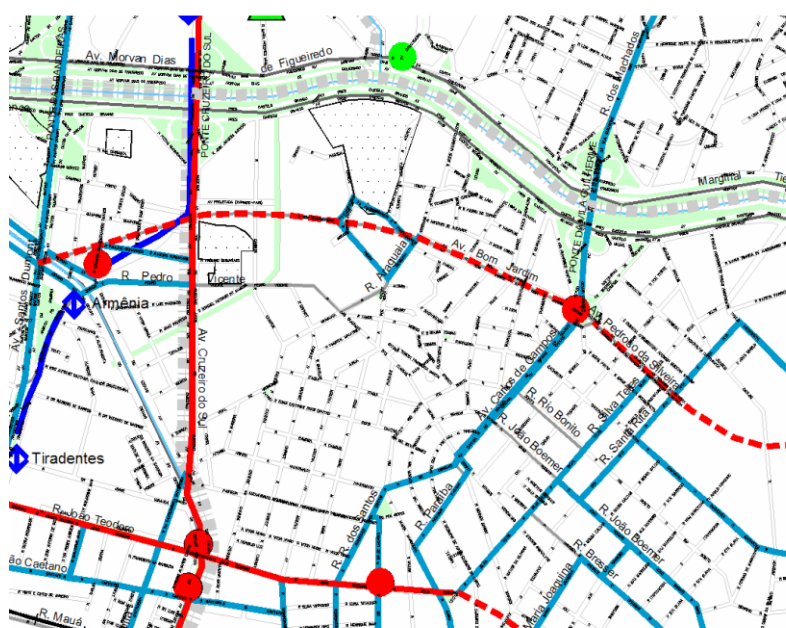
Na ZEIS-3 o coeficiente de aproveitamento máximo é 4, com isenção do pagamento de outorga onerosa para o potencial construtivo excedente ao coeficiente básico. No distrito, existem duas ZEIS-3: uma grande área entre a Avenida Cruzeiro do Sul e a Rua Tiers e entre a Rua João Teodoro até as ruas Conselheiro Dantas e Vidal de Negreiros. Essa área é repleta de cortiços e usos incômodos, como oficinas e bares. Mas é uma área que a CDHU tem aproveitado para implantar diversos conjuntos habitacionais de interesse social. Já foram implantados 4 conjuntos, desde 2002, e há mais um em implantação (ver item sobre uso residencial); a outra ZEIS-3 é um lote na Rua das Olarias com a Rua Araguaia, justamente o lote onde foi instalado o edifício Olarias, pela COHAB, para a Associação dos Catadores de Papel (ver item sobre uso residencial). A ZEIS-3 realmente pode mudar a paisagem dessa área do distrito do Pari e estimular a substituição de cortiços por habitação popular, o que timidamente vem acontecendo.

As ZEPECs (**mapa 39**) constantes na referida lei são todas “propostas” e não estão ainda consolidadas pelo COMPRESP – órgão do município que cuida do tombamento de imóveis. Essas propostas são: a Igreja de Santo Antônio do Pari, de 1911; a Igreja de Nossa Senhora Aparecida, localizada no morro do Pari, de 1927 (**Foto 27**); o edifício industrial (antiga fábrica de panelas) situado na esquina das ruas Tiers e Hannemann, 335, lote 34; e toda a área do morro do Pari (**Foto 36**) que agrega as quadras 27, 41, 96, 101 e 102, do setor fiscal 017, proposta em razão das formas irregulares das quadras e da ocupação atípica, com

Quanto ao Transporte Público, no mapa de Rede Estrutural de Transporte Público (**mapa 43**) há a proposta de:

- Passa Rápido¹⁸ (2006) nas vias: Avenida Cruzeiro do Sul e Rua João Teodoro.
- Passa Rápido (2012) pela via (proposta) de continuação da Avenida Bom Jardim.

Mapa 42 – Rede Estrutural de Transporte Público (lei nº 13.885/04, anexo ao Livro XXV, mapa 03)



PRE - lei nº. 13.885/04

Rede Estrutural de Transporte Público

- △ Terminal Intermodal Existente
- ▲ Terminal Intermodal 2006
- ▲ Terminal Intermodal 2012
- Estação de Transferência 2006
- Estação de Transferência 2012
- ◆ Estação de Metrô Existente
- ◆ Estação de Metrô 2012
- ◇ Terminal Rodoviário Existente
- ◇ Terminal Rodoviário 2006
- ◇ Terminal Rodoviário 2012
- Estação CPTM 2006
- Estação CPTM 2012
- Implantação Linha CPTM 2006
- Corredor Metropolitano Existente (EMTU)
- Corredor Metropolitano (EMTU) 2012
- Passa Rápido Existente
- Passa Rápido 2006
- Passa Rápido 2012
- Programa Via Livre 2006
- Programa Via Livre 2012

- Programa Via Livre¹⁹ 2006 – nas vias: Silva Telles, Santa Rita, Carlos Campos, Paraíba e Rodrigues dos Santos. E ruas Araguaia, Pascoal Ranieri e da Piscina.

¹⁸ Passa Rápido é o nome dado aos corredores na gestão 2000-2004, ou seja, vias com sistema físico especial para ônibus.

¹⁹ Programa Via Livre – é o programa operacional para privilegiar ônibus em algumas vias adotado na gestão 2000-2004.

XIV. implantar habitações adequadas para abrigar os moradores da favela e cortiços;

XV. implantar habitações de interesse social e seus equipamentos de uso coletivo, permitindo a recuperação das áreas atuais ocupadas por favelas e cortiços.

Art. 51 – A Área de Intervenção Urbana Projeto Estratégico Pari-Brás tem como objetivo uma renovação completa do setor a partir da implantação da nova ligação viária que circunda o nó central criando nova rótula a nordeste, a desembocar na região da Luz, conforme legislação em vigor.

Art. 52 – A Área de Intervenção Urbana Projeto Estratégico Pari-Brás tem como diretrizes:

I. Introdução de novos equipamentos públicos e de uso coletivo, destacando-se a implantação de um parque linear público de apoio às residências.

II. Promover a recuperação dos edifícios presentes no setor, tanto residenciais quanto comerciais, industriais e de serviços.

III. Incentivar o uso residencial aproveitando a infra-estrutura instalada conforme indicação das Zeis-3, no entorno do parque proposto.

IV. Implantar equipamentos de saúde, educação e cultura de apoio à população moradora.

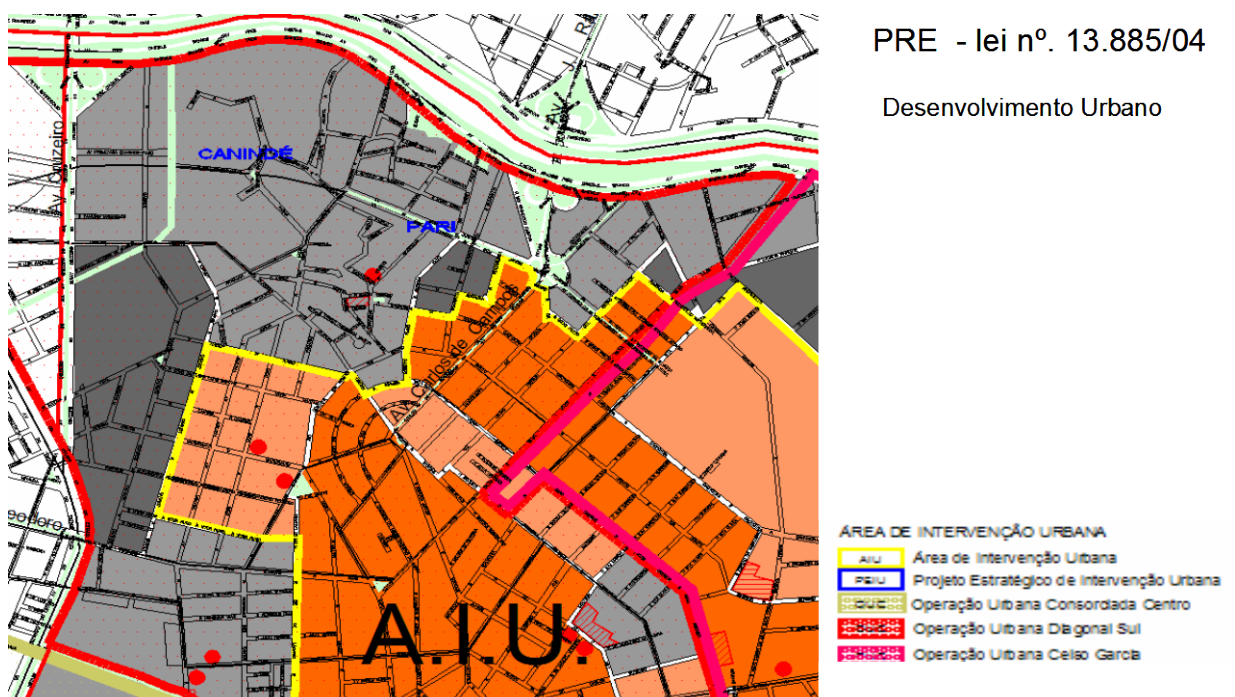
V. Efetuar estudos para a adequada abertura da ligação viária e seu entorno, incluindo a implantação de volumetria, recuos adequados, vagas de estacionamento e espaços de convívio.

Art. 53 – A Área de Intervenção Urbana Projeto Estratégico Rua Santa Rita / Avenida Guilherme Cotching tem como objetivo uma readequação dos espaços resultantes da nova avenida garantindo a criação de áreas verdes do parque linear.

Art. 54 – A Área de Intervenção Urbana Projeto Estratégico Rua Santa Rita / Avenida Guilherme Cotching tem como diretriz promover a reabilitação das quadras adjacentes criando espaços de convívio, arborização e cultura.

Cabe ressaltar que os procedimentos de implantação das diretrizes estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana serão regulamentados por lei específica, ou seja, ainda não foram regulamentadas. As diretrizes existem, mas não podem ainda ser implementadas.

Mapa 44 – Desenvolvimento Urbano (lei nº 13.885/04, anexo ao Livro XXV, mapa 05)



Apresentado o zoneamento atual do distrito do Pari, vale enfatizar que a legislação permite transformações marcantes na área. A fisionomia do bairro só poderá se alterar se o mercado imobiliário tiver interesse em investir na área, caso contrário o bairro continuará no processo de estagnação urbana. A legislação de uso e ocupação do solo é bastante estimulante para o adensamento e a diversidade de usos. Os usos sempre foram bastante diversificados e sempre apresentaram uma convivência harmoniosa com os moradores. O adensamento não foi mais intensificado porque não houve interesse do mercado imobiliário. Tentamos entrevistar a Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) e enviamos vários correios eletrônicos com perguntas sobre o distrito do Pari e não obtivemos resposta. A impressão que fica é de que essa parte da cidade não existe para determinados segmentos da sociedade.

As ações dos governos locais, essencialmente o Planejamento Urbano (urbanismo), com a legislação de uso e ocupação do solo e a regulamentação do código de edificações, se viabilizam como políticas em favor de interesses imobiliários.

II – Investimentos públicos

Os investimentos públicos também são sintomáticos desse descaso para com o distrito. O último investimento, em sistema viário ou de infraestrutura, realizado na gestão de 1991 a 1994, foi a abertura da Avenida Bom Jardim, paralela à Marginal Tietê, que liga o Canindé ao norte da Rua Silva Telles ou a Avenida Carlos Campos (importante penetração para a Vila Guilherme). Essa via cortou vários imóveis, que não foram ainda integrados à paisagem urbana. O remanescente de um desses imóveis resultou em um edifício novo na Avenida Bom Jardim, com porte para estabelecer uma concessionária de veículos, mas por enquanto está desativado. Parece que não houve interessados em lhe dar uma função.

Os investimentos numa determinada área não precisam necessariamente ser em vias ou construção específica. Podem-se criar programas sociais, como foi o caso, na gestão 2000-2004, com os

catadores de papel, que são em grande número do distrito. Muda a gestão, rompe-se com tudo o que existia na administração anterior por não se tratar do mesmo partido político. Não existe Política Urbana como Política de Estado. Essa falta de continuidade administrativa em programas sociais só penaliza a população. Pode-se, também, investir em novas linhas de ônibus, intensificando a circulação pelo interior do bairro sem, necessariamente, aumentar o número de ônibus. Poderíamos enumerar propostas para cada setor. É evidente, no entanto, que o mercado imobiliário não se interessa pelo Pari, e que o Poder Público, porta-voz da classe dominante, também não vê razão para tomar a iniciativa.

3. A estagnação do Pari e a estrutura urbana

3.a. A estagnação na estrutura urbana paulistana

A estagnação de um bairro em uma metrópole está inserida no movimento de sua própria reestruturação, que se dá continuamente, e na estrutura da metrópole. É preciso compreender que sentidos ela pode ter e qual a sua relação com outros fenômenos urbanos.

Assim como o movimento, há outros elementos constituintes do espaço que estão estreitamente ligados à questão da estagnação e do movimento da cidade, como segregação, diferença, desigualdade e estrutura.

Por segregação entendemos o ato ou efeito de segregar(-se); afastamento, separação voluntária.

Nos estudos sociológicos, a segregação é:

a separação, por razões sociais, de um grupo em relação a outro, em geral perpetuando condições de desigualdade e opressão social. Na maioria das vezes, refere-se a distribuições de natureza física, como a segregação de bairros ou escolas, que concentram indivíduos de diferentes raças, etnias, classes sociais ou religiões em territórios diferentes, ou em ambientes de trabalho segregados, onde homens e mulheres realizam tipos claramente diferentes de trabalhos. [A segregação pode ocorrer] Quando grupos desprivilegiados são concentrados em áreas das quais é difícil escapar porque não dispõem de recursos financeiros para tanto, são limitados pela discriminação ou proibidos de assim proceder pela lei vigente – essas áreas onde moram são conhecidas como guetos (JONHSON, 1983).

Portanto, entendemos a segregação como a auto-separação de grupos privilegiados do resto da cidade, para manter vantagens ambientais,

urbanísticas e/ou separação social e cultural. Essa auto-segregação é uma opção desses próprios grupos, e não uma segregação imposta pela sociedade.

As áreas centrais paulistana não acompanharam as transformações da metrópole devido à combinação de grande empobrecimento e decadência. O Pari, que faz parte das áreas centrais, sofreu essa mudança de forma bastante acentuada e visível frente ao curso de produção da cidade. A segregação é o processo de um ostensivo distanciamento da formação democrática do espaço urbano, uma vez que funciona para estigmatizar, controlar e excluir aqueles que acabaram de forçar seu reconhecimento como cidadãos, com plenos direitos de se envolver na construção do futuro e na paisagem da cidade (CALDEIRA, 2000).

No movimento de reestruturação da cidade, a segregação cria desigualdades espaciais e diferenças do e no espaço. O espaço segregado se aparta dos seus diferentes, fraciona-se e cria porções fragmentadas e homogêneas com determinadas hierarquias (LEFÈBVRE, 1999).

LOJKINE afirma que a segregação urbana – a separação da periferia em relação ao núcleo central – está vinculada à renda fundiária. As áreas centrais são a parte da cidade cada vez menos reservada às sedes de grandes empresas, as únicas que têm o poder de apropriar-se dessa vantagem de localização são o centro de negócios da cidade (LOJKINE, 1981).

A segregação espacial é o resultado da divisão social do trabalho, da separação de atividades e funções ou de grupos sociais no espaço por meio de processos particulares. E é um reflexo da luta de classes, a expressão ambiental da desigualdade social, fragmentada também na segregação étnica.

A desigualdade que se expressa na segregação é um elemento constitutivo da estrutura do espaço de uma metrópole e compõe o movimento que faz surgir ou não a estagnação em determinadas partes e num determinado momento. O modelo de centro e periferia implantado na metrópole e a grande dispersão da periferia são características que

intensificam a segregação e ameaçam as relações sociais, pois nesse modelo a periferia acaba opondo-se a uma centralidade que revela suas formas enquanto centralidade de decisões (de riqueza, de informações, de poder e de violência) (LEFÈBVRE, 1999).

A produção do espaço leva somente em conta o tempo para sujeitá-lo às exigências e pressões da produtividade. Círculo estranho no qual o tempo está encerrado (LEFÈBVRE, 1999:179).

A separação originada pela segregação determina o acesso desigual aos equipamentos urbanos e, por outro lado e ao mesmo tempo, a desigualdade de acesso produz a separação. E, mesmo que um dos dois fatores seja eliminado, o outro não desaparece. São processos distintos, mas combinados. A segregação social e a espacial trazem efeitos que desestruturam as oportunidades sociais (MARQUES e TORRES, 2005). Se por um lado inibe as oportunidades de mobilidade, consolidando a pobreza e a vulnerabilidade, de outro lado agrega riqueza e oportunidades de mobilidade e segurança.

A cidade capitalista traz na sua estrutura essa segregação, como muito bem relata a professora Ermínia Maricato:

As cidades refletem o processo industrial baseado na intensa exploração da força de trabalho e na exclusão social, mas o ambiente construído faz mais do que refletir. Como parte integrante das características que assume o processo de acumulação capitalista no Brasil, o urbano se institui como pólo moderno ao mesmo tempo em que é objeto e sujeito da reprodução ou criação de novas formas arcaicas no seu interior, como contrapartida de uma mesma dinâmica (MARICATO, 1996:43).

A cidade capitalista é um produto do urbanismo segregador, que reproduz as características do processo industrial e favorece a infraestrutura

de consumo e distribuição industrial num mercado concentrado e restrito. A discriminação social produzida pela concentração de pobreza e a segregação ambiental produzida por um ambiente precário, sem infra-estrutura e disseminador da violência, produzem a segregação urbana.

A estrutura urbana insere os elementos constitutivos da cidade. Com o objetivo de construir um conceito sobre estagnação de um bairro (o Pari) em uma metrópole (São Paulo), é preciso definir o que entendemos por estrutura de uma metrópole. Neste trabalho, a definição de estrutura tem por base o conceito elaborado por Flávio Villaça, que por sua vez se apoia em Roger Bastide:

um todo constituído de elementos que se relacionam entre si a tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e todas as demais relações. Observa que as estruturas são dotadas de movimento e que o grande desafio intelectual consiste em desvendar a fonte desse movimento (VILLAÇA, 1998:12).

Segundo Villaça, os elementos da estrutura territorial são os seguintes:

- Centro principal
- Subcentros de comércio e serviços
- Bairros residenciais segundo classes sociais e áreas industriais

(Idem, 12)

Essa estrutura está imbricada a outras estruturas territoriais, como os sistemas de transporte e de saneamento. É sempre dinâmica e tem um movimento intenso, principalmente nas grandes metrópoles. Pode ser ameaçada, minada em seu interior, pela negação e pela totalidade que envolve o todo em movimento, nunca fechado, nunca terminado (LEFÈBVRE, 2000).

A formação da metrópole se dá com o estabelecimento da estrutura de mercado. Sua gênese está no século XVI, quando a acumulação comercial

começou a quebrar o desenho da cidade e desencadear um processo de metropolização. A cidade no século XVI era o centro da dominação religiosa e, com o surgimento da atividade comercial, passou a comportar os elementos comerciais. A troca é o real ato prático: trocam-se todas as formas de relação, revelando, assim, a cidade comercial. Com a industrialização, a urbanização se expande e a cidade torna-se metrópole. É na metrópole que a viabilização dos negócios se dá de forma mais fluida, rápida e complexa, opaca e ardilosa.

Esse movimento acontece em partes e no todo da cidade, de maneira que a estrutura sempre está em movimento. Cada parte da cidade tem sua especificidade, apesar de elas serem parecidas. É a apropriação dos lugares¹ que os diferencia por funções, as quais se conflitam e, nesse movimento, as contradições criam a vida possível, a prática do espaço. Os espaços se fragmentam, se homogeneizam e se diferenciam; as formas territoriais se revestem de várias funções na competitividade da metrópole e se particularizam em seu contexto cultural e social (LEFÈBVRE, 2000).

Tomando-se cada parte da cidade como um bairro, percebe-se que ela possui uma dinâmica fechada em si mesma. Da parte ao todo, do bairro à estrutura.

É a estrutura do espaço urbano que assegura condições precípuas para que se possam realizar as atividades de circulação, distribuição, gestão e troca de mercadorias. Na estruturação da metrópole, se dá a divisão social e técnica do espaço, reflexo da divisão social e técnica do trabalho. Essa divisão é manipulada pelo mercado com o apoio do Estado, que é a representação da classe dominante, que por sua vez age por meio do mercado. O conflito de interesses e a concorrência dos agentes usuários do espaço urbano é refletido pelo poder econômico e político. A localização das atividades é fruto de um jogo das necessidades locacionais com as suas possibilidades em termos econômicos e políticos, tanto para as atividades no espaço como para as classes sociais. As práticas de apropriação realizadas

¹ Entende-se o lugar como o espaço da prática. O conceito de lugar, no presente trabalho, é o espaço que é apropriado, vivido. Lugar como parte do espaço geográfico onde vivemos e interagimos. Não é apenas um ponto de uma coordenada geográfica.

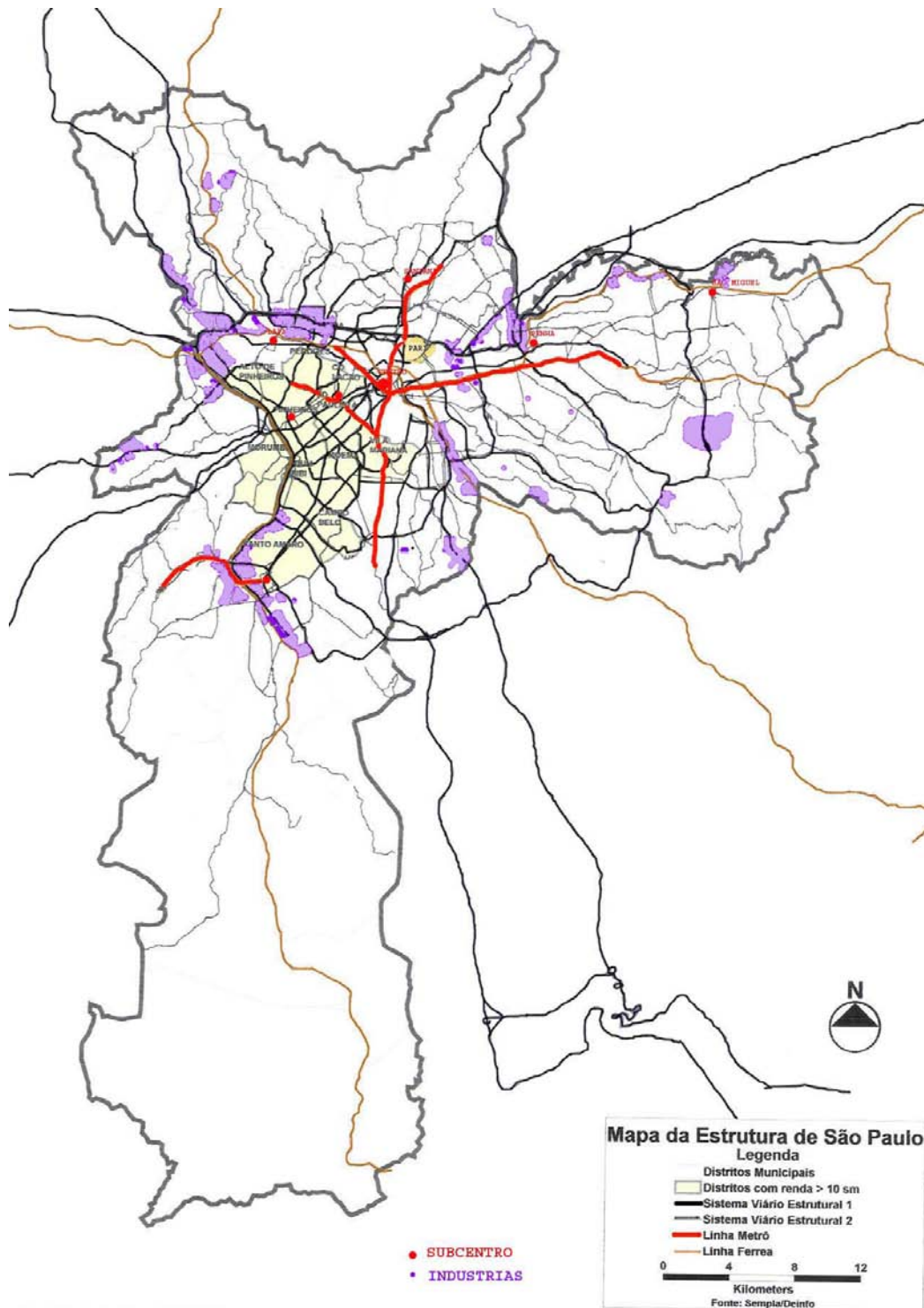
dentro da estruturação do espaço urbano mostram a contradição fundamental desse processo.

Na estruturação do espaço metropolitano, a estagnação de um bairro se contrapõe à transformação de outro. Ou seja, enquanto o Estado e o mercado procuram investir em determinada área, deixam outras de lado. A escolha de investimento em determinado espaço é uma opção política que faz parte do modelo idealizado de cidade capitalista. A herança autoritária conduz a escolha de forma a excluir a participação da população, sobretudo porque a mídia assume o papel de guardião dos interesses da classe dominante, não havendo, assim, possibilidade efetiva de diminuir as desigualdades sociais e também espaciais.

O comportamento do homem da metrópole, que se manifesta nas relações abstratas e fragmentadas, é produzido pelo predomínio do capital. O homem moderno reproduz o sistema capitalista, em que se verifica a supremacia da mercadoria e do imediato. Indiferente ao outro, valoriza apenas o mundo objetivo. A sociabilidade da metrópole ocorre de forma fragmentada, baseada na divisão social do trabalho (ARANTES, 2000).

Esse processo de formação da metrópole capitalista, que desumaniza as relações sociais, por ter sua base predominantemente nas relações de troca e exploração do trabalho, está bem representado na metrópole São Paulo. Sua estrutura territorial (que pode ser identificada no **Mapa 45**) se

MAPA 45 – Município de São Paulo com os principais elementos da estrutura urbana



Fonte: elaboração da autora, a partir dos elementos de Villaça (1998)

articula a outras não territoriais, como a econômica e a política, e todas dominadas pela ideologia.

Historicamente, a metrópole paulistana foi estruturada a partir das linhas férreas implantadas no final do século XIX. Antes, havia núcleos esparsos, antigo cinturão de chácaras que foi anexado à cidade por uma expansão urbana difusa. Esse antigo cinturão caipira se valorizou, graças à sua posição geográfica vantajosa e às atividades econômicas que foram sendo aí estabelecidas, ocorrendo a reorganização dos arredores paulistanos.

O fato é que a configuração espacial da cidade foi produto de uma lógica de interesses entre proprietários imobiliários, empresas implementadoras de infraestrutura urbana e administração pública. A abertura de arruamentos, na maior parte dos casos, foi fruto de iniciativas casuais, isoladas e desarticuladas entre si, muitas vezes encetadas por chacareiros, que se aproveitavam da valorização de suas propriedades, em virtude do crescimento da cidade, para retalhá-las (BRITO, 2000).

Os primeiros núcleos urbanos foram orientados pelas redes ferroviária e viária. Depois de 1892, iniciou-se a primeira reestruturação da cidade, com a inauguração do Viaduto do Chá, que ultrapassou o Vale do Anhangabaú para constituir “a cidade nova”. Em 1930, um grupo de particulares² propôs a realização de um conjunto de avenidas, que ligava a Avenida Ipiranga e a Avenida Rio Branco, unindo os bairros de Vila Buarque, Santa Ifigênia e Campos Elíseos (OSELLO, 1980). Em 1930 o Plano de Prestes Maia foi lançado e, a partir de 1945, o projeto de novas vias começou a ser implantado, dando uma nova configuração à cidade e formando uma estrutura, suporte até os dias hoje de um sistema de acesso rápido (na época) por automóvel da área central para a periferia.

A metrópole de São Paulo concretizou-se com uma estrutura radioconcêntrica e constitui um organismo político administrativo altamente centralizado. O arranjo espacial, apoiado na infraestrutura viária, na rede de transporte, além de oferecer eixos à expansão metropolitana, provocou a estruturação de polos cristalizadores do desenvolvimento em escala local. À

² Conde Prates, Plínio da Silva Prado, José Paulino Nogueira, José Martiniano Rodrigues Alves, Francisco de Paula Ramos de Azevedo, Arnaldo Vieira de Carvalho.

medida que crescia, a cidade foi plantando tecidos fragmentados, superpondo uns aos outros, numa colagem incessante de usos e ocupações intermináveis. A metrópole, assim, abandonou todo o sentido de continuidade e desenvolveu a capacidade de pilhar a história e absorver dela tudo o que classifica como aspecto do presente.

Os bairros foram se desenvolvendo acompanhando a forma radioconcêntrica das avenidas previstas no Plano Prestes Maia (principalmente), seguindo para todas as direções da cidade, mas de maneira distinta. Para a região sudoeste, ela foi estruturada e reestruturada por grandes avenidas de fundo de vale, que deram uma configuração organizada a essa parte da cidade. Enquanto que, para o sentido leste, só houve investimento para a penetração, sem preocupação de articulação com outras vias. Dessa forma, o espaço foi estruturado acompanhando a planície do Rio Tietê, da estrada de ferro e da Radial Leste, a principal via na direção leste. As avenidas de fundo de vale da região leste vieram bem mais tarde, depois que a cidade estava consolidada.

A metrópole se dinamizou como resultado da implantação de vias e do transporte de massa. A cada obra em uma determinada região ou direção da cidade, surgiam ou cresciam bairros. Contudo, esse processo não se deu na metrópole como um todo de forma indistinta. A porção sudoeste, local dos moradores de maior renda, foi sempre a mais privilegiada. Ao analisar a estrutura da cidade, percebemos que ela não é uniforme, que pende para o quadrante sudoeste. Os bairros também evoluíram de forma desigual. Uns alcançaram grande desenvolvimento, com um dinamismo imobiliário muito forte; em outros o processo foi mais lento; outros, ainda, pouco progrediram; e alguns tiveram um crescimento grande e depois retrocederam. Dentre estes últimos, os que tiveram um ápice de desenvolvimento e depois romperam com esse processo foram, particularmente, os bairros centrais. Por que e como acontece isso na cidade?

Como já se viu acima, a uma divisão social estrutural e hierárquica do trabalho corresponde uma divisão estrutural e hierárquica do

espaço, relação essa que é evidente no contexto da metrópole. Sua estrutura influi diretamente na localização dos núcleos centrais de cada área, na distribuição das funções e na inter-relação entre as diversas regiões. Os bairros mais bem localizados possuem uma vitalidade que se manifesta em atividades diversas. Os que apresentam usos de menor *status* têm uma relação menos intensa com a cidade. Essa divisão se manifesta também na forma como os moradores dos dois tipos de bairro se apropriam do espaço público como uso. Nos bairros operários esse uso é frequente, e não se reproduz nos bairros de alta classe. O burguês tem fobia pelo lugar público, onde ele é um anônimo, só encontrando o reconhecimento e o prestígio de que se julga merecedor no refúgio doméstico (ARANTES, 2000).

Para as relações sociais existirem no bairro é preciso que o espaço seja apropriado por sua população, pois a cidade e seus bairros já existiam antes da cidade capitalista, quando a urbanização da metrópole os abarcou, estabelecendo-se uma forma de espacialização do processo social. A questão é que o bairro passou a existir à medida que a prática social acontecia, foi ganhando objetividade, tornou-se empiricamente observável, manifestando os níveis de institucionalidade, por sua vez, das continuidades históricas, que, no entanto, articulavam por dentro a vida do bairro. Cada bairro, embora não seja território demarcável, tem um perfil que deriva dos conteúdos que lhe são específicos (SEABRA, 2003).

A estagnação de partes, de fragmentos ou bairros de uma metrópole é um fato. É frequente encontrar em textos acadêmicos sobre o urbano o termo “estagnação urbana” para designar um fenômeno com complexos fatores.

A reestruturação produtiva em São Paulo causou seu reflexo no espaço. Por reestruturação produtiva da metrópole entende-se o processo pelo qual o capital, com seus ritmos e intensidades diversos, modifica sua estratégia de circulação, ampliação e acumulação (Harvey, 1993). Essa reestruturação teve início na década de 1970 e foi descrita pelo autor supracitado como o movimento pelo qual o capital interveio no espaço urbano, ao buscar novas formas de obtenção de lucro, intervenção esta

caracterizada por um maciço investimento territorial e uma forte expansão urbana, que inauguraram uma nova fase na economia.

A estagnação é a outra face da moeda da “reestruturação econômica do espaço”, que também provoca muitas inovações. Enquanto algumas partes da cidade são chamadas de “espaço globalizado”, em decorrência do forte investimento público e privado, com a concentração de várias atividades econômicas nacionais e transnacionais de alto padrão e de funções múltiplas, outras, em comparação, ficam numa situação de inércia e ociosidade. A área da metrópole chamada de “cidade global” é apresentada por Whitaker Ferreira como um mito construído pela academia, pelos profissionais do urbanismo, com ajuda especial da grande mídia (FERREIRA, 2008). Na teoria de “cidade global” o autor supracitado sistematizou o que se define por cidades globais por meio de onze itens (pp. 23 e 24) que podem ser resumidos nos seguintes atributos:

- relação de um espaço específico com a economia global, com grandes volumes de negócios transnacionais;
- fluxo intenso de executivos de negócios;
- sedes de grandes empresas transnacionais e de empresas “de ponta”;
- grandes atividades do setor financeiro;
- atividades voltadas ao turismo de negócios.

Esses atributos são do domínio de um “lócus privilegiado para a acumulação e concentração do capital transnacional, na fase atual do capitalismo financeiro globalizado” (FERREIRA, 2007: 20).

A palavra “globalização” é um neologismo, que só aparece na literatura na década de 1980. Mas, como demonstra François Chesnais, a globalização é uma etapa específica, muito avançada, do velho processo de internacionalização do capital – um dos movimentos estruturais e estruturantes do capitalismo. Na intensidade e na extensão com as quais tal processo se manifesta hoje, ele é novo - e a palavra globalização pretende expressar tal novidade. Mas o movimento começa no século XVI, quando o

capitalismo se firma, e vem acompanhando esse modo de produção ao longo de suas várias fases.

A história do Brasil está atrelada ao movimento de internacionalização em seu próprio nascedouro. O "descobrimento" do território americano pelos europeus decorreu do processo de internacionalização comercial. E o país se ligou a esse processo como colônia de exploração. Tal contingência produziu uma pesada herança que carregamos até hoje. Quando o pacto colonial se tornou um obstáculo ao processo de Internacionalização, ele foi derrubado, e no Brasil isso se expressa na chamada abertura dos portos, em 1808. No século XX, o país reafirmou sua inserção, subordinando-se à internacionalização do capital produtivo.

O uso da expressão "cidade global" reflete uma ideologia criada com o objetivo de esconder o real. O termo, muito difundido nos países subdesenvolvidos, dá visibilidade e representatividade à "cidade" da classe dominante e tenta esconder a pobreza, considerando seus sujeitos como residuais e descartáveis. A ideologia é dominada pela lógica da mercadoria e do dinheiro, pela quantidade; e é perversamente recoberta pelo fascínio do maravilhoso e ilimitado das coisas que podem ser compradas e vendidas. A globalização já havia sido preconizada por Marx. Ele percebeu que uma economia internacional globalizada era inerente ao modo de produção capitalista. E de fato ela é hoje uma realidade irreversível.

A transitoriedade das coisas dificulta a preservação de todo sentido de continuidade histórica. (Se há sentido na história, há que descobri-lo pelo movimento) (HARVEY, 1993: 22).

O distrito do Pari, assim como outras partes da cidade, é completamente ignorado pelas teorias urbanísticas ou pela análise objetiva de planos ou gestões específicas. Pela teoria de "cidade Global", ao analisar o Pari, vê-se que nessa área não existe cidade global. O bairro faz parte do outro lado da moeda. É a simbiose do sistema implantado historicamente. Faz parte do desenvolvimento desigual e combinado, como diz Chico de Oliveira:

No plano teórico, o conceito do subdesenvolvimento como uma formação histórico-econômica singular, constituída polarmente em torno da oposição formal de um setor "atrasado" e um setor "moderno", não se sustenta como singularidade: esse tipo de dualidade é encontrável não apenas em quase todos os sistemas, como em quase todos os períodos. Por outro lado, a oposição na maioria dos casos é tão-somente formal: de fato, o processo real mostra uma simbiose e uma organicidade, uma unidade de contrários, em que o chamado "moderno" cresce e se alimenta da existência do "atrasado", se se quer manter a terminologia (OLIVEIRA. 1976: 32).

O autor continua, dizendo que a ideologia da classe dominante é hoje tão escancarada, que essa classe já se afirmou de tal modo que a face já não precisa de máscara. E ainda acrescenta que o papel do Estado é "institucionalizar" as regras do jogo. E segue:

As formas de consumo imposto de fora para dentro parecem não ter nada que ver com a estrutura de classes, com a forma da distribuição da renda, e são impostas em abstrato: começa-se a produzir bens sofisticados de consumo, e essa produção é que cria as novas classes, é que conforma o padrão de distribuição da renda, é que "perverte" a orientação do processo produtivo, levando no seu paroxismo à recriação do "atraso" e do "moderno" (Ibidem: 49).

Pode-se, também, citar Roberto Schwartz quando analisa a sociedade brasileira que suporta essa situação do moderno e do arcaico:

O fundamento efetivo estava no que a tradição marxista identifica como o "desenvolvimento desigual e combinado do capitalismo", expressão que designa a equanimidade sociológica particular a esse modo de produção, o qual realiza a sua finalidade econômica, o lucro, seja através da ruína de formas anteriores de opressão, seja através da reprodução e do agravamento delas. Contrariamente ao que as aparências de

atraso fazem supor, a causa última da absurda formação social brasileira está nos avanços do capital e na ordem planetária criada por eles, de cuja atualidade as condutas disparatadas de nossa classe dominante são parte tão legítima e expressiva quanto o decoro vitoriano (SCHWARZ, 2000: 39).

Outro autor que corrobora a análise da sociedade brasileira sob esse prisma é José de Souza Martins. Ele mostra como se realiza o ritmo das relações de produção combinadas com formas arcaicas no estabelecimento do capitalismo. Essa é uma referência fundamental em sua obra:

Marx assinalou, em mais de uma ocasião, a questão do ritmo das transformações históricas com o advento do capitalismo, indicando que as relações capitalistas de produção, uma vez instauradas, se disseminam pouco a pouco, de forma até imperceptível como se nenhuma transformação estivesse ocorrendo (MARTINS, 1998: 22).

O desenvolvimento urbano desigual, em vez de eliminar a herança do atraso, reproduziu-a e deu-lhe novas conformações. Segundo Martins,

(...) o capitalismo na sua expansão, não só redefine antigas relações, subordinando-as à reprodução do capital, mas também engendra relações não capitalistas iguais e contraditoriamente necessárias a essa re-produção (IDEM: 19).

É com essa visão da sociedade fragmentada – onde ocorrem ao mesmo tempo o desenvolvimento do capitalismo contemporâneo (a globalização) e arcaico (os espaços estagnados) – que se interpreta estagnação no presente trabalho. Esse movimento é constatado na metrópole paulistana, em vários casos de bairros que mudaram seu rumo, que tiveram seu processo freado em consequência de causas específicas a cada um.

A noção de desenvolvimento desigual introduz alguns elementos novos no conceito do momento crítico. A crise não acontece ao mesmo tempo e do mesmo modo nos diferentes setores da prática social, em diferentes sociedades.

No Pari, essa divisão é claramente explícita, resultando em atividades bastante diversificadas. Há indústrias, comércio varejista de diversos produtos, comércio especializado e comércio local. E por outro lado há muitos moradores de baixa e média renda, além de muitos cortiços e até poucas favelas. E muitos usos institucionais.

Cada uso possui uma intensidade própria, criando uma singularidade específica no bairro. Entre a concorrência e a competição dos preços de seus produtos no mercado, as atividades de cada espaço gradualmente se ampliam, estagnam ou nem sequer chegam a crescer. Cada parte do espaço tem sua especificidade e depende de sua articulação com a cidade para se concretizar no urbano. Como afirmam o prof. Lamparelli e outros:

O espaço do capital exprime essa tendência dupla do modo de produção capitalista que é a de aglomerar capital fixo num ponto e de se expandir através da multiplicação desses pontos, abarcando áreas cada vez maiores e causando assim o chamado "desenvolvimento desigual e combinado" (CAMARGO, LAMPARELLI, GEORGE, 1980:23).

Além de suas atividades diversificadas, o Pari possui uma acessibilidade ímpar quanto aos recursos de transporte de massa e proximidade com o sistema viário estrutural da metrópole, o que facilita sua ligação com qualquer parte da cidade. É atendido por transporte público e possui todos os equipamentos sociais necessários à fruição da vida cotidiana.

A constatação da estagnação do bairro, é abordada no comportamento atual das atividades não residenciais e a inter-relação com seus moradores e frequentadores em relação a um tempo passado. Encontramos o ponto do auge da vitalidade das atividades – e quando esse ponto inflectiu e começou a declinar para atingir a situação de estagnação –

e identificamos os fatos que nos induziram a pensar que o bairro está estagnado ou se essa conotação é uma mera invenção ideológica.

É muito importante para a análise da relação bairro-metrópole entender o cotidiano do lugar. Isso implica deslocar o econômico para o social, entreter-se no momento do movimento da evolução histórica da sociedade, que hoje passa, quase apenas, pela lógica da mercadoria. Por exemplo, a separação dos espaços temporais casa/trabalho é nítida na sociedade atual – e é no bairro, pela repetição, alienação e lugar da consciência, que a contradição é constante; é ele, portanto, o lugar para superar cisões – o lugar das transformações.

Pertencer à Subprefeitura da Mooca, a partir de 2004, em razão da lei nº 13.399/02, que criou as subprefeituras e modificou a disposição dos distritos foi um ato singular para jogar o Pari para a zona leste. Por pressão do “Viva o Centro”, os distritos do Pari e do Brás foram deslocados a leste, integrando a subprefeitura da Mooca. Desde quando existe delimitação administrativa no município, esses dois distritos pertenceram ao Centro, à Administração Municipal da Sé. A decisão de integrá-los à Subprefeitura da Mooca acentua seu caráter descartável, sua fragilidade ou a falta de interesse das autoridades, do poder e da elite empresarial em reconhecer esses fragmentos da cidade, - toda a Zona Leste – como descartável do ponto de vista da “boa aparência” da cidade. É uma área da metrópole em que o investimento dos empresários mobiliários só se verifica se houver possibilidade de obtenção segura de lucros.

A questão da estagnação urbana está diretamente ligada aos interesses do mercado imobiliário e da ação do Poder Público em considerar esse ou aquele espaço estratégico para ser transformado internamente e em propor-lhe nova qualificação. Essa atitude nasce dos interesses reais da classe dominante.

É exemplar a notícia que surgiu na semana de 15/08/2008, na qual o Ministério da Cultura, por meio do IPHAN, eleva o bairro do Bom Retiro à categoria de excepcional interesse cultural, pela diversidade de etnias dos que ali habitam ou já habitaram ou, ainda, que trabalham ou têm qualquer

atividade no local. Na verdade, a diversidade cultural que lá se encontra é a mesma disseminada por toda a cidade formada antes de 1960. Não é uma tradição específica desse bairro dentro da metrópole. Praticamente todos os bairros antigos, operários, do centro de São Paulo, possuem esse atributo. Mesmo que de origens diversas, na maioria dos bairros antigos, os estrangeiros estão todos misturados entre si, porque a cidade é intrinsecamente formada por imigrantes. Ora, agora o IPHAN quer institucionalizar apenas um bairro, como eminente representante da diversidade cultural de São Paulo! Está claro que há outros interesses por trás da proposta, e esses interesses representam quem? Essa atitude é uma invenção de tradição, sobre a qual Hobsbawn muito bem discorreu em seu livro *A invenção das tradições*.

Por tradição inventada entende-se um conjunto de práticas normalmente reguladas por regras tácitas ou abertamente aceitas; tais práticas, de natureza ritual ou simbólica, visam inculcar certos valores e normas de comportamento através da repetição, o que implica, automaticamente, uma continuidade em relação ao passado (HOBSEBAWN, 2002:9).

Assim como inventar uma característica excepcional de um bairro, pode-se também inventar uma data de sua fundação, ou outro dado, com o intuito de, sempre que possível, tentar estabelecer uma continuidade com um passado histórico que seja apropriado. A diversidade histórico-cultural, que é própria da geografia e da história, sempre esteve presente nos bairros antigos da metrópole, e guarda como singularidade um sistema de relações que se verifica por toda a cidade.

A aparente inclusão cultural e social faz parte de uma política de reforço das identidades locais, mas que numa sociedade de massa e numa economia globalizada resulta na fragmentação e na exclusão propriamente dita. As estratégias identitárias integram, sem conflito, uma globalização

econômica que em grande parte se alimenta das diferenças. Otilia Arantes coloca em foco o conflito:

[...]a pretensa "apropriação simbólica" via encenação das diferenças, patrocinadas pelas políticas patrimoniais e culturais dos governos e outras entidades locais, tanto quanto o propósito de acertar contas com o esteticismo e a "frivolidade" das pós-filosofias contemporâneas, cujo "texto" pretende-se com involuntária razão "apenas" reproduzir esse mesmo processo indefinido de desdiferenciação cultural (ARANTES, 2001: 154).

A civilização é a reunião específica dos traços culturais que a constituem, o espaço que eles ocupam, a longa duração de sua vida e as sociedades às quais eles dão sua aparência. Portanto, acreditamos que a duração pertence às coisas, mas sua construção – os cortes, as correlações, a continuação e a descontinuação – é produzida pela consciência historiadora. Percebe-se o tempo como dialética da duração (BRAUDEL, 1992).

Hoje se vive sob o total domínio do capital. A magnitude desse domínio é de tal proporção que parece tornar impossível uma resposta – e os homens tornam-se então animais apolíticos. Falta a resposta política. O que importa é o novo, a novidade:

Tudo se passa como se a sucessão temporal por assim dizer se imobilizasse, congelada, numa espécie de espacialização do tempo, como se o passado se projetasse na memória reduzida a um simples monitor onde tudo aparecesse simultânea e fragmentariamente (ARANTES, 2001: 42).

A metrópole concentra dois movimentos diferentes, mas complementares na exploração e alienação dos trabalhadores: de um lado, dilapidação da força de trabalho pelas condições impostas pelo capital; de outro, um mercado de ilusões onde cada dia mais intensamente o mundo da

publicidade e da promessa de felicidade se infiltra na sociedade, produzindo uma atmosfera de consumismo e de “pseudo-abundância” – uma máquina de produzir conformismo (BRANT e KOWARICK, 1975).

As invenções têm sempre por objetivo criar formas de dominação sobre a população. Assim, entender essa relação, entrar na contradição do bairro, compreender esse movimento foi nosso propósito ao tentar decifrar a existência de estagnação ou não.

O espaço é produzido historicamente dentro do contexto do conflito de interesses do morador, do usador³ e do explorador. É na história da cidade que se afirma a história dos bairros. Marx afirma que a consciência humana é sempre social e histórica, isto é, determinada pelas condições concretas de nossa existência (MARX, 1974:127). Nossas ideias são formadas por nossa experiência social.

A realidade é um processo em movimento produzido pelos homens que se relacionam entre si e com a natureza. Essas relações produzem ideias que, no entanto, tenderão a esconder o modo real como as relações são produzidas e a origem das formas sociais de exploração econômica e de dominação política, como observou Chauí (CHAUÍ, 1983:21).

A ideologia aparece como ideias independentes da realidade histórica e social, dissimula a realidade através dessas ideias, dando-lhe uma forma compatível com as ideias elaboradas. A história é prática, é o real, é o movimento incessante pelo qual os homens, em condições que nem sempre foram escolhidas por eles, instauram um modo de sociabilidade e procuram fixá-lo em instituições determinadas.

A ideologia fabrica histórias imaginárias que nada mais são do que uma forma de legitimar o poder da classe dominante. A luta contra o poder, dizia Hannah Arendt (1989), é sempre a luta da memória contra o esquecimento. Interessa aos que detêm o poder produzir a amnésia, de forma que eles sempre possam reescrever a história nos termos que mais lhes sejam convenientes.

³ Palavra já definida na nota 3 do capítulo 2.a.l.

As ações temporais e espaciais nunca são neutras nos propósitos sociais, elas exprimem um conteúdo de classe fruto de uma intensa luta social. Isso é claramente explicitado quando se percebem os modos pelos quais o espaço e o tempo se vinculam com o dinheiro e por consequência com o desenvolvimento do capitalismo. A organização das práticas sociais refletida no espaço e no tempo é fundamental para a acumulação e a ampliação do capital que, confrontadas às condições de luta social, tornam as relações instáveis.

A história das realizações do homem comum no espaço da cidade é um fator primordial da formação da concepção do espaço coletivo. É interessante observar que a percepção do espaço está ligada à necessidade e à apropriação do espaço, ambas reflexos culturais. É sempre importante notar o processo dos fatos, do cotidiano e seu movimento. Da reprodução automática, mimética da vida.

Falar sobre os bairros operários e a história do homem que ali vive ou viveu não é prática corrente. A história quase sempre se preocupa com os grandes acontecimentos, os monumentos e os fatos que marcaram a história oficial, a história da classe dominante. Assim, o espaço pode exprimir diferenças inerentes a cada cultura de um bairro, mas a desigualdade social é a expressão dessa luta, das riquezas mal distribuídas.

A metrópole, com seu dinamismo econômico em constante movimento, propicia a ilusão de que os conflitos se resolverão espontaneamente. Contudo, a desigualdade social e espacial são os reais dilemas da sociedade urbana. O espaço, como produto social, reproduz as desigualdades inseridas nele próprio. E estas revelam que a hegemonia espacial dominante é obra da própria estrutura econômica.

A metrópole e sua sociedade não possuem mecanismos de auto-regulação que se bastem. A ação dos homens na busca para estruturar uma sociedade mais igualitária fica sempre mais debilitada. A dominação do espaço é uma ação teleológica de poder social na e sobre a vida cotidiana. Na metrópole os indivíduos são fragmentados e articulados por interesses, ocupando qualquer espaço, o espaço possível. Por isso a metrópole tem

recortes variados. Apesar de a massa ser visível – a multidão –, a relação do lugar na metrópole é precária, é efêmera. A organização espacial deve intervir no poder para promover mudanças radicais, do contrário a produção do espaço será sempre um instrumento político de controle social que o Estado usa para promover seus interesses.

3.b– Os bairros centrais e a estrutura da metrópole

Na crise internacional do início da década de 1970, assistiu-se a uma profunda reestruturação produtiva, responsável pela expansão da grande empresa operada em rede, especialmente nas corporações transnacionais. A transformação da estrutura do mercado de trabalho repercutiu na ocupação e apropriação do solo urbano. Este é o primeiro aspecto a ser enfatizado ao se analisar a transição da metrópole de 1970 para a contemporânea. A passagem da acumulação capitalista nesse novo estágio, associada a um sistema de regulamentação política e social distinta da era do compromisso fordista, trouxe à metrópole um aspecto de “cidade global ou mundial”⁴. A acumulação flexível – flexibilidade dos processos de trabalho – dos mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo rápidos afetou os padrões do desenvolvimento desigual – que, no entanto, não desapareceu; pelo contrário, as diferenças sociais se aprofundaram, e apenas se tornou possível esconder melhor a pobreza.

O aprofundamento do desenvolvimento desigual da cidade aparece na contraposição entre inúmeros investimentos produtivos, em determinados espaços, e o abandono de outras áreas. Os investimentos mostram-se sempre visíveis, sempre que seja do interesse da classe dominante ou do poder, e são apresentados, de forma capciosa, como benéficos para toda a cidade. Esse modelo da prática na metrópole revela-se como ausência de apropriação por parte da maioria da população (DAMIANI, 2000). A estrutura da metrópole é definida,

⁴A compreensão do conceito de “cidade global” já foi interpretada no capítulo 1.

mas temporária, cheia de contradições. O desenvolvimento desigual da cidade, como concepção de subdesenvolvimento, em certo momento, parece apontar para a imobilidade social. Mas o espaço permanece fragmentado entre pobres – a grande parte da metrópole – e os ricos – com alguns pontos especiais e estratégicos. A aparência desordenada do crescimento metropolitano encobre a organização da sociedade. O aparente caos urbano esconde a ordem do sistema (idem).

Prof. Csaba analisa as mudanças sofridas pelo capitalismo contemporâneo no Brasil levando em conta a especificidade da sociedade brasileira, uma sociedade de elite cujas raízes remontam à época colonial (DEÁK, 1991). O autor sustenta que o processo de acumulação entravada que se verifica no país tem uma dialética interna própria, em que o imperativo da acumulação está subordinado ao princípio da expatriação do excedente, como processo precípua de produção capitalista que forma a base econômica para a reprodução ampliada da sociedade de elite no Brasil (idem). A hegemonia da ideologia neoliberal levou a dependência cultural ao paroxismo, tornando as sociedades periféricas, particularmente vulneráveis, a processo de mercantilização difundido pelo novo padrão de desenvolvimento capitalista.

Essa situação impede que o desenvolvimento econômico e seu reflexo no espaço sejam transformados. O desenvolvimento dependente reflete a forma que as transformações capitalistas assumem em sociedades marcadas por uma grande separação social, nas quais a população é segmentada em duas categorias: “Os possuidores de bens”, que monopolizam todos os benefícios do sistema, e os “não-possuidores de bens”, a maioria dos quais verdadeiros “condenados ao sistema” (SAMPAIO Jr, 1999).

O processo de urbanização das cidades brasileiras, marcado pela separação social das classes, é produto direto do desenvolvimento econômico.

As sucessivas revoluções tecnológicas, as relações sociais, os hábitos de consumo, os estilos de vida e similares, que caracterizam a história capitalista podem, ser entendidos sem nenhuma indagação mais profunda sobre as raízes e a natureza

dos processos urbanos (HARVEY, Espaço e Debates n°39: 48).

Por esta razão parece valer a pena pesquisar qual o papel que o processo urbano estaria desempenhando na atual reestruturação radical da distribuição geográfica das atividades humanas e da dinâmica político-econômica do desenvolvimento geográfico desigual, no espaço metropolitano paulista. As aparentes transformações ocorridas em pontos estratégicos da cidade aprofundam a estrutura desigual da cidade. O poder do grande capital – produtivo, financeiro, das elites locais e dos agentes internacionais – se sobrepõe ao poder de gestão da cidade. O desenvolvimento urbano e sua reestruturação ficam à mercê desses interesses que sustentam as políticas públicas urbanas.

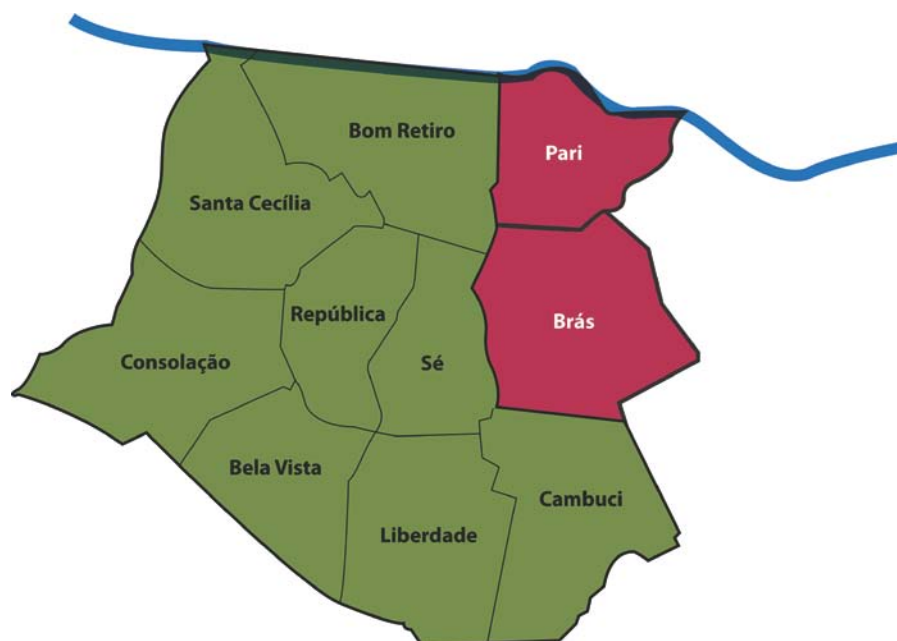
A opção por um determinado espaço da cidade advém da própria reestruturação do capital que provoca a centralização do capital e isso implica necessariamente em concentração de intervenções. A possibilidade de os investidores privados escolherem uma determinada parte da cidade está diretamente relacionada aos investimentos anteriores sustentados pelo Poder Público. Investir em uma área não promissora em um futuro próximo é praticamente impossível.

Assim, os investimentos ocorridos ou que vierem a ocorrer na área central devem assegurar um retorno mais ou menos rápido ou receber grandes incentivos legais do poder público, como é o caso da Concessão Urbanística implantada na área da Luz ou até mesmo a Operação Urbana Centro. Caso contrário, não vale a pena a empreitada.

No presente trabalho é adotada como área central a antiga divisão distrital de 1991 da Administração Regional da Sé (AR-Sé), que, com uma extensão de aproximadamente 32,6 km², era formada por 10 distritos: Sé, República, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista (**Mapa 46**). Em 2002 foram subtraídos os distritos do Pari e do Brás pela Lei n° 13.399, de 2002, que criou as subprefeituras, a partir do que o formato da Subprefeitura da Sé tornou-se banguela, deixando de existir a configuração de um núcleo anular, indicando visualmente o centro da cidade – a Sé. Optamos pelo

limite da antiga AR-Sé porque, se considerarmos apenas a atual Subprefeitura da Sé, os distritos do Pari e do Brás ficariam de fora da área central, o que compromete a análise do trabalho, tendo em vista que a área central continua sendo o limite antigo da Administração Regional da Sé, tanto para os moradores, como do ponto de vista da dinâmica urbana: a atividade econômica e sua relação com a metrópole. O motivo do desligamento desses dois distritos da Sé para a Zona Leste (subprefeitura da Moóca) ocorreu por pressão da Associação Viva o Centro, que entendia que essa configuração traria menos problemas para a administração do centro da cidade, onde ela possui um trabalho ativo.

Mapa 46 – Área Central - Município de São Paulo



Os moradores dos dois distritos excluídos da área central (Pari e Brás) se sentem alijados do processo e não concordam com tal procedimento. O Pari, objeto de estudo deste trabalho, torna-se assim um bairro da Zona Leste, mas seus moradores, na sua cotidianidade, continuam sendo atraídos pelo Centro, por

proximidade, e por existir uma relação histórica intrínseca e inseparável entre este e o bairro. Por esse motivo não analisamos o Pari como um bairro da Zona Leste, mas integrando o Centro Histórico do município.

Podemos considerar o Centro Histórico como o espaço abrangido pelos distritos Sé e República, espaço circundado por um anel de bairros de uso misto. São, em alguns casos, antigas áreas de uso misto com predominância industrial; outros apresentam comércio ou serviços especializados, como Brás, Pari, Santa Ifigênia, Barra Funda, Canindé e certos trechos da Mooca, do Cambuci, da Bela Vista e do Belém. É esse anel que forma a área central, assim considerada tanto pela visão popular como pela de urbanistas.

A área central do município possui uma atratividade cultural e social excepcional, que abarca muitos bens protegidos pelo Estado e pelo Município. Possui 5 bibliotecas públicas, 53 salas de cinema, 75 salas de teatro, 19 salas de shows e concertos e 17 museus⁵, além de concentrar grande parte do serviço bancário e financeiro da metrópole e do país, junto com o comércio popular e informal. Esses números contrastam com o pequeno número de moradores da região que utilizam esses serviços e com o grande número de moradores de rua.

É na região central que existe o maior entroncamento de transportes de massa e transporte público de uma estrutura radial que faz convergir para lá os meios de transporte de qualquer parte da metrópole. Abriga também todo tipo de equipamentos sociais.

Apesar da existência de toda essa infraestrutura e condições de atendimento ao consumo em geral, a área foi abandonada pela elite econômica do país, que preferiu criar novos polos, deixando o Centro Histórico para as classes sociais menos favorecidas.

Ao longo das últimas décadas, o parque imobiliário da Área Central foi objeto de um abandono generalizado no tocante aos cuidados de manutenção. De maneira geral, pode-se afirmar que os espaços de escritório, principalmente nos pavimentos não térreos, sofreram mais pesadamente o deslocamento de escritórios e bancos mais dinâmicos para outras regiões da cidade. Isso é

⁵ Silva, Luis Octavio – Viva o Centro – 2004.

indiciado tanto pela queda dos valores de compra e de aluguel, em relação a outras regiões, quanto pelas altas taxas de vacância, a despeito dos valores demandados (SILVA: 2004: 12).

Os investimentos públicos no centro da metrópole têm sido lentos em razão da falta de interesse do mercado imobiliário privado. Mesmo que o planejamento urbano, com seus planos e leis, tente impor uma nova situação, o interesse dos empresários é tão pequeno que todas as propostas ficam sempre na intenção, não sendo reproduzidas no espaço. É uma contradição interna ao planejamento urbano da metrópole.

Muitos consideram como fator determinante para a elite ter abandonado o Centro a antiga legislação de uso e ocupação do solo (lei 8001/72), pois ela possibilitou que empreendimentos não residenciais se espalhassem pela cidade, o que levou as empresas a irem embora do Centro. Além disso, a legislação de preservação selecionou inúmeros bens para tombamento, sem no entanto proporcionar mecanismos eficazes para sua valorização e utilização.

Houve muitas intervenções na área central para reverter esse processo de abandono, mas o investimento público não foi eficaz. Deu-se a reurbanização do Vale do Anhangabaú, cujas obras foram concluídas em 1991, e a implantação do Bulevar São João. Por meio de legislação municipal foi aprovada a Operação Urbana Anhangabaú (lei nº 11.090/91) e a Operação Urbana Centro (lei nº 12.349/97), que resultaram em poucas intervenções concretas. O último investimento do governo municipal foi criar o mecanismo de Concessão Urbanística da Nova Luz, que entrega mais de 40 quadras ao poder privado para que tire benefício de desapropriações e intervenções gerais. Assim, instituindo a especulação imobiliária, o poder público municipal acredita na possível “higienização” do Centro.

No final da década de 1990, o Governo do Estado reformou e converteu a Estação Júlio Prestes em uma sala de concerto para alojar a Orquestra Sinfônica do Estado; e, em 2002, adaptou o antigo edifício do DOPS para lá funcionar o Museu do Imaginário do Povo Brasileiro. Essas duas obras estão próximas da região de maior consumo de drogas da cidade, de um núcleo de economia

informal e de um outro, especializado no comércio de eletrônicos que atende a todo o país.

O Centro Histórico, apesar de abandonado pela elite econômica e mesmo sofrendo grandes alterações nas últimas décadas, continua bastante dinâmico e popularizado. No entanto, as propostas feitas para dinamizar a área, tanto a Operação Urbana Centro como a Operação Urbana Anhangabaú, não conseguiram atrair os investidores, como se esperava. A maior vantagem apropriada por eles foi a possibilidade de transferência do excedente do potencial construtivo de imóveis tombados para locais com maior dinâmica imobiliária. Ou seja, o potencial não foi implantado na própria área. A grande maioria da transferência do potencial construtivo foi efetuada para áreas fora do perímetro da operação urbana, onde o mercado imobiliário possui mais interesse em investir, pois trazem um retorno mais rápido. Quer dizer que o instrumento não está sendo utilizado como forma de dinamizar o Centro, mas sim de reforçar investimentos para o mercado imobiliário, comprometendo ou desviando o objetivo da operação e acentuando as desigualdades e a segregação entre áreas da cidade.

Outras Operações Urbanas foram propostas para renovar o Centro ou dar-lhe uma cara “mais nobre”, menos pobre. Diante da ineficácia da legislação de operação urbana no Centro, o que se pode esperar, por exemplo, da Operação Urbana Parque D. Pedro II? Ela poderia, talvez, atingir o Pari, promovendo empreendimentos habitacionais e recuperando o aspecto de abandono da área. A própria legislação de uso e ocupação do solo, estabelecida após o novo Plano Diretor de 2002, prevê a criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em áreas de maior concentração de cortiços, objetivando a diminuição de habitação subnormal.

A implantação de transportes de massa é também um investimento que traz retorno concreto. O funcionamento da linha 4 do metrô, que parte da Vila Sônia (Zona Oeste do município) e chega à Luz, será mais um investimento público que poderá resultar em alguma mudança substancial para o Centro. Há, ainda, a proposta de abertura de uma via paralela à Marginal Tietê – lei de 1978 – , que passaria dentro do distrito do Pari; esse projeto está previsto, também, no Mapa do Sistema Viário Estrutural da lei nº 13.886/04, anexo ao Livro XXV (PRE).

Ele compreende a construção de uma via elevada, alargamento de várias ruas e abertura na passagem da ferrovia que separa o Brás do Pari ligando os dois trechos da Rua Monsenhor de Andrade (mapa). Esse trajeto seria uma alternativa à passagem pelo Largo da Concórdia para o tráfego da Zona Leste. A lei foi promulgada há mais de 30 anos, e a demora em sua implantação mostra que, apesar das intenções de remodelar o Centro, na prática quase nada é efetivado.

A importância do Centro no contexto metropolitano e na formação e funcionamento da cidade de São Paulo é ímpar, fato que se pode perceber nas pesquisas “Origem e Destino” (OD) elaboradas pelo Metrô desde 1967. A configuração radioconcêntrica da estrutura da metrópole exerce sobre o Centro um peso com enormes contradições: problemas por um lado e atendimento às necessidades do município por outro. Ele atende a mais de 250 linhas de ônibus, 14 Estações de metrô e trens metropolitanos. A integração entre os diversos modos de transporte coletivo faz com que a área possua um intenso fluxo de pedestres para transbordo, o que, somando-se os trabalhadores e usuários da região, resulta num volume enorme de pessoas, superior a 6.000 por hora⁶.

Considerando-se a área central como o Centro Histórico da cidade, do ponto de vista funcional essa área continua com uma importância muito forte, apesar de a centralidade da metrópole ter-se expandido para a direção sudoeste. Embora o Centro Histórico tenha perdido peso econômico como atratividade imobiliária, a concentração da atividade financeira continua intensa, além de grande atividade do setor comerciário de padrão popular e o dinamismo do setor terciário.

O Estado tem tentado criar um novo dinamismo para a área, desde 1990, ao retornar seus órgãos e empresas públicas, tanto municipais como estaduais, para o Centro Histórico, com a finalidade de atrair pessoas de classe média para o local, proporcionando um novo uso e demandas para a área. Com grande oferta de trabalho, a região da Sé concentrava, em 1997, 195.000 empregos (quase 8% da oferta paulistana), dos quais 34.000 no comércio e 140.000 nos serviços; os dez distritos centrais reuniam quase 600.000 postos de trabalho (praticamente

⁶ NAKANO, K., CAMPO, C. M., ROLNIK, R. Dinâmicas dos subespaços da Área Central de São Paulo. Em Caminhos para o Centro: Estratégias de Desenvolvimento para a Região Central de São Paulo, 2004.

25% da oferta do município) (Pesquisa OD 1997)⁷. Em 2007, os empregos no setor secundário somavam 90.968, no terciário 908.497, com um total de 1.000.180 postos de trabalho (Pesquisa OD 2007).

Um importante resultado da pesquisa “Origem e Destino” de 2007 é a recuperação da participação em viagens por transporte coletivo na metrópole, com acréscimo em todas as sub-regiões. A sub-região Centro apresenta desempenho similar à da metrópole: 56% para modo coletivo e 44% para modo individual. A evolução das viagens motorizadas por modo principal mostra pequeno acréscimo de participação do metrô, enquanto que o trem e o sistema ônibus praticamente mantêm o nível maior de participação. A maior participação em 2007 é a do automóvel, 41%, embora com participação menor que em 1997, quando atingiu 47%. Com relação às viagens por modo coletivo com transferências, merece destaque a sub-região Centro, onde o número de viagens sem transferências, ou seja, com um único modo, diminuiu de 69% em 1997 para 60% em 2007. Nessa sub-região, o número de viagens com apenas uma transferência representa 31%, com duas transferências, 8% e com três transferências, 1% (Pesquisa OD 2007).

No Centro verifica-se uma especialização de espaço, que resulta em economia de aglomeração. As atividades combinam vantagens de polarização setorial com a localização central. Exemplos: o pólo financeiro no Centro antigo; lojas de artigos religiosos na baixada do Glicério; eletro-eletrônicos na Rua Santa Ifigênia; confecções no Bom Retiro e no Brás; tecidos, acessórios e artigos de armarinho na Rua 25 de Março; máquinas e equipamentos na Rua Florêncio de Abreu; materiais para restaurante e bares na Rua Paula Souza; automóveis, peças e acessórios em Campos Elíseos; companhias aéreas e agências de turismo na Avenida São Luís; lustres e luminárias a Rua da Consolação; artigos e restaurantes orientais na Liberdade; atacadistas de roupas populares e utensílios domésticos no Pari. O Centro é hoje utilizado pela população de mais baixo poder aquisitivo e seus espaços são ocupados pela estratégia de sobrevivência dos segmentos empobrecidos – sem-teto, ambulantes, desempregados, moradores de ruas e demais setores mais carentes dos circuitos produtivos formais.

⁷ Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô.

A criação de outros centros em São Paulo não foi por falta de atividades econômicas ou dinamismo social do Centro Histórico, foi antes uma mudança de perfil de seus usos e usuários. Em geral as atividades mais sofisticadas e culturais (cinema, teatro, museus) foram sendo transferidas para áreas de uma clientela de maior renda e mais disponível a assuntos culturais. Todas as novas casas de shows e teatros “chiques” são inauguradas sempre no setor sudoeste da cidade e cada vez mais longe do Centro e mais perto da “cidade global” – a região da Marginal Pinheiros e da Avenida Luis Carlos Berrini. Há 40 anos os investimentos em sistema viário e de transporte são canalizados para o setor sudoeste do município, sendo o Centro antigo relegado a um processo de abandono “natural”. No entanto, a área central da metrópole não deixa de ser um valioso patrimônio material e cultural da população paulistana, mesmo com a criação de centros novos mais ricos.

3.c - Os bairros centrais

Discorrer sobre os distritos centrais da metrópole (Sé, República, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista) é tentar montar um quebra-cabeça de histórias da ocupação do espaço metropolitano, eventualmente entretecidas com sobreposições de práticas sociais concorrentes ao longo do tempo. Muitas vezes um bairro se sobrepõe a outros, confundindo-se suas histórias e seus limites. Na origem desses bairros centrais teve grande peso a implantação de uma paróquia. A igreja toma conta do lugar, se faz presente, para depois surgir o loteamento ou se fragmentarem antigas chácaras em áreas menores para serem alienadas. No entanto, as transformações acontecem em virtude de fatores contingenciais, tornando-se relativos por dependerem das ações do poder público. Assim, cada bairro se desenvolve em função de uma peculiaridade temporal e espacial. Ao relatar a história desses distritos, tomamos como parâmetro para análise seus limites atuais e os

transportamos a sua gênese, de forma a poder construir sua formação através do tempo.

Antes de concluir pela estagnação ou não dos bairros centrais, convém relatar resumidamente seus desempenhos urbanos. A arquiteta Regina Meyer afirma em texto publicado pela entidade Viva o Centro que:

A estagnação desses bairros, ao mesmo tempo que favoreceu uma compartimentação no território da Área Central, acentuou descontinuidades entre esta e determinados setores da cidade (MEYER, Viva o Centro).

À luz de alguns dados podemos nos inclinar pela tese de que os bairros centrais são estagnados. Mas, diante da quantidade de empregos e de viagens atraídas e produzidas na área, podemos afirmar o contrário: a dinâmica expressa pelos números, os maiores de todas as regiões da metrópole, não os caracteriza como áreas estagnadas.

Com uma ocupação antiga, o Centro ao longo do tempo foi objeto de grandes intervenções viárias por meio das quais se alterou a morfologia do traçado e da paisagem construída. Os elementos estruturais de caráter metropolitano e o enorme número de atividades diversas sustentam e alimentam sua característica de centralidade. O grande número de imóveis de valor histórico e cultural traz por um lado uma singularidade no tratamento da paisagem urbana e, por outro, eleva a atenção na maneira de tratar esse patrimônio. Com inúmeros imóveis vazios, o Centro é uma potencial área de adensamento habitacional para a população de baixa e média renda, que teria assim o privilégio de morar perto do emprego e a chance de ir a pé ao trabalho ou de ter acesso a 14 estações de metrô, 3 estações ferroviárias e 250 linhas de transporte. O número de empregos é de mais de 1 milhão. Abriga quase 500.000 habitantes, apesar de nos últimos 30 anos a população moradora vir decaindo drasticamente. É usufruído diariamente por mais de 2 milhões de pessoas vindas de todos os pontos da cidade e da Região Metropolitana. Toda essa constituição possui uma relação indispensável ao funcionamento da metrópole.

Para melhor analisar a situação atual dos distritos e poder compará-los, recorreremos à Pesquisa OD 2007 em comparação com a de 1997 e os dados do IBGE, sintetizados pelo Departamento de Informação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU/PMSP, antiga SEMPLA).

Em breve análise dos dados do resumo da pesquisa OD 2007, além da recuperação da participação das viagens por modo coletivo, a pesquisa expõem os dados de domicílios, famílias, população, matrículas escolares, automóveis particulares, viagens produzidas, viagens atraídas e área total. Os distritos centrais se comportam de forma quase sempre semelhante. Podemos abreviar a análise da área central, do seguinte modo:

- O distrito de Santa Cecília possui maior número de domicílios, população e automóveis particulares.
- O distrito da República é o que possui maior viagens produzidas e atraídas, e, também, empregos.
- O maior distrito em área é o Bom Retiro.
- O distrito com o **menor** número de domicílios, família, população, emprego e viagens atraídas e produzidas é o **Pari**.
- O distrito da Sé é o menor em número de automóveis particulares e em área (**tabela 21**).

Tabela 20 – Dados gerais - Pesquisa OD 2007 – Distritos da área central do Município de São Paulo

Distrito	Domicílios	Famílias	População	Matrículas Escolares	Empregos	Auto Part	Viagens Produzidas	Viagens Atraídas	área (ha)
Sé	6.485	6.485	16.837	14.047	167.135	1.223	336.217	337.400	219
República	19.374	20.495	43.080	14.764	201.619	5.425	358.767	360.760	231
Bom Retiro	7.083	7.774	22.035	20.638	78.939	3.626	163.941	165.435	424
Pari	4.271	4.377	13.104	13.130	28.512	2.190	72.759	73.918	271
Brás	7.741	7.741	22.192	12.405	74.999	4.245	153.169	154.436	365
Cambuci	8.493	8.674	25.415	9.491	38.860	5.940	98.616	98.337	395
Liberdade	20.422	20.884	54.245	66.233	63.115	14.145	230.622	231.596	367
Bela Vista	24.882	25.623	59.280	22.554	142.272	14.165	295.981	295.210	277
Consolação	19.456	19.481	47.563	53.344	109.187	15.890	268.698	271.308	379
Sta Cecília	25.438	25.463	63.531	30.512	95.543	16.351	235.649	233.785	372

Fonte: Pesquisa Origem Destino 2007, Companhia do Metropolitano de São Paulo.

No Pari, segundo dados sobre equipamentos sociais do sítio Infocidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), o número de salas de teatros, shows e equipamentos esportivos mostra que o distrito continua dentro da média dos distritos do Centro. Ele apresenta menor quantidade em número de estabelecimentos e empregos em comércio varejista de produtos alimentícios. Dos domicílios ligados à rede de esgoto, à de telefonia e outros servidos por rede elétrica, o Pari possui a melhor posição entre todos os outros distritos do Centro.

As histórias dos 10 distritos centrais, que se formaram junto com a urbanização da cidade, no fim do século XIX e começo do século XX, são bastante semelhantes. Para levantar e pontuar os pontos conflitantes e convergentes da formação desses bairros, faremos um breve histórico de cada um.

1. Bela Vista

O bairro da Bela Vista, também chamado de Bexiga, está localizado a sudoeste do núcleo central (distrito da Sé). Seu surgimento se deu entre 1789 e 1792, antes de São Paulo começar a se urbanizar, quando nem as ferrovias haviam ainda sido implantadas. Em 1880, o bairro começou a ter uma feição de

cidade, com ruas estreitas e tortuosas; no entanto, a área tornou-se ocupada, realmente, em 1920, aglutinando-se ao restante da cidade.

A população da Bela Vista foi formada inicialmente por negros libertos e italianos pobres, que lhe deram uma feição em que predominavam moradias de baixa e média renda e negócios diversificados de pequeno porte. Com o passar do tempo, o bairro se tornou um espaço de muitos restaurantes e bares, com vida noturna ativa. É um dos poucos bairros da cidade que permanece diuturnamente em atividade. Possui a maior densidade demográfica entre os distritos do município (243,04h/ha), posição que apresenta desde 1950.

2. Bom Retiro

Rumo ao norte do núcleo primitivo e limitando-se a leste com o rio Tamanduateí e ao norte com o rio Tietê, o Bom Retiro já era ocupado por chácaras de retiro, no século XIX. Na década de 1880 a 1890 iniciou-se o processo de loteamento do bairro. Ali se instalaram primeiro uma olaria e depois fábricas e uma escola de ensino primário. Logo, os imigrantes italianos procuraram o bairro para morar, depois os judeus e, ainda mais tarde, sírios, libaneses, turcos, russos e outras nacionalidades em menor escala. Com a inauguração da Estação da Luz, em 1867, o bairro expandiu-se comercialmente. Os serviços públicos foram desde o início beneficiados pela proximidade com os Campos Elíseos, onde a sede do governo do Estado permaneceu por um bom tempo. Já na última década do século passado, passou a ser o bairro de eleição dos imigrantes coreanos.

No distrito do Bom Retiro está localizado o Convento da Luz, precioso documentário da época quinhentista de São Paulo. O bairro se desenvolveu na medida em que o Jardim da Luz, aberto ao público em 1838, ganhou significação social. Lá se instalaram várias faculdades, residências de classe média, escritórios e consultórios, algumas pequenas indústrias, comércio e diversos prédios públicos.

3. Cambuci

Ao longo do Caminho do Mar, ao sul do núcleo central, no Cambuci, casas de pequeno comércio e hospedagem atendiam e acolhiam os viajantes. Em 1883, o distrito foi palco da construção da Igreja Nossa Senhora da Glória. E, em 1889, recebeu a primeira linha de bonde com tração mular.

Sua situação de fácil acesso, próximo ao Centro e com terrenos de baixo preço, estimulou a construção de fábricas, oficinas e muitas indústrias, a partir do final do século XIX. Sempre houve um comércio ativo a partir do seu centro, o Largo do Cambuci, e através dos seus corredores principais, as ruas convergentes. Em 1920, foi loteada a Vila Monumento e em 1930, o alto do Cambuci.

Grande comunidade de espanhóis e italianos, o Cambuci foi um bairro onde predominaram trabalhadores assalariados e prestadores de serviços diretos, diaristas, tarefeiros e os ambulantes. Suas ruas, nas proximidades das fábricas, eram movimentadas por pessoas que preenchiam os dois turnos de trabalho.

4. Consolação

O sítio do Capão se estendia do Largo do Piques (Largo da Memória) até o espinhaço do Araçá (Avenida Dr Arnaldo) e começou a ser parcelado em 1891. Seus limites geográficos eram com o rio Anhangabaú, localizado a oeste do núcleo primitivo da Sé. O desenvolvimento do bairro se deu em função da instalação da igreja da Consolação a 300 metros do Largo do Piques.

Em 1894, a Rua da Consolação era preenchida por moradias de média e alta renda até as proximidades da Rua Maria Antonia. Muitos imigrantes foram morar na Consolação. Em 1884, um novo loteamento deu origem a Higienópolis, parte do distrito. Os usos predominantes foram moradias, com grande destaque para a instalação da Santa Casa de Misericórdia, criada em 1884, e a Universidade Presbiteriana.

5. Liberdade

Situada a sudeste do núcleo central, a Liberdade se caracteriza por ter sido ocupada pela colônia oriental integrado por japoneses, chineses, coreanos e vietnamitas.

O bairro se estruturou nas terras do cacique Caiubi⁸, às margens de uma estrada ou caminho na direção de Santo André da Borda do Campo e do Caminho do Mar. No fim do século XIX, já havia muitas chácaras com plantação de chás e jabuticabas. Foi o retalhamento dessas propriedades que resultou no bairro da Liberdade.

Em 1883, o distrito da Sé compreendia duas áreas distritais: a do norte e a do sul, a Liberdade. Em 1919 foi aprovado o plano de alinhamento da Rua Conselheiro Furtado, mas o bairro começou realmente a se estruturar e em 1930, com a abertura da Avenida 23 de Maio, no vale do Itororó.

Quando os imigrantes começaram a se instalar no bairro, primeiramente os italianos, seguidos dos portugueses e, mais recentemente, dos orientais, iniciou-se o processo de transformação local. A Liberdade tem a maior população flutuante da cidade, em particular no período noturno, devido ao grande número de estudantes e professores de suas escolas e faculdades. É um bairro com usos mistos.

⁸ Chefe Caiubi, irmão de Tibiriçá e Piquerobi, do agrupamento do rio Jeribatiba (Jurubatuba). O cacique, um dos primeiros itahyenses - por assim dizer -, foi batizado com o nome de João, auxiliando Tibiriçá na tarefa de criar a futura São Paulo, além de exercer domínio sobre as tribos das terras da Serra do Paranapiacaba e o litoral. Abandonou suas terras em 1554 para morar ao lado dos jesuítas em Tabataguera (Tabatinguera), reinando às margens do Jeribatiba

Foi ele que cedeu alguns dos seus guerreiros para formar vários aldeamentos em toda a extensão desse rio afluente do Tietê, incluindo-se o aldeamento Itaí na margem direita do Jurubatuba (Pinheiros), quando da formação do Sítio dos Pinheiros, em 1560, essa aldeia indígena estava localizada justamente onde hoje são as terras da Casa Bandeirista. (Hélcias Bernardo de Pádua 9/4/2008 O nosso Cacique Caiubi <http://www.saopaulominhacidade>).

6. República

A República pertenceu originalmente ao distrito da Sé. Hoje está situada dentro da rótula central. Na primeira metade do século XIX, o espaço hoje ocupado pela Praça da República era uma vasta área, distante do centro da cidade, ou seja, do triângulo (ruas São Bento, Direita e XV de Novembro). Era usada para exercícios militares e depois como praça dos curros (praça onde havia corrida de cavalos e touros). Com a Proclamação da República, o espaço tornou-se Praça da República.

A praça foi remodelada em 1905 e em 1912 foi inaugurado o coreto do jardim. A partir de 1940, várias alterações ocorreram no seu entorno. Com a implantação do sistema viário de Prestes Maia, também surgiram novos edifícios, como o edifício Esther, depois o edifício Itália.

O distrito se estende do elevado Costa e Silva até o Vale do Anhangabaú no sentido leste-oeste e da estrada de ferro até a Radial Leste no sentido norte-sul. Com uma ocupação de usos mistos desde sua origem, ela hoje prevalecem os usos não residenciais.

7. Santa Cecília

Santa Cecília, com área de 390 ha, estende-se do Elevado Costa e Silva à Marginal Tietê, a noroeste do núcleo central. Faz limite com o distrito da Consolação e com o Bom Retiro e a Barra Funda.

O distrito nasceu no Largo do Arouche, como uma natural expansão do Caminho de Pinheiros, a partir de 1808. Em 1847 foi inaugurada a Igreja de Santa Cecília, ponto central do bairro. Inclui o bairro de Campos Elíseos, que foi uma área privilegiada pela instalação da sede do Governo do Estado e de mansões a sua volta. Distrito de classe média, Santa Cecília resume o ecletismo arquitetônico da cidade de São Paulo. Ao caminhar por suas ruas podemos encontrar construção inspiradas em várias épocas e nacionalidades. O arruamento da chamada Cidade Nova atraiu muitos interessados na época em que as datas estavam sendo distribuídas, porém, aos poucos, o entusiasmo arrefeceu. A dificuldade de

ocupação da região vinha do fato de só ser acessível para quem vinha do centro da cidade.

É uma área com predominância residencial, com usos de serviços especializados e pouco comércio.

8. Sé

O bairro da Sé foi a semente inicial da cidade de São Paulo. A vila se compunha do Pátio do Colégio e do triângulo formado pelas ruas São Bento, Direita e XV de Novembro. No século XVII, tinha por limites os conventos de São Bento, Carmo e São Francisco com seus respectivos largos. Em 1828 foi instalada a Academia de Direito numa sala da sacristia da Igreja de São Francisco. As ordens religiosas desempenharam especial influência na formação do bairro.

A Praça da Sé nasceu a partir do Largo da Sé, surgido na segunda metade do século XVI. Ali, no mesmo período, teve início a construção da Igreja Matriz, finalizada no início do século XVII. Em meados do século XVIII ela foi demolida e deu lugar a outro templo. Em 1911, todo o local veio abaixo para a construção de uma nova praça, muito maior, e da catedral, inaugurada em 1954. No início da década de 1970 a Praça da Sé passou pela maior reforma até então, para a implantação da estação do Metrô, inaugurada em 1978.

Como a Sé foi o núcleo da cidade, sempre houve todo tipo de usos: comércio, serviços, edifícios públicos, religiosos e institucionais. Teatros e cinemas. Os moradores foram paulatinamente se mudando para áreas mais residenciais, até o bairro tornar-se totalmente não residencial. Ele se estende da Avenida Prestes Maia (Vale do Anhangabaú) até o rio Tamanduateí, sentido leste-oeste; e da Radial Leste à estrada de ferro, sentido norte-sul.

9. Brás

O Brás nasceu numa parada do caminho para a freguesia de Nossa Senhora da Penha (a Paragem da Penha) e, depois, para a capela do Bom Jesus dos Matosinhos. Localiza-se a leste do núcleo central.

O crescimento do bairro não seguiu um plano de arruamento, e suas ruas foram sendo abertas irregularmente, apresentando larguras variáveis conforme o lugar. A divulgação de um plano de loteamento de terrenos apareceu em 1832. A partir de então os loteamentos começaram a ser aprovados para sua execução.

Em meados do século XIX, a fisionomia da cidade de São Paulo começou a se alterar profundamente e, em 1867, com a inauguração da São Paulo Railway, o Brás espalhou-se devido a sua situação de passagem e às oficinas de seleiros, fabricantes de arreios, cangalhas e estribos. No entanto ele ainda era bastante despovoado e com características rurais. O problema das inundações do rio Tamanduateí, que alagavam a Rua do Brás e chegavam até o Largo da Concórdia, era um constante obstáculo a seu crescimento. A maioria das casas era no alinhamento, sem jardins, pobres e humildes. Passou a desenvolver-se rapidamente após a chegada dos imigrantes italianos e o surgimento da atividade industrial, com fábricas de todos os tipos, máquinas aperfeiçoadas, aparelhamento elétrico ou a vapor.

A partir da década de 1940, ocorreu no bairro uma constante e progressiva entrada de nordestinos, na mesma medida em que diminuía a presença dos italianos. Com o correr o tempo o Brás foi perdendo a característica italiana, dando lugar ao comércio nordestino. Foi o primeiro bairro comercial de São Paulo.

10. Pari

O distrito do Pari está localizado a nordeste do Centro Histórico do município. O primeiro parcelamento se deu após 1870, mas só passou a desenvolver-se com feições urbanas a partir de 1924, com os loteamentos oficiais. No início, a atividade principal era a das olarias do entroncamento dos rios Tietê e Tamanduateí. Depois, diversas fábricas foram implantadas. Com o passar do tempo outros usos foram sendo introduzidos, como comércio, serviços e equipamentos públicos, além de moradias de baixo e médio padrão.

O traçado de suas ruas ora se apresenta retangular, ora estreito e tortuoso. A população originária era portuguesa, mas logo os italianos e demais imigrantes escolheram o Pari para morar. A maioria da população era pobre, formada por

trabalhadores das indústrias locais ou do Brás. Hoje, o Pari apresenta uma grande diversidade de uso.

Resumida a história dos bairros centrais podemos afirmar que hoje, os distritos localizados na área central vêm tendo processos bastante semelhantes. São distritos de moradores de baixa e média renda, com uma população mais idosa de descendentes de imigrantes. Os usos são diversificados, com predominância de habitação nos distritos localizados a oeste do núcleo central. Os distritos se estendem em áreas que variam de 219 (Sé) a 424 ha (Bom Retiro). A densidade demográfica vai de 51,2 (Pari) a 243,04 hab/ha (Bela Vista)

A história do crescimento da metrópole iniciou-se no núcleo primitivo (Sé, São Bento e Pátio do Colégio), que foi sendo parcelado nas sucessivas glebas que foram sendo loteadas e incorporadas ao núcleo central. Esses parcelamentos não foram planejados, aconteciam na medida da necessidade de novas ocupações, de forma que suas vias não se encontravam com as dos outros loteamentos que estavam sendo executados, distanciando-se cada vez mais do núcleo central e originando um caos reticulado independente e desencontrado. Ao longo dos anos os parcelamentos foram reconstruídos várias vezes sobre o mesmo quadro viário.

Tabela 21 - Comparação das Histórias dos Bairros Centrais

	Bela Vista	Bom Retiro	Cambuci	Consolação	Liberdade
Localização ⁽¹⁾	Sudoeste	Norte	Sul	Oeste	Sudeste
Surgimento	1789	1838	1883	1884	1883
Motivo ⁽²⁾	Hospedagem	Olaria/Indústria	Hospedagem	Igreja	Hospedagem
Urbanização	1920	1890	1920	1920	1930
Loteamento	Estreito/Tortuoso	Retilíneo/Misto	Retilíneo/Misto	Retilíneo	Retilíneo/Misto
População ⁽³⁾	Negros/Italianos	Italianos Imigrantes	Italianos/Espanhois	Imigrantes	Orientais
Classe ⁽⁴⁾	Baixa	Baixa/ Média	Média	Média/Alta	média
Usos origem	Misto	Misto/Industrial	Misto	Residencial/Outros	Misto
Usos atuais	Misto	Misto	Misto	Residencial/Outros	Misto
Densidade ⁽⁵⁾	243,04	66,50	95,05	147,36	167,23
Área (há)	277	424	395	379	367

	República	Santa Cecília	Sé	Brás	Pari
Localização ⁽¹⁾	Centro	Noroeste	Centro	Leste	Nordeste
Surgimento	1889	1808	1554	1832	
Motivo ⁽²⁾	Praça	Igreja	Fundação	Hospedagem	Olaria
Urbanização	1900	1910	1850	1890	1920
Loteamento	Retilíneo	Retilíneo	Estreito/Tortuoso	Irregular/Misto	Irregular/Misto
População ⁽³⁾	Portugueses	Imigrantes	Portugueses	Italianos	Portugueses
Classe ⁽⁴⁾	Média	Média	Média/Baixa	Baixa/média	Baixa
Usos origem	Misto	Residencial/Misto	Misto	Misto/Industrial	Misto
Usos atuais	Predio Não Residencial	Residencial/Misto	Não Residencial	Misto/Industrial	Misto
Densidade ⁽⁵⁾	207,47	182,51	95,79	71,88	51,52
Área (há)	231	372	219	365	271

(1)Localização em relação ao núcleo central

(2)O que ocasionou o surgimento

(3)População original

(4)Classe de renda dos moradores formadores do bairro

(5)(população/ha) Censo 2000

Diante da necessidade de organizar a cidade, foram criados os distritos, que se efetivaram praticamente ao mesmo tempo, com exceção do distrito da Sé, já antecipadamente instituído. Os distritos podiam abarcar mais de um bairro, mas sempre o bairro principal nomeava o distrito. Cada um que se formava obedecia a uma razão específica. A causa mais comum de seus surgimentos foi uma conjunção entre a necessidade de hospedagem e a existência de uma igreja. Os loteamentos mais antigos possuíam ruas estreitas e tortuosas, os que surgiram da urbanização nascente possuíam forma regular e planejada. A população original foi basicamente de imigrantes em todos os bairros, com predominância das classes baixa e média. Os usos eram embrionariamente mistos.

Os bairros do Brás, Pari, Bom Retiro, Bela Vista, Cambuci, Liberdade formaram-se como bairros operários. Os da Consolação, República e Santa Cecília foram ocupados mais pelas classes média e alta. Bela Vista, Pari e Brás sempre foram considerados como de “nível inferior”; os da Zona Oeste, Consolação (Higienópolis), Campos Elíseos, como de “nível superior”. Os bairros fabris e operários ocuparam o norte, o leste e o sul. No sudoeste ficaram os bairros residenciais de classe média e alta. Nas plantas da cidade datadas das primeiras décadas do novecentos é possível, mais ou menos, acompanhar a mancha da abertura das ruas. Enquanto o loteamento do bairro de Higienópolis foi planejado de maneira a oferecer as melhores condições de implantação às construções, a parte referente a Santa Cecília já tinha outra configuração, com lotes bastante estreitos, que só admitiam construções geminadas. Entretanto, a proximidade com Higienópolis e a atração de pessoas com maior poder aquisitivo foi se identificando cada vez mais com os bairros do vetor oeste do município.

Cada bairro possui uma especificidade marcante para seu desenvolvimento. A Estação da Luz representou o marco do desenvolvimento do bairro do Bom Retiro; a rede ferroviária São Paulo Railway Company marcou a transformação dos bairros que ladeavam seu caminho. A partir dos últimos anos de 1870, as áreas suburbanas da Zona Leste, ocupadas por chácaras, começaram a ser loteadas de modo caótico e cabia às autoridades tentar pôr em comunicação os loteamentos esparsos. Em 1874, abriu-se a via que uniria pela primeira vez os bairros da Luz e do Brás, até então localidades completamente isoladas uma da

outra. Um pouco mais tarde, nas regiões vizinhas do Brás e do Pari – bairros em que se instalava a atividade fabril –, foram abertas outras ruas que se comunicavam com a Luz. Assim, paulatinamente, a cidade foi se conectando para originar a metrópole.

Santa Ifigênia foi o primeiro bairro organizado a surgir em São Paulo, em 1810, situado na bifurcação dos caminhos coloniais para Pinheiros e Luz. Devido ao desenvolvimento da economia cafeeira e à implantação do sistema de transporte ferroviário, as antigas chácaras foram dando lugar ao arruamento, às residências de fazendeiros de café, às fábricas, às lojas de comércio de roupas e também a hotéis e pensões para servir as estações da São Paulo Railway (1867) e da Sorocabana (1875). O ciclo de melhorias urbanas foi enfatizado por Prestes Maia, na década de 1940, com a efetivação do Plano de Avenidas, que deixou a área central toda urbanizada.

Os dados que podem medir a qualidade de vida dos atuais moradores da área foram selecionados e resumidos nas tabelas 23, 24 e 25.

Tabela 22 - Equipamentos públicos – Distritos da Área Central do Município de São Paulo

Distrito	Saúde 2007	Esporte 2008	Cultura 2006			
			Biblioteca	Cinema	Museu	Casa de Show
Bela Vista	2 UBS/ 1 Hosp/ 1 Clin Odonto	2	-	20	6	10
Bom Retiro	1 UBS	6	-	-	7	4
Cambuci	1 UBS	2	-	-	1	-
Consolação	Não Há	3	2	14	5	17
Liberdade	1 Hospital	2	5	1	3	3
República	Não Há	3	2	-	3	10
Sta Cecília	1 UBS/ 2 AMA/ 1 PS/1DST	2	1	-	1	6
Sé	1DST/ 1UBS/ 1 AMA/ 1Centro	2	-	3	11	2
Brás	1 UBS	Não Há	-	-	2	-
Pari	1 UBS / 1 AMA	7	1	10	2	-

Fonte: SEMPLA/DIPRO – Sítio Infocidade, 2009

Tabela 23 - Terrenos vagos / Terrenos contaminados / cobertura vegetal - Distritos da área central do Município de São Paulo

Distrito	Terrenos Vagos Nº / Área m² 2008	Terrenos Conta- minados 2007	Cobertura Vegetal Por habitante 1999
Bela Vista	249 / 92.658	7	0,11
Bom Retiro	377 / 69.633	6	7,29
Cambuci	151 / 151.309	8	2,25
Consolação	136 / 78.241	8	11,46
Liberdade	230 / 99.170	8	1,8
República	102 / 44.392	4	0,24
Sta Cecília	/ 11.927	20	-
Sé	164 / 40.943	2	0,22
Brás	23 / 68.758	2	-
Pari	119 / 60.612	2	12,42

Fonte: SEMPLA/DIPRO – Sítio Infocidade,2009

Tabela 24 - Taxa de alfabetização (2006) Distritos da Área Central do Município de São Paulo

Bela Vista	98,2
Bom Retiro	96,7
Cambuci	97,3
Consolação	99,1
Liberdade	97,9
República	97,9
Santa Cecília	98,4
Sé	96,1
Brás	96,6
Pari	97,2

Fonte: SEMPLA/DIPRO – Sítio Infocidade,2009

A qualidade de vida dos habitantes pode ser avaliada por meio de índices que meçam as condições de vida da população levando em conta fatores como o acesso a equipamentos sociais, o bem-estar e a expectativa de vida. A qualidade de vida envolve também a relação cotidiana com outras circunstâncias da vida, como meio ambiente.

Do acesso a equipamentos sociais, as áreas centrais são bem servidas em comparação com a periferia geográfica da cidade.

Quanto ao índice de cobertura vegetal, a Organização Mundial de Saúde (OMS) estipula a quantidade mínima de 9 ha por habitante. Com exceção do Pari e da Consolação, todos os distritos ficam abaixo do necessário. E o Pari possui um bom índice de cobertura vegetal, proporcional a sua população. A quantidade de áreas verdes na área é ínfima, mas como existem vários campos de futebol, esse índice torna-se alto. A estatística indica a média geral, o que nem sempre reflete a realidade. Em Santa Cecília e Brás não há cobertura vegetal.

É, ainda, preocupante pensar que há muitos terrenos contaminados, sobre os quais estavam implantados postos de gasolina, em geral não tecnicamente adequados; esses terrenos não podem ser utilizados até sua completa descontaminação. O número de terrenos vagos e suas respectivas áreas mostram a possibilidade de adensamento, ou seja, de novas construções, moradias ou outros usos, contrariando os estoques de potencial construtivo ofertados para essas áreas definidos nos Planos Regionais do Município, os quais se encontram praticamente esgotados.

A taxa de alfabetização (97,2%) demonstra uma qualidade acima do que se verifica na periferia e também acima da média do município (95,41).

Tabela 25 - Área Construída por Unidades Territoriais Município de São Paulo e Distritos Municipais Centrais – Uso habitacional – 2007/ 2001 / 1991

Unidade Territoriais	A. C 2007	A. C. 2001	A C 1991	Acréscimo A.C.% 7/01	Acréscimo A.C.% 1/91	Acréscimo A.C.% 7/91
MSP	420.943.894	394.796.602	290.059.818	6	26	31
Bela Vista	6.661.800	6.274.703	5.550.166	5	11	16
Bom Retiro	3.371.977	3.295.260	3.051.218	2	7	9
Brás	3.807.492	3.734.000	3.286.043	2	11	13
Cambuci	3.140.780	2.879.432	2.728.932	8	5	13
Consolação	7.564.074	7.221.889	6.461.386	5	9	14
Liberdade	5.034.115	4.599.692	3.865.751	9	14	23
Pari	1.845.831	1.821.628	1.559.789	2	13	15
República	6.724.763	6.744.153	6.464.585	-1	4	3
Santa Cecília	6.677.629	6.406.748	5.655.216	4	11	15
Sé	4.512.136	4.462.878	4.274.109	1	4	5

(1)Fonte: Secretaria Municipal de Finanças.
 TPCL - Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza
 Elaboração: Sempla/Dipro
 PMSP / SEMPLA / DIPRO / Infocidade

Pelo diagnóstico elaborado, o distrito do Pari não difere tanto dentre os bairros centrais. Contudo é taxado de bairro estagnado, é estigmatizado como bairro sem importância em comparação com os semelhantes do vetor oeste como: Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação e Liberdade. A confrontação dos distritos centrais demonstra que o Pari está na média de qualidade. No entanto, ele é um distrito não atrativo para o mercado imobiliário.

Os fatores que contribuem para essa situação podem ser constatados na perda de população moradora, como foi demonstrado na tabela 2. O Pari é o distrito que mais perdeu população dentre todos os distritos centrais de 1980 a 2001. Também foi o distrito que teve menor número de lançamentos verticais tanto comerciais como residenciais, conforme tabela 19 e 20, o que significa pouca atividade imobiliária, pelo menos na maior parte do distrito, lembrando sempre que essa afirmação não se aplica a rua Silva Telles e arredores em função do intenso comércio e proximidade com a área comercial do Brás. É o distrito que possui maior número de imóveis alugados do Município de São Paulo, com quase 50% enquanto a média do município

é de 23%. Possui grande número de imóveis abandonados, fechados ou encortiçados. Os dados de área construída mostram um crescimento relativo se comparada aos outros distritos centrais entre 1991 a 2001, conforme tabela 26 e muito pouco em relação a 2001 a 2007. Quanto à renda por domicílio, que pode ser outro fator para caracterizar a população moradora, o Pari está entre os três mais pobres, sendo ultrapassado apenas pelo Brás e Sé (Tabela 27). Também podemos acrescentar que o Pari é o distrito que possui menor número de empregos e menor atração de viagens de todos os distritos centrais (Tabela 21).

Tabela 26 - Domicílios por Faixa de Rendimento, em Salários Mínimos Município de São Paulo e Distritos Municipais Centrais - 2000

Unidades Territoriais	Até 3	>3 a 5	>5 a 10	>10 a 20	>20	Total	% até 5
MSP	656.517	472.989	778.395	555.038	532.319	2.995.258	38
Brás	1.500	957	2.577		1.391	6.424	38
Pari	745	649	1.111	1.107	836	4.448	32
Sé	14.844	13.665	33.542	34.699	43.921	140.671	20
Bela Vista	2.068	2.236	5.761	6.624	8.044	24.734	17
Bom Retiro	1.400	1.097	2.056	2.078	1.626	8.258	30
Cambuci	1.133	960	2.094	2.424	2.345	8.956	23
Consolação	1.369	1.275	3.766	4.513	10.920	21.843	12
Liberdade	2.370	2.129	4.747	4.898	7.874	22.017	20
República	2.721	2.481	6.559	5.593	3.636	20.991	25
Santa Cecília	2.355	2.137	6.104	6.905	8.667	26.168	17
Sé	1.428	1.350	2.454	1.663	810	7.705	36

(1)Fonte: PMSP / SEMPLA / DIPRO / Infocidade.

O histórico de um bairro se faz através da pesquisa histórica, de sua formação geográfico-urbana e de sua estruturação político-social. A história reproduz e valoriza novas interpretações. Assim, sentimos com a pesquisa

realizada. Um bairro manifesta os seus limites impessoais – é continente e conteúdo, é uma abstração qualificada.

Como diz Clovis de Athayde Jorge:

Um bairro não basta em si mesmo, porque não agrega num espaço determinado o conjunto anônimo de indivíduos de total suficiência. Ao contrário, é uma reunião orgânica que vive, expande ou se contrai com maior ou menor plenitude daqueles recursos (JORGE, s/d: 11).

A reflexão sobre a situação de um bairro inserido na metrópole pode ser identificada nas palavras de Seabra:

É por isso que, quando os bairros já não eram enquanto tal, espaços de representação, começaram a vagar pela sociedade as representações sociais dos bairros. E, exatamente, porque foram eles (os bairros) na história urbana, uma realidade empírica vivida que experimentou a fragmentação do espaço e do tempo. A partir de tais indagações se pode constatar que o curso da urbanização entre nós foi dilacerante. Que a formação social e política da Cidade com seus bairros serviu aos desígnios de uma vida urbana em formação e que a urbanização de São Paulo, se encarada de um ponto de vista lógico, já mostrava os seus limites dada a impossibilidade de reproduzir, em sincronia, todos os elementos \ momentos do seu próprio processo (SEABRA, 2005:305).

A história é um processo temporal movido pelas contradições internas. A história das realizações do homem comum no espaço da cidade é um fator primordial da formação da concepção do espaço coletivo. É interessante perceber que a percepção do espaço está ligada à necessidade e à apropriação do espaço, ambas reflexos culturais. É sempre importante notar o processo das coisas, do cotidiano e seu movimento. Da reprodução automática, mimética da vida.

Falar sobre os bairros operários e a história do homem que ali vive ou viveu não é prática corrente. A história quase sempre se preocupa com os grandes acontecimentos, os monumentos e os fatos que marcaram a história oficial, a história da classe dominante. Marx e Engels dizem:

A produção de idéias, de representações e da consciência está em primeiro lugar direta e intimamente ligada à atividade material e ao comércio material dos homens; é a linguagem da vida real. As representações, o pensamento, o comércio intelectual dos homens surge aqui como emanção direta do seu comportamento material. O mesmo acontece com a produção intelectual quando esta se apresenta na linguagem das leis, política, moral, religião, metafísica, etc., de um povo. São os homens que produzem as suas representações, as suas idéias, etc. e, para sermos precisos, os homens tais como são condicionados pelo modo de produção da sua vida material, pelo seu comércio material e o seu desenvolvimento ulterior na estrutura social e política. Mas os homens reais, atuantes e tais como foram condicionados por um determinado desenvolvimento das suas forças produtivas e do modo de relações que lhe corresponde, incluindo até as formas mais amplas que estas possam tomar. A consciência nunca pode ser mais do que o Ser consciente; e o Ser dos homens é o seu processo da vida real. E se em toda a ideologia, os homens e as suas relações nos surgem invertidos, tal como acontece numa câmara escura, isto é apenas o resultado do seu processo de vida histórico, do mesmo modo que a imagem invertida dos objetos que se forma na retina é uma consequência do seu processo de vida diretamente físico (MARX e ENGELS, s.d.: 25 e 26).

E prosseguem mais adiante:

Não tem história, não tem desenvolvimento; serão antes os homens que, desenvolvendo sua produção material e suas relações materiais, transformam, com esta realidade que lhes é própria, o seu pensamento e os produtos desse pensamento. Não

é a consciência que determina a vida, mas sim, a vida que determina a consciência (idem: 26).

E prosseguem, levando-nos a refletir sobre a cidade que construímos:

Os homens têm uma história pelo fato de serem obrigados a produzir a sua e de terem de fazer de um determinado modo: esta necessidade é uma consequência da sua organização física; o mesmo acontece com a sua consciência (idem: 35).

Diante da constatação que a história, na maioria das vezes, interpreta os fatos do ponto de vista da classe dominante, foi importante a pesquisa in loco, as entrevistas com os moradores, frequentadores e trabalhadores da área. O produto dessa troca nos fez compreender mais profundamente o espaço do Pari revelando como eles o apropriam.

4. Conclusão

4.a. Compreendendo a estagnação do Pari

A estagnação urbana em uma área da metrópole, mais especificamente no distrito do Pari, foi o objeto do presente trabalho. Conforme a conceituação elaborada no capítulo 1, foi entendido que se encaixam na definição de estagnadas as áreas que apresentam desvalorização imobiliária, pouca alteração dos usos do solo, grande número de habitações subnormais, como cortiços, e imóveis vazios e/ou abandonados, além de alto índice de violência e diminuição da atuação dos movimentos sociais (p. 32).

As primeiras impressões de estagnação no bairro foram apreendidas pela pesquisa *in loco* em algumas ruas e quadras, e indicavam serem elas motivadas pela deterioração de elementos urbanísticos, como habitações, galpões e edifícios diversos, ou de elementos da paisagem urbana, como praças e vias. Esses elementos do cotidiano nitidamente identificáveis revelaram o processo histórico de estagnação do bairro e foram as primeiras razões empíricas que nos levaram a tentar compreender o fenômeno da estagnação urbana.

O diagnóstico elaborado no capítulo 2 trouxe o reconhecimento da situação do distrito do Pari em 2006. A análise desse diagnóstico nos mostrou a importância da história como recurso fundamental para a compreensão do processo de constituição do espaço e da sociedade urbanas assim como de apreensão da dinâmica no/do espaço. As questões levantadas sobre a estagnação no Pari foram essenciais para demonstrar como o processo social se expressa no espaço, como veremos a seguir.

A concentração de imóveis nas mãos de um número pequeno de proprietários desempenha no capitalismo a função pela qual a renda da terra urbana ou a valorização da terra é apropriada pelos seus proprietários (2.f.III., p. 139).

A acumulação da propriedade privada imobiliária exclui uma grande parte da população moradora do acesso à moradia. Essa afirmação pode ser constatada pela grande porcentagem de locatários no bairro (Tabela 14, p. 144).

Aventamos a possibilidade de que pode ter ocorrido a apropriação de terras devolutas, em face das inúmeras quadras apropriadas por particulares em áreas de várzea ou até mesmo do leito original do rio Tietê. E, sobretudo, porque isso foi verificado, em mapa da Prefeitura Municipal de São Paulo (Mapa 15), onde tais terras aparecem como pertencentes ao município e na realidade, são hoje ocupadas por particulares. Mas não há dados das transações imobiliárias verdadeiramente efetuadas, portanto não se pode afirmar categoricamente essa hipótese (2.a.II., p. 37).

Há depreciação dos valores venais nas áreas com menor investimento público, como no Canindé e desinteresse do mercado imobiliário. A maior valorização se deu nos locais onde há bastante disputa por imóveis rentáveis, como a Rua Silva Telles, lugar de grande procura pelo comércio atacadista, que abastece não apenas a metrópole, mas até mesmo o Brasil (2.f.IV., p. 162). A valorização ou desvalorização dos valores venais é acompanhada pelos preços do mercado de imóveis.

Podemos sustentar que o distrito do Pari apresentou valorização/desvalorização imobiliária, abordada no item 2.f.IV. Verificamos que nos distritos que fazem parte do Centro, o comportamento dos preços de imóveis foi semelhante ao do Pari. Contraditoriamente, alguns corretores do bairro sustentam que o movimento do mercado imobiliário, no Pari, é muito fraco em virtude do alto preço dos imóveis em relação ao bairro vizinho da Casa Verde.

A pouca atração do mercado imobiliário pelo bairro é constatada pelo baixo número de lançamentos imobiliários verticais, tanto comerciais como residenciais (Tabelas 18 e 19) (2.f.V., p. 175). Nessas mesmas tabelas, verificam-se que os bairros da Mooca, Água Rasa e Bela Vista foram os que mais tiveram lançamentos residenciais verticais.

O Pari apresenta, como demonstramos no capítulo 2.e, usos do solo que despertam pouca atenção da população e exercem pouca atividade econômica. A maior alteração de atividade urbana com a importante característica de funcionar como ponto de aglutinação de moradores foi a implementação de novas igrejas (coreanas, principalmente), por meio de reformas ou de novas construções (Foto 31, p. 147).

Para exemplificar as atividades de pouca atratividade da população, numerosas no bairro, destacamos os pequenos bares de esquina, onde a frequência é relativamente baixa e não há variedade de mercadorias, conforme análise no capítulo 2.e.II. p. 93-108. Há pelo menos dois bares por quadra (Tabela 10, p. 76), que não apresentam o padrão representativo daqueles voltados para uma clientela de classe média e alta; são botequins com pouco ou nenhuma preocupação com a qualidade dos produtos e a higiene, onde em geral se vende pequena variedade de bebidas baratas e, às vezes, comestíveis. É o lugar de encontro de pessoas aparentemente desocupadas, em sua maioria homens. Localizados invariavelmente nas esquinas, são quase sempre de dimensão pequena e limpeza duvidosa. É difícil que nos lotes de esquina ocorram construções novas, especialmente se eles forem de pequena dimensão, em razão da exigência de recuo de ambos os lados. Assim, só cabe a implantação de edifícios que atendam essa exigência.

Ainda como exemplos de usos que desagradam os moradores, podemos relacionar as oficinas de automotores e os estacionamentos (Tabela 10). Além de serem barulhentos e provocarem intensidade de trânsito de veículos e de pessoas, no mais das vezes trazem pouca rentabilidade econômica ao bairro, como afirmaram alguns entrevistados. Os estacionamentos costumam ficar ociosos e provavelmente são áreas de reserva de valor, não cumprindo sua função social de guardar os veículos.

Apesar dessas atividades (ou falta delas) desagradarem os moradores vizinhos, elas conferem ao bairro uma diversidade de usos (apontada no capítulo 2.e. p. 107) que identifica sua integração à metrópole e traz uma demanda de frequentadores que movimenta sua economia. As combinações e misturas de atividades e usos do solo são fundamentais para promover vitalidade ao bairro, ao contrário da falta de atividades e separação de usos.

O *Pari tem*, ainda, vários imóveis vazios e/ou abandonados (fechados) (Tabela 10, p. 76). Esse alto índice de vacância se verifica tanto em imóveis de pequena dimensão quanto nas antigas fábricas e galpões. Há também imóveis fechados à espera de uma valorização muitas vezes irreal, na opinião de entrevistados. Assim, permanecem um

tempo tão grande fechados que acabam por sofrer forte deterioração física e, eventualmente, até invasões. Além dos imóveis abandonados, há aqueles para alugar ou vender e os que estão em construção. Todos eles estão sem uso ou à espera de alguma intervenção que transforme seu estado inerte (Tabela 10). Sua concentração em determinadas áreas do bairro é bastante visível, em especial nas imediações da Rua João Teodoro, Avenida Cruzeiro do Sul, Marginal Tietê e áreas mais baixas da várzea do rio Tietê.

Da mesma forma, nas conclusões do capítulo 2.e.I., p. 92, pudemos verificar que o aumento do número de habitações subnormais, como cortiços, se deu sempre de forma lenta e contínua. No bairro há apenas duas favelas, toleradas de certa forma pela população local, por não interferirem diretamente no mercado de imóveis ou no cotidiano dos moradores. Em outras palavras, a localização das favelas é escondida o suficiente para não desagradar os compradores ou locatários de imóveis e atrapalhar a sociabilidade dos habitantes.

O número grande de cortiços também foi por nós considerado um indicador de estagnação urbana. Mais que o número absoluto de cortiços, a tendência de crescimento de habitações subnormais também foi considerado um parâmetro balizador para indicar o processo de estagnação urbana de um bairro.

O índice de violência no Pari, constatado no capítulo 2.b.II., p. 63, é um dos mais altos do município (Mapa 11, p.65). A violência se configura como um elemento negativo na análise para qualificar uma área urbana. Ao pesquisar sobre o Pari nas páginas dos semanários e jornais diários, nos deparamos com o fato de o bairro ser notícia apenas nos cadernos policiais, estando ausente dos outros. Isso reforça nossa crença quanto ao seu esquecimento ou abandono por parte do poder público. Essa questão social é mais um fator a reforçar a imagem do Pari como um bairro estagnado.

Conforme entrevista com moradores, frequentadores e trabalhadores do bairro (capítulo 2.b., p. 53), constatamos que os movimentos organizados do bairro não têm tido mais a atuação de tempos atrás. Embora esse refluxo não tenha acontecido somente no Pari

e seja um sintoma dos tempos atuais, essa fragilidade reforça a ideia de estagnação.

O Pari é o distrito que mais perdeu população moradora entre os distritos centrais, como pode ser verificado na tabela 2 do capítulo 2.c.I., p. 67. Além disso o distrito está dentre os três com menor renda do município, juntamente com Sé e Brás (Tabela 26, p. 233).

As afirmações anteriores induzem a considerar a existência de estagnação urbana no distrito do Pari, mesmo que ela não ocorra na totalidade do bairro e que os fatores de estagnação tenham estágios diferentes.

O conjunto dos fatores acima citados traz, de um lado, uma ideia negativa do bairro, ideia essa designada como de *estagnação*. Por outro lado, a diversificação de atividades lhe confere um clima dinâmico, que o qualifica de maneira positiva. A diversidade de atividades, usos do solo, de alturas, de padrão e de idade dos edifícios muitas vezes é criticada por revelar certa desordem, falta de uniformidade. A crítica parte de um modelo ideológico, da cidade homogênea, que considera agradável e atribui a ideia de disciplina à aparência uniforme. De outro ponto de vista, pode-se enxergar essa homogeneidade como monótona, entediante.

Pode-se considerar como aspectos negativos a sujeira e o desleixo de alguns usos, como ferros-velhos, oficinas descuidadas, bares, postos de gasolina sujos, estacionamentos, garagens de caminhões grandes e ônibus, imóveis fechados e abandonados, favelas em condições deterioradas, cortiços e vazios urbanos, como relatado no capítulo 2.e.I. e II., p.93. A concentração de alguns desses usos do solo numa determinada área causa uma imagem de abandono e pobreza. Assim como os usos que ocupam grandes terrenos isolados trazem uma impressão não agradável, pois impõem isolamento e seus espaços grandes quebram a continuidade da cidade. Como mostramos no capítulo 2.e sobre a história da ocupação, essas atividades contribuem para trazer insegurança, monotonia, dispersão e provocar desprezo pelo bairro, pois impedem um fluxo de pessoas ao longo do dia, isolam as relações entre moradores e não incentivam a aplicação de recursos econômicos na área.

Outros fatores negativos são os elementos que cortam o espaço, como linhas férreas, rios e avenidas com trânsito intenso e pesado

(2.e.III., p. 108). O bairro do Pari se confronta com o rio Tietê de um lado, de outro com o Tamanduateí e fica próximo à linha férrea. São três obstáculos que formam uma ilha e interferem no espaço público, seccionando-o, dificultando a circulação de pedestres, segregando uma parte da outra e impedindo a interação.

Esse retrato de uma área da metrópole, ora qualificada ora desqualificada, faz parte do seu movimento histórico. Ele acabou resultando num estigma de estagnação urbana. No entanto, a história do distrito do Pari nos mostra (como vimos no capítulo 2) que, no seu espaço, há estagnação e desenvolvimento ao mesmo tempo. O bairro se apresenta hoje como alternando fatos distintos e espaços diversos.

Concluimos que o Pari é um distrito provido de equipamentos públicos, de infraestrutura e localização boa e central disponível e não periférico. Mesmo assim não atrai o mercado imobiliário, porque concentra uma série de usos e atividades (como os mostrados no capítulo 2.e., p.74) associados às classes mais pobres e que o fazem ser tratado com menosprezo. Esse repúdio é de natureza ideológica, pois, mesmo que haja aspectos que revelem estagnação, como nos fenômenos relatados acima, não há nada de desprezível, errado ou condenável nisso. O que realmente acontece é que as atividades como bares, estacionamentos, oficinas mecânicas, imóveis abandonados, cortiços e favelas e, mais ainda, imigrantes pobres, religiões tidas como exóticas que são atividades e pessoas consideradas “marginais” pelo pensamento dominante. Chamar de estagnado é a maneira de expor um preconceito, ou seja, é uma forma ideológica de se referir ao bairro como inferior – uma mácula que carrega o desdém pelas classes mais pobres. Esse menosprezo das classes mais altas está ligado à população que elas consideram marginal, embora seja um contingente populacional importante na construção da cidade e da sociedade; no entanto o bairro ocupado por esse contingente é alvo da ideologia da estagnação como conceito pejorativo que contribui para desqualificá-lo.

O que realmente é desprezível é a situação da metrópole plena de injustiças sociais e espaciais, como mostramos no presente trabalho, traduzidas nos conflitos existentes no distrito do Pari. Por esse motivo é necessário fazer a crítica que desvende como é crucial a relação entre os

aspectos estruturais do desenvolvimento desigual. Se de um lado, é verdade que a cidade é um espaço privilegiado de aglomeração de pessoas e de negócios onde se dá a produção de riqueza, também é verdade que nela se produz a pobreza e – como mostramos aqui – o preconceito e a opressão.

O presente estudo evidencia que a hegemonia e a fragmentação do espaço são obras do capital imobiliário e financeiro, que induz a uma nova dinâmica espacial, com uma flexibilidade, rapidez e mobilidade que tornam impossível uma atuação de resistência. A pecha de estagnação no Pari, embora secundária diante da magnitude da metrópole, é mais uma fronteira para a expansão e a reprodução do capital em um novo espaço.

5. Referências Bibliográficas

- AB'SABER, Aziz. Sítio Urbano de São Paulo *in* **A Cidade de São Paulo – Estudos de Geografia Urbana vol.I – A Cidade de São Paulo**. Associação dos Geógrafos Brasileiros, Secção Regional de S. Paulo. São Paulo: Cia. Editora Nacional, 1958.
- ABBAGNANO, Nicola. **Dicionário de Filosofia**. São Paulo: Ed. Marins Fontes, 1999.
- ARANTES, Otilia. **O lugar da arquitetura depois dos modernos**. São Paulo: Edusp, 2000.
- _____. **Urbanismo em fim de linha**. São Paulo: Edusp, 2001.
- ARENDDT, Hannah. **A condição humana**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1989.
- AZEVEDO, Aroldo de. **A cidade de São Paulo – Estudos de geografia urbana, vol. III**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1964.
- AZEVEDO, Fernando. **A cultura brasileira**. São Paulo: Edições Melhoramentos, 1958.
- BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar** – São Paulo: Cia das Letras, 1986.
- BONDUKI, Nabil. **Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana**. São Paulo: Estação Liberdade, 2000.
- _____. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 2002.
- BOSI, Alfredo. **Dialética da colonização** – São Paulo: Cia das Letras, 2000.
- BOSI, Ecléa. **Memória e Sociedade** – São Paulo: Cia das Letras, 1999.
- _____. Memórias paulistanas. **Estudos Avançados**, v. 17, p. 198-210, São Paulo, 2003.
- BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: Uma análise de produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. São Paulo, 2005. Tese de doutorado (FFLCH) - Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo.
- BRANT, V. C. e KOWARICK, L. (coordenadores). **São Paulo 1975, crescimento e pobreza**. São Paulo: Edições Loyola, 1975.
- BRAUDEL, Fernand. **Escritos sobre a história**. São Paulo: Editores Perspectiva, 1992.
- BRITO, Mônica Silveira. **A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo 1890-1911**. São Paulo, 2000. Dissertação de Mestrado, Departamento de Geografia, FFLCH/USP, São Paulo.
- CALDEIRA, Tereza. **Cidade de muros**. São Paulo: Editora 34 e Edusp, 2000.
- CAMARGO, Cândido *et al.* **São Paulo 1975: crescimento e pobreza**. São Paulo: Edições Loyola, 1975.

- CAMARGO, LAMPARELLI, GEORGE. **Nota Introdutória sobre a construção de um objeto de estudo: o urbano**. São Paulo: Estudos FUNDAP nº 1, 1980.
- CARR, E. H. **Que é história?**. São Paulo: Editora Paz e Terra, 1996.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Novos caminhos da geografia**. São Paulo: Editora Contexto, 1999.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-tempo na metrópole** – São Paulo: Contexto Acadêmica, 2001.
- CARLOS, Ana Fani A. e OLIVEIRA, Arioaldo U. **Geografia de São Paulo: representação e crise da metrópole**. São Paulo: Editora Contexto, 2004.
- CARVALHO, Eduardo G. **O negócio da terra**. Rio de Janeiro: UFRJ editora, 1991.
- CASTILHO, Ricardo Abid. **A fragmentação da terra - Propriedade fundiária absoluta e espaço mercador no Município de São Paulo**. São Paulo, 1993. Dissertação de Mestrado (FFLCH), Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo.
- CERTEAU, Michel de; GIARD, Luce e MAYOL, Pierre. **A invenção do cotidiano**. Petrópolis, RJ: Vozes, 1996.
- CHAUÍ, Marilena. **O que é Ideologia?** 12^a ed. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1983.
- _____. **Convite à filosofia**. São Paulo: Editora Ática, 1998.
- _____. **Brasil: mito fundador e sociedade autoritária**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2000.
- CHESNAIS, François. **A Mundialização do capital**. São Paulo: Xamã Editora, 1996.
- _____. **A Mundialização Financeira**. São Paulo: Xamã Editora, 1999.
- DAMIANI, A. L., CARLOS, A. F. A. e SEABRA, O. C. de L. (org.). **O espaço no fim de século, a nova raridade**. São Paulo: Editora Contexto, 1999.
- DEAK, Csaba. **A busca das categorias da produção do espaço**. São Paulo, 2001. Tese de Livre-docência – FAU USP, São Paulo.
- ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade e do estado**. Lisboa: Editorial Presença, s. d.
- FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. São Paulo: Edusp, 2003.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. **O mito da cidade-global**. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2007.
- FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma mirage**. São Paulo: Boitempo Editorial / ANPUR, 2007.
- FERNANDES, Florestan. **A revolução burguesa no Brasil**. São Paulo: Editora Globo, 2006.
- FERNANDES, Ana Cristina. Da reestruturação corporativa à competição entre cidades: Lições urbanas sobre os ajustes de interesses globais e locais no capitalismo contemporâneo. *In Revista Estudos e Debates*, ano XVII, nº 41, 2001.
- FURTADO, Celso. **Subdesenvolvimento e estagnação na América Latina**. Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira, 1966.

- GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1997.
- GUNN, Philip. **Espaço, estado, território: uma contribuição à análise da organização em São Paulo e no Brasil**. São Paulo, 1986. Tese de doutorado, FAU, Universidade de São Paulo.
- HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- _____. **Los limites del capitalismo y la teoría marxista**. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.
- _____. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 1993.
- _____. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A editora, 1999.
- _____. **Espaços de esperança**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.
- HELLER, Agnes. **O cotidiano e a história**. São Paulo: Paz e Terra, s.d..
- IANNI, Octávio. **Imperialismo e cultura**. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 1976.
- JACOBS, Jane. **Muerte y vida de las grandes ciudades**. Madri: Ed. Península, 1973.
- JOHNSON, Allan. **Dicionário de sociologia**. Rio de Janeiro: Zahar Editor, 1998.
- HOBSBAWM, Eric. **Sobre história**. São Paulo: Cia das Letras, 1998.
- _____. **A invenção das tradições**. São Paulo: Paz e Terra, 2002.
- HOUAISS, Instituto. **Dicionário Houaiss**. Rio de Janeiro: Editora Objetiva, 2001.
- KANITZ, Stephen. A estagnação brasileira. **Revista Veja**, Editora Abril, edição 1857, ano 37, 9 de junho de 2004.
- KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1993.
- KOWARICK, Lúcio (org.). **As lutas sociais e a cidade**. São Paulo: Paz e Terra, 1994.
- LAMAPARELLI, C., CAMARGO, A., GEORGE, P. Nota Introdutória sobre a construção de um objeto de estudo: o urbano. **Revista Estudos FUNDAP** n°1, São Paulo, 1978.
- LANGUENBUCH, Jurgen R. **A estruturação da Grande São Paulo – estudo de geografia urbana**. São Paulo: Fundação IBGE, Ministério do Planejamento e Coordenação Geral, 1971.
- LEFÈBVRE, Henri. **Critique de la vie quotidienne II**. Paris: L'Arche Éditeur, 1958.
- _____. **El derecho a la ciudad**. Barcelona: Ediciones Península, 1968.
- _____. **A re-produção das relações de produção**. Porto, Portugal: Publicações Escorpião, 1973.
- _____. **Espacio y política**. Barcelona: Ediciones Península, 1976.
- _____. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Editora Ática, 1991.
- _____. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A Editora, 1999 a.
- _____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999 b.

- _____. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 2000.
- LEFÈBVRE, H. e GUTERMAN, N. **La consciense mystifiée**. Paris: Editions Le Sycomore, 1979.
- LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1981.
- MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MARQUES, E., TORRES, T. (orgs.). **São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais**. São Paulo: Ed. Senac, 2005.
- MARTINS, José de Sousa. **Exclusão social e a nova desigualdade**. São Paulo: Paulus, 1997.
- _____. **O cativo da terra**. São Paulo: Hucitec, 1998.
- MARTIN, André Roberto. A permanência da deterioração urbana como processo: o caso do bairro do Brás em São Paulo. In **Geografia de São Paulo: Representação e crise da metrópole**. São Paulo: Editora Contexto, 2004.
- MARX, Karl. **Manuscritos econômicos e filosóficos de 1844**. México: Colección 70, Editorial Grijalbo S. A., 1968.
- _____. **Capítulo VI inédito de O Capital**. São Paulo: Editora Moraes, 1969.
- _____. **O Capital – vol III, tomo 2**. São Paulo: Abril Cultural, 1985.
- _____. **Salário, preço e lucro**. São Paulo: Abril Cultural, 1974.
- _____. **Miséria da filosofia**. São Paulo: Grijalbo, 1976.
- MARX e ENGELS. **A ideologia alemã**. Portugal e Brasil: Editorial Presença e Livraria Martins Fontes, s.d.
- MEYER, Regina Prósteri. Luz: um pólo metropolitano. São Paulo. In **Revista PINI**, outubro de 1999.
- MÔNACO, Roberto. **A apropriação das terras devolutas municipais e a formação espacial da cidade de São Paulo, a partir de 1930**. São Paulo, 2004. Tese de doutorado, FAUUSP.
- MORAES, Antônio.C.R.; COSTA, Wanderley. M. da. A valorização do espaço. São Paulo: Hucitec, 1999.
- MORSE, Richard. **Formação histórica de São Paulo: São Paulo, corpo e alma do Brasil**. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1970.
- MOTA, Carlos Guilherme. **Ideologia da cultura brasileira**. São Paulo: Editora Ática, 1977.
- NERY Jr, José Marinho. **Um século de política para poucos – O zoneamento paulistano 1886 – 1986**. São Paulo, 2002. Tese de doutorado, FAUUSP.
- NOBRE, Eduardo. **Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na Marginal do rio Pinheiros**. São Paulo, 2000. Tese de doutorado, FAUUSP.

OLIVEIRA, Francisco. A economia brasileira: crítica à razão dualista. *In Estudos Cebrap* 2. São Paulo: Ed. Brasileira de Ciência/Cebrap, 1976.

_____. **O estado e o urbano no Brasil**. São Paulo: E&D, nº. 6, 1972.

_____. **Crítica à razão dualista**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2003.

OSEKI, Jorge Hajime. O único e o homogêneo na produção do espaço. *In Henri Lefèbvre e o Retorno à Dialética*. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

OSELLO, M. A. **Planejamento urbano em São Paulo: 1899-1961**. São Paulo: Projeto 87, 1980.

PACCA, P. E. **A reprodução do espaço na periferia da metrópole e a lógica da propriedade privada**. São Paulo, 2004. Dissertação de Mestrado, Departamento de Geografia, FFLCH/USP.

PEREIRA, José Matias. Estagnação econômica, governabilidade e democracia no Brasil. *In Revista Espaço Acadêmico*, nº 35, Brasília, abril de 2004.

POCHMANN, Marcio e outros (orgs.). **Proprietários – concentração e continuidade**. São Paulo: Cortez Editora, 2009.

PRADO Jr, Caio. **História Econômica do Brasil**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1973.

_____. A cidade de São Paulo. *In Evolução Política do Brasil e outros estudos*. São Paulo: Editora Brasiliense, 1977.

_____. **Formação do Brasil contemporâneo**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1979.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Evolução urbana no Brasil**. São Paulo: Livraria Pioneira Editora / EDUSP, 1968.

_____. **São Paulo e outras cidades**. São Paulo: Hucitec, 1994.

RIBEIRO, Darcy. **O processo civilizatório**. São Paulo: Publifolha, 2000.

RIBEIRO, Luis César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 1996.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. São Paulo: Livros Studio Nobel Ltda, 1997.

SAMPAIO Jr, Plínio de A. **Entre a nação e a barbárie**. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 1999.

SANDRONI, Paulo. **Novíssimo dicionário de economia**. São Paulo: Editora Bestseller, 2001.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

_____. **Metrópole corporativa fragmentada**. São Paulo: Secretaria de Estado da Cultura / Nobel, 1990.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **A natureza do espaço – técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Editora Hucitec, 1999.

SÃO PAULO (cidade). **Município em mapas**. São Paulo: PMSP, SEMPLA, DIPRO, 2006.

- SECCHI, Bernardo. **Primeira lição de urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 2006.
- SCHORSKE, Carle. **Pensando com a história**. São Paulo: Cia das Letras, 2000.
- SCHWARZ, Roberto. **Um mestre na periferia do capitalismo**. São Paulo: Editora 34, 2000.
- SEABRA, Odette. **Os meandros dos rios nos meandros do poder**. *Tietê e Pinheiros: valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*. Tese de doutorado, FFLCH-USP, São Paulo, 1987.
- _____. **Urbanização e fragmentação**. São Paulo, 2003. Tese de livre-docência do departamento de Geografia. Área de conhecimento: Geografia Urbana. FFLCH/USP.
- _____. São Paulo: a cidade, os bairros e a periferia. *In Geografia de São Paulo: Representação e crise da Metrópole*. São Paulo: Editora Contexto, 2004.
- SEHAB. Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, PMSP. **Plano Municipal de Habitação** (versão para debate). São Paulo, 2004.
- SILVA, F. A., ALMEIDA, J. L. e FERREIRA, L. **Avaliação e setorização para requalificação urbana de áreas industriais "decadentes"**. São Paulo, 2006. I Seminário do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.
- SILVA, Luis Octávio. **A reabilitação do centro de São Paulo: aspectos estratégicos, territoriais e políticos**. São Paulo, 2004. Seminário: Projetos Urbanos Contemporâneos no Brasil, São Paulo.
- SINGER, Paul. **Desenvolvimento econômico e evolução urbana em São Paulo**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1974.
- _____. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1987.
- _____. **Globalização e desemprego**. São Paulo: Editora Contexto, 2000.
- SCHIFFER (org.). **Globalização e estrutura urbana**. São Paulo: Hucitec, 2004.
- SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *In Espaço e Tempo*, n° 21, pp.15 -31. São Paulo: GEOUSP, 2007.
- SMITH, Roberto. **Propriedade da terra & transição**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1990.
- SOJA, Edward W. **Algunas consideraciones sobre el concepto de ciudades-región globales**. Cadernos IPPUR, ano XX, n°2, 2006.
- TORRES, Maria Celestina T. M. **História dos bairros de São Paulo – Brás**. São Paulo: Secretaria de Educação e Cultura do Município de São Paulo, 1985.
- VAINER, Carlos. Os liberais fazem planejamento urbano? *In: Arantes, O. Maricato, E. Vainer, C. O pensamento único das cidades: desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.
- VÉRAS, Maura. **O bairro do Brás em SP: um século de transformação do espaço urbano ou diferentes versões da segregação social**. São Paulo, 1991. Tese de doutorado, PUC-SP.

VILLAÇA, Flávio. **A estrutura territorial da metrópole sul brasileira: áreas residenciais e comerciais**. São Paulo, 1978. Tese de doutorado, FFLCH, Departamento de Geografia, USP, São Paulo.

VILLAÇA, Flávio. A terra como capital (ou a terra localização). *In Revista Espaço & Debates*, ANO V, nº. 16, São Paulo, 1985.

_____. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação** – São Paulo: Global, 1986.

_____. **Sistematização crítica da obra sobre espaço urbano**. São Paulo, 1989. Tese de Livre-Docência, FAU/USP.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, 1998.

WILDERODE, Daniel. **Cidade à venda: interpretação do processo imobiliário**. São Paulo. Tese de doutorado, FAUUSP.

Internet:

ANDRADE, José Dantas. **Os primeiros desbravadores e a fundação da localidade de Tabocas**. 2004. Disponível em: www.itabuna-ba.com.br. Acesso em 17 nov.2008

Fustigante. **As muralhas**. 2008. Disponível em: www.fustigante.blogspot.com. Acesso em 17 nov. 2008

Ogawa, Carlos. Ponte Grande, Ponte Pequena. 2007. Disponível em: <http://blog.acesasp.sp.gov.br>. Acesso em 17 nov. 2008

Pádua, Hélcias Bernardo de. **O nosso Cacique Caiubi**. (9/4/2008). Disponível em: <http://www.saopaulominhacidade.com.br..> Acesso em 17 nov. 2008

Villaça, Flávio **A produção e o uso da imagem do centro da cidade – o caso de São Paulo**. (1993). Disponível em: www.flaviovillaca.arq.br. Acesso em 2007 e 2008

_____. **Princípios para a redação de uma dissertação ou tese**. (2003). Disponível em: www.flaviovillaca.arq.br. Acesso em 2006

_____. Plano de pesquisa para uma tese. (2005). Disponível em www.flaviovillaca.arq.br. Acesso em 2006

_____. **As ilusões do plano diretor**. (2005). Disponível em www.flaviovillaca.arq.br. Acesso em 2006 e 2007

SCHWARTZMAN, Simon **Subdesenvolvimento, revolução e ideologia**. (1967). Disponível em: www.schwartzman.org.br. Acesso em outubro de 2007

www.oribatejo.pt/2006 Acesso em novembro de 2007

www.evora.pt/2004 Acesso em novembro de 2007

<http://www.monthlyreview.org/1004pms1.htm> Acesso em outubro de 2007

Jornais:

FOLHA DE SÃO PAULO. São Paulo: 20,19,16 e 12 /03/2009; 13/08/2008; 24/07/2008; 27/02/2007; 20/02/2007; 14/07/2004.

O ESTADO DE SÃO PAULO. São Paulo: 19,18,14,11,09,07,05,04 e 03/03/09; 12/12/2008;15/08/08; 07/07/2008; 20/02/2008; 01/01/2007; 13/12/2002 e 02/07/2002

Revistas:

Como sair da estagnação. **Retrato do Brasil.** Ano IV, no. 48, setembro, 2003.

REVISTA ESPAÇO E DEBATES. São Paulo: n^{os}.16, 34, 37, 38, 39, 43/44, 45 e 46. Neru (Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos), São Paulo.

REVISTA PINI, outubro de 1999.

SWEEZY, Paul M. Por que a estagnação. **Montly Review**, junho de 1982.

Leis:

BRASIL. Lei n^o 11.445. Política Federal para o Saneamento Básico, 2007.

BRASIL. PL n^o 3057. SUBSTITUTIVO que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências, 2007.

Anexo 1

Lista de proprietários por nacionalidade

PROPRIETÁRIOS	Quantidade de imóveis por proprietários	TOTAL
ABD ALI ABOU HAMZE	6	6
ABDUL KARIN HADDAD	2	2
ABRAHÃO FELIX EHAR	4	4
ADEMAR LACERDA ARAUJO	2	2
ADEMAR TREMOSECHI CURCI	3	3
ADMIR DOS SANTOS	2	2
ADUARIO JOSÉ DE FIGUEIREDO	2	2
AHMAD NAZIH AREF ABDUL LATIF	2	2
AIDE SILVA DOS SANTOS	3	3
AJSYR GORSKY	2	2
ALBERTO AUGUSTO VICENTE	3	3
ALBERTO GOMES VALENTE	2	2
ALCIDES ANGELO BELLINI	3	3
ALEXANDRE ROGGERO	14	14
ALFREDO DE VITA	4	4
ALFREDO MARCHETTI	2	2
ALFREDO TEIXEIRA	14	14
ALI HASSAN GHARIB	2	2
ALICE CARDOSO FLORINDO DOS SANTOS	2	2
ALICE GONÇALVES DE ALMEIDA	2	2
ALZIRA DAS GRACAS DE CASTRO SILVA	8	8
ALZIRA NUNES DOS ANJOS	2	2
AMADOR ARAUJO FRANCO	2	2
AMANDIO DA RESSUREICAO PARDAL	9	9
AMANDIO DO NASCIMENTO RODRIGUES	2	2
AMÉLIA PROENÇA DE CASTRO ALVES	4	4
AMERICO DO NASCIMENTO	2	2
AMERICO MARTINELLI	2	2
AMERICO PEREIRA DE FRIAS	3	3
ANA FLAVIA DI SESSA MARTINS	2	2
ANA MARIA CORDELLI MARINO	4	4
ANA MARIA EVARISTO	5	5
ANA PAIANO PELEGRINO	3	3
ANDRE BRABO MARTINEZ	2	2
ANGELA MARIA LEMOS FERRAZ	3	3
ANGELINO CARBONE	2	2
ANGELO CODICASA	2	2
ANIBAL AUGUSTO DE CASTRO	3	3
ANIBAL AUGUSTO FERREIRA	4+2=6	6
ANIBAL GASPAR	7	7
ANNE STEINWURZ	5	5
ANTONI MANOEL ROMA FERNANDES	2	2
ANTONINA PORTELA TALARICO	2	2

ANTONIO AMANDIO FREIRE	2	2
ANTONIO AUGUSTO DE OLIVEIRA	6	6
ANTONIO AUGUSTO FERNANDES	2	2
ANTONIO AUGUSTO LOPES	6	6
ANTONIO BONANSEA	7	7
ANTONIO CARLOS LEONETTE	3	3
ANTONIO COELHO FERREIRA	2	2
ANTONIO CRISPIM DE SOUZA	2	2
ANTONIO DAVID FREIRE REIS	$2+2=4$	4
ANTONIO DE SOUZA	4	4
ANTONIO DOMINGOS AZEVEDO	2	2
ANTONIO DOS SANTOS MATEUS	5	5
ANTONIO FERRARI	2	2
ANTONIO FERREIRA DAS NEVES	3	3
ANTONIO FERREIRA FREITAS	2	2
ANTONIO FERRO FILHO	$7+18=25$	25
ANTONIO JOAO PRETO	6	6
ANTONIO JULIO GONCALVES	$2+5=7$	7
ANTONIO LUCENA	3	3
ANTONIO LUIZ SANDRIN	2	2
ANTONIO MANOEL LOPES	$2+4=6$	6
ANTONIO MARIA FAILDE	4	4
ANTONIO MARIA MARTORIELO	3	3
ANTONIO MIGUEL	2	2
ANTONIO MONTEIRO	3	3
ANTONIO NASCIMENTO FLORES	2	2
ANTONIO NASRA	2	2
ANTONIO PASQUINI	5	5
ANTONIO PINTO AUGUSTO	2	2
ANTONIO PINTO TEIXEIRA	3	3
ANTONIO SINGH	2	2
ANTONIO SOBRAL	3	3
EDUARDO AUGUSTO MARTINS	7	7
EFIM COGAN	3	3
ELEONORA WANDA NARDI	2	2
ELIANA APARECIDA ORTIZ DE ARAUJO	2	2
ELIDIO DE SOUSA	4	4
ELISA AMELIA LOPES MARTINS	7	7
ELISA HAYDÉE PEIXOTO LOPES	3	3
ELISA RODRIGUES CANDESO	2	2
ELVIRA DE SOUZA	3	3
ELVIRA DOMINGUES	2	2
ELZA VILANOVA	4	4
EMILIA DE SOUZA MIGUEL E SANTOS	$5+2=7$	7
EMILIO BARASSAL	3	3
ESMERALDA GOMES DA SILVA BRANDAO	4	4

ESP AGOSTINHO NUNES	4	4
ESP PAUL PAUL BAMBIOLAKIS	4	4
ESPOLIO DE DOLORATA P AVINO	2	2
ETTORE SALERNO	3	3
EUGENIA VAUTIER FRANCO	7	7
EUGENIO DUARTE	$2+6=8$	8
EVANILDO CRUZ LUZ	3	3
FAIÇAL ALI ABOU EL ZEENI	3	3
FAISAL JUNES	2	2
FAMILIA FERRO	18	18
FELIPE GONCALVES DOS SANTOS	2	2
FELIPPO MANCUSO FILHO	2	2
FERNANDO SOARES FERRAZ	3+	3
FERNANDO VANNUCCI	3	2
FLAVIA APARECIDA DA SILVA SANTOS	$2+3=5$	5
FLAVIA HANI AYACHE	2	2
FLORINDA AMOROSO PUGLIESE	3	3
FRANCISCO ADELINO LOPES	2	2
FRANCISCO ANDRADE	5	5
FRANCISCO ANTONIO FRAGATA	5	5
FRANCISCO ANTONIO PARDAL	3	3
FRANCISCO BRANCO	2	2
FRANCISCO DENIG	3	3
FRANCISCO GIL CLAUDIO	3	3
FRANCISCO JOSE CORDEIRO	3	3
FRANCISCO PEREIRA NETO	11	11
FRANCISCO TEODORIO JALES	4	4
FRANCISCO VALENTE	5	5
GABRIEL LUCCHESI NETTO	2	2
GABRIEL PEREIRA	4	4
GUALDINO FERNANDES FRANCA	2	2
GUIDO REGGIANI	$5+2=7$	7
GUSTAVO SEMERDJIAN DESGUALDO	5	5
HADJI SEMERDJIAN	3	3
HAMILTON ALMEIDA LOPES	2	2
HANI NAAIM AYACHE	$11+6+23=40$	40
HELICIO LUIZ APOSTOLICO	4	4
HENRIQUE JOSE BABBINI	$2+3=5$	5
HENRIQUE PICCA	$3+2=5$	5
Her Yu Cheng	7	7
HERMINIA LOPES GONCALVES DOS REIS	2	2
HERMINIO JOSE TEIXEIRA	13	13
HIDEHIKO KAZIYAMA	2	2
HILDA BERCHIELLI NUNES	2	2
HOANES KOUTOUDJIAN	2	2
HORACIA PAIANO MOBRIGE	2	2

HORACIO ELVAS	2	2
Hou Efun Chang	4	4
HOUDA IBRAHIM	10	10
Huang Cheng Wu	2	2
HUGO MEIER	3	3
HUMBERTO IPPOLITO	2	2
IDA ROSENTHAL	3	3
IGNEZ LAVIERI IZAIAS	8	8
IGNEZ PEREIRA	7	4
ILIDIO DELFIM FURRIEL	3	3
ILIO VANUCCI	3	3
INES MONACO	$12+22=34$	34
INOCÊNCIO JOAQUIM LOPES	2	2
IOLANDA CAVALINI FERREIRA COSTA	1	1
IONEZ CRISTOFARO CUNHA	$7+4=11$	11
IRACEMA FURRIEL CAMPOS	3	3
LAURINDA DA CRUZ GUIMARO	$3+6+10=19$	19
Leiko Sunao Del Bel	2	2
LEILA GAZEL ABDUL GHANI	2	2
LEONOR PESSOA DA CUNHA FERNANDES	5	5
LEOPOLDO NOGUEIRA	2	2
LIDIA MIGLIACI INSERRA	5	5
LILY CHEDID MADI	2	2
LUCIANO SIQUEIRA OTONI	2	2
LUCY TEREZINHA BANACHI	6	6
LUIGI COLOMBO	2	2
LUIS GOMES noqueira	2	2
LUIS GOMES TEIXEIRA	7	2
LUIZ ANTONIO BRUZADIN	2	2
LUIZ ANTONIO MANOEL DA CUNHA	3	3
LUIZ AUGUSTO VICENTE	4	4
LUIZ CARLOS NAVARRO	4	4
LUIZ CARLOS SMOKOVITZ	3	3
LUIZ CARRARA	4	4
LUIZ DE SOUZA SPINDOLA	2	2
LUIZ GONZAGA MIRANDA	3	3
LUIZ JOAO MELLONE	6	6
LUIZ QUISPE GUTIERREZ	2	2
LUIZ UGOLINI	$9+8+12=29$	29
MAFALDA SILVESTRI FIGUEIREDO	1	1
MANOEL DE ALMEIDA	3	3
MANOEL ALFREDO FAILDE	7	7
MANOEL ARUJO PINTO	3	3
MANOEL FERNANDES	2	2
MANOEL FRANCISCO DE PAULA	2	2
MANOEL GONCALVES FERREIRA	8	8

MANOEL PEREIRA DE ALBUQUERQUE	3	3
MANOEL RODRIGUES PINTO	5	5
MANOEL SHAPAZIAN JUNIOR	3	3
MANUEL ANTONIO TEIXEIRA	21	21
MANUEL ANTONIO VICENTE	$2+1=3$	3
MANUEL DE ANDRADE NOGUEIRA	2	2
MARCELINO FRANCISCO ZANIN	2	2
MARCELINO SIMOES DA CONCEICAO	5	5
MARCO ANTONIO ALBHY	2	2
MARCOS TADDEO	2	2
MARGARIDA TAVARES ALVES	2	2
MARIA APARECIDA SOARES DE OLIVEIRA FRED	3	3
MARIA APARECIDO FERSON ROCHO	2	2
MARIA DE LOURDES BONANSEA SANA	3	3
MARIA DE LOURDES CIPRIANO	$2+2=4$	4
MARIA HELENA REGO FREITAS UCHOA FAGUNDE	4	4
MARIA INEZ ULMINI VALLE DANINO	2	2
MARIA PALUMBO	3	3
MARIA REIS DE MELLO	7	7
MARIA RUA ALVES DE PAULA	3	3
MARIA STELA GONCALVES	3	3
MARIA THEREZA FERNANDEZ	$2+9=11$	11
MARILIZA RODRIGUES CHIQUIZOLA	2	2
MARINA MIKHAEL MARIA	3	3
MARIO AMIN ABICALAN	3	3
MARIO GABRIELLI	1	1
MARIO MARCHINI	2	2
MARIO MELLO	5	5
MARIO PAPPALARDO	3	3
MARIO SERGIO FERRO	5	5
MARIZA NAIN ELAUR	2	2
MARTI PEREZ	2	2
MATILDE EUGENIA NOGUEIRA	2	2
MATILDE SAHD AFONSO	2	2
MAURO CASTRO	3	3
MAX ALFREDO BAUMERT	2	2
MERCEDES AUGUSTA ANAYA	2	2
MESSIAS PALHARES	3	3
MIGUEL LUNA VEGA	4	4
MIGUEL ZURIK	3	3
MIRNA MOHANAD EL MUSTAPHA	5	5
MISSAK KAHVEJIAN	7	7
MITUMASA IKARIMOTO	$5+2$	7
MOACYR GERALDO GABRIELLI	4	4
MOHAMAD ASSI	2	2
MOYSES CUTIN	3	3

WALDECY ALVES DE PAULA	3+2=5	5
WALDEMAR BAPTISTA DA CONCEICAO	2	2
WALDEMAR SANTOS	3	3
WALDEMIR TUAO	3	3
WALDIR GONÇALVES	3	3
WALKIRIA DE FATIMA FERREIRA	10	10
WALTER DA VEIGA FERRO	9	9
WALTER DE MORAES FONTES	2	2
WANG DIAN XING	6	6
WERNER ISRAEL UNGER	3	3
WILSON AMADIO	7	7
WILSON ESTEVES	2	2
WILSON EUGENIO	3	3
WILSON JACOB	2	2
WILSON MEIRELLES DO NASCIMENTO	2	2
coreanos + 2 (33)	84	84
SUBTOTAL		2040
Quantidade de proprietários		505

Anexo 2

Lista de valores venais por frente de quadras

1953

1966

1978

1980

1988

1990

1995

2000

2006

Valores Venais a preços de Jul/06**Deflator: IGP-DI**

id	sq denominação	vv 1953	vv 1966	vv 1978	vv 1980	vv 1988	vv 1990	vv 1991	vv 2000	vv 2002
1	017003azurita	78,05	49,23	115,96	110,69	154,60	478,95	440,46	214,83	251,79
2	017003pascoal ranie	78,05	49,23	139,60	133,44	160,47	495,30	440,46	215,08	251,79
3	017003ponta cruz	78,05	49,23	115,96	110,69	154,60	478,95	440,46	195,27	229,33
4	017004 araguaia	78,05	78,77	115,96	110,69	154,60	478,95	440,46	195,27	251,79
5	017004 j feliciano	78,05	29,54	115,96	110,69	154,60	465,86	500,27	244,54	286,64
6	017004azurita	78,05	59,08	115,96	110,69	154,60	478,95	440,46	214,83	251,79
7	017004pascoal ranie	78,05	78,77	115,96	133,44	160,47	495,30	440,46	215,08	251,79
8	017006antonio a	78,05	98,46	115,96	110,69	154,60	466,51	413,44	201,74	236,46
9	017006araguaia	78,05	98,46	115,96	110,69	154,60	478,95	485,91	237,05	277,86
10	017006felisberto	78,05	98,46	115,96	110,69	91,00	326,49	228,24	96,61	113,22
11	017006rio vermelho	78,05	98,46	115,96	110,69	154,60	423,33	253,44	107,40	125,87
12	017007antonio a	78,05	98,46	115,96	110,69	154,60	466,51	359,45	196,95	230,85
13	017007castelo	72,85	98,46	327,05	312,86	208,41	627,47	440,52	214,83	251,79
14	017007diogo	72,85	49,23	262,32	89,12	40,33	222,46	223,61	94,78	111,09
15	017007felisberto	78,05	78,77	115,96	110,69	69,47	249,29	223,61	94,78	111,09
16	017007iturama	78,05	78,77	115,96	110,69	69,47	208,07	288,54	196,17	229,94
17	017007nsra oliveira	78,05	98,46						0,00	
18	017007pedro q mari	72,85	49,23		312,86	45,34	222,46	225,55	94,78	111,09
19	017007pedro turvo	72,85	49,23	93,44	89,12	62,62	627,47	440,52	94,78	251,79
20	017007rio vermelho	72,85	68,92	115,96	110,69	154,60	423,33	275,37	116,75	136,84
21	017008iturama	78,05	78,77	115,96	110,69	69,47	208,07	288,54	196,17	229,94
22	017008miguel paulo	78,05	98,46	233,61	223,27	184,39	560,73	440,52		251,79
23	017008nsra oliveira	78,05	98,46	233,61	223,27	836,69	560,73	522,69	236,53	299,76
24	017008xambivas	78,05	98,46	233,61	223,27	98,28	354,63	231,18	98,05	114,91
25	017010araguaia	78,05	98,46	115,96	110,69	154,60	478,95	440,46	214,83	251,79
26	017010com nestor p	78,05	59,08	115,96	110,69	154,60	478,95	440,46	226,06	264,97
27	017010elias	78,05	59,08	115,96	110,69	154,60	478,95	440,46	214,83	251,79
28	017010m maxi	78,05	49,23	115,96	223,27	154,60	518,86	440,46	94,78	251,79
29	017010m piscina	78,05	49,23	115,96	110,69	154,60	478,95	463,17	98,05	114,91
30	017010pascoal ranie	83,26	98,46	140,16	133,44	160,47	495,30	463,33	226,06	264,97
31	017011iturama	78,05	98,46	115,96	110,69	69,47	208,07	288,54	196,17	278,13
32	017011m abreu	52,03	98,46	233,61	223,27	168,73	354,63	247,03	104,82	122,86
33	017011mig frnceli	52,03	98,46	233,61	223,27	43,92	518,86	288,54	0,00	114,91
34	017011xambivas	52,03	98,46	233,61	223,27	98,28	354,63	231,18	98,05	114,91
35	017012bom jardim	52,03	147,69	351,26	335,85	158,40	635,98	561,64	274,22	321,42
36	017012iturama	78,05	98,46	115,96	110,69	47,73	208,07	288,54	196,17	229,94
37	017012m abreu	52,03	78,77	233,61	223,27	43,92	354,63	231,24	98,05	114,91
38	017012miguel paulo	78,05	98,46	233,61	223,27	184,39	560,73	440,52	98,05	251,79
39	017016carlos	93,66	147,69	351,26	335,85	241,14	570,55	573,22	357,50	419,05
40	017016joaquim	72,85	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	495,23	356,29	417,62
41	017016pe taddei	57,24	147,69	233,61	223,27	153,51	491,38	401,83	354,58	415,89
42	017016rodovalho	78,05	196,93	351,26	335,85	241,14	570,55	464,04	355,79	417,04
43	017017castelo	72,85	196,93	327,05	315,23	187,86	643,83	735,98	377,13	387,91
44	017017joaquim	72,85	196,93	327,05	312,86	187,86	643,83	656,85	348,17	358,13
45	017017paulo andrig	72,85	98,46	327,05	312,86	187,65	643,83	656,85	336,63	346,27
46	017017silva telles	72,85	196,93	327,05	312,86	187,86	643,83	656,85	336,63	346,27
47	017018araguaia	83,26	98,46	137,91	133,44	171,23	405,01	388,66	354,58	340,29
48	017018olarias	57,24	98,46	419,93	402,69	255,81	605,88	464,10	355,79	417,04
49	017018pe vieira	88,46	98,46	419,93	402,69	187,86	444,27	349,68	353,99	198,87

50	017018xande	182,12	98,46	93,44	89,12	143,83	444,27	246,00	352,80	413,53
51	017020bom jardim	78,05	147,69	351,26	335,85	241,14	570,55	495,36	379,78	445,14
52	017020cap passos	93,66	147,69	419,37	402,69	147,10	605,23	388,70	378,66	443,83
53	017020guaranta	52,03	147,69	233,61	223,27	207,87	491,38	375,82	378,53	443,69
54	017020imbauba	78,05	196,93	233,61	223,27	207,87	491,38	375,82	378,53	443,69
55	017020inda	78,05	196,93	186,89	178,47	192,21	454,74	362,65	378,32	443,44
56	017021bom jardim	93,66	196,93	351,26	335,85	241,14	570,55	573,22	380,58	446,09
57	017021guaranta	52,03	147,69	233,61	223,27	207,87	491,38	375,82	378,53	443,69
58	017021imbauba	52,03	196,93	233,61	199,57	207,87	491,38	375,82	378,53	443,69
59	017021piaçaguera	52,03	147,69	139,60	133,44	171,23	405,01	362,85	378,43	443,58
60	017022 ilo otani	104,07	196,93	355,20	447,48	294,52	696,83	573,29	380,58	446,09
61	017022aguaçai	93,66	147,69	233,61	223,27	233,85	422,02	375,85	378,53	443,69
62	017022bom jardim	93,66	196,93	351,26	335,85	268,10	634,01	620,04	363,26	425,80
63	017022carlos	104,07	196,93	467,78	447,48	378,66	613,73	851,15	415,55	469,74
64	017022piaçaguera	83,26	147,69	139,60	133,44	206,46	475,67	375,82	378,43	469,74
65	017024cel emidio	83,26	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	336,84	353,78	443,58
66	017024joaquim	72,85	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	448,48	355,56	416,77
67	017024pe taddei	52,03	147,69	233,61	223,27	153,51	491,38	336,64	354,58	414,64
68	017024rodovalho	78,05	196,93	385,03	335,85	241,14	570,55	375,75	354,41	415,42
69	017025cel emidio	83,26	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	510,98	379,93	445,33
70	017025joaquim	78,05	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	375,88	378,53	443,69
71	017025rodovalho	78,05	196,93	385,03	335,85	241,14	570,55	464,04	379,47	444,80
72	017025silva telles	93,66	787,71	421,06	402,69	458,90	2196,48	923,10	571,89	628,06
73	017026olarias	52,03	196,93	233,61	223,27	207,87	491,38	362,72	354,20	415,17
74	017026pe vieira	88,46	98,46	163,24	155,72	187,86	444,27	323,77	353,41	414,25
75	017026xande	72,85	78,77	92,32	89,12	143,83	340,23	246,00	352,80	413,53
76	017027 manuel d h	72,85	98,46	93,44	231,33	143,83	340,23	349,71	353,99	414,92
77	017027 morro grande	72,85	68,92	93,44	89,12	143,83	340,23	310,70	353,99	413,53
78	017027 s biaggio	72,85	78,77	93,44	89,12	165,58	340,23	284,62	351,86	321,26
79	017027sacramen	72,85	78,77	93,44	89,12	143,83	340,23	310,70	352,80	413,53
80	017027venucci	72,85	68,92	93,44	89,12	143,83	340,23	219,69	326,95	383,23
81	017028cachoeira	83,26	787,71	327,05	312,86	235,27	556,15	375,88	378,53	443,69
82	017028cap passos	93,66	196,93	419,93	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
83	017028guaranta	52,03	196,93	233,61	223,27	207,87	491,38	375,82	378,53	443,69
84	017028imbauba	52,03	196,93	233,61	223,27	207,87	491,38	375,82	378,53	443,69
85	017029cachoeira	72,85	196,93	372,08	312,86	235,27	556,15	375,82	359,33	443,69
86	017029carlos	104,07	246,16	467,78	447,48	378,66	613,73	836,59	408,52	461,81
87	017029guaranta	52,03	196,93	233,61	81,06	207,87	491,38	375,82	378,53	443,69
88	017029imbauba	52,03	147,69	233,61	223,27	207,87	491,38	375,82	378,53	443,69
89	017030aguaçai	52,03	147,69	233,61	223,27	153,51	491,38	375,82	378,53	443,69
90	017030carlos	104,07	196,93	467,78	447,48	378,66	613,73	836,59	408,52	461,81
91	017030imbauba	52,03	147,69	233,61	223,27	207,87	491,38	375,82	378,53	443,69
92	017030piaçaguera	83,26	147,69	138,48	133,44	171,23	405,01	362,52	378,43	443,58
93	017031 ilo otani	104,07	196,93	467,78	447,48	378,66	613,73	851,15	415,55	469,74
94	017031cachoeira	93,66	246,16	419,37	402,69	255,81	605,23	481,28	379,60	444,96
95	017031carlos	130,09	196,93	585,43	554,85	415,85	673,93	934,65	456,41	515,93
96	017031dr virgilio nas	93,66	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
97	017032 ilo otani	130,09	196,93	467,78	447,48	273,97	647,75	401,93	354,81	415,89
98	017032cel emidio	93,66	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	375,82	354,41	415,42
99	017032dr virgilio nas	93,66	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	343,53	353,99	414,92
100	017032godoi	72,85	196,93	383,34	312,86	235,27	556,15	336,84	353,78	414,67
101	017032pedroso	93,66	246,16	421,06	402,69	255,81	605,23	448,54	355,56	416,77

102	017034cel emidio	72,85	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	375,88	378,53	443,69
103	017034rodovalho	72,85	196,93	356,88	335,85	241,14	570,55	391,61	378,53	444,22
104	017034silva telles	93,66	196,93	419,37	402,69	458,90	2196,48	974,76	572,91	629,19
105	017034siqueira a	52,03	147,69	233,61	223,27	153,51	491,38	375,66	378,62	443,80
106	017037itaqui	78,05	196,93	351,26	335,85	241,14	570,55	323,83	353,43	414,25
107	017037jurua	78,05	196,93	233,61	223,27	207,87	491,38	336,71	353,76	414,64
108	017037tiers	83,26	196,93	374,33	357,89	248,53	587,56	479,60	355,03	416,15
109	017038itaqui	78,05	196,93	345,63	335,85	241,14	570,55	349,78	353,99	414,92
110	017038jurua	78,05	196,93	233,61	223,27	207,87	491,38	336,71	353,78	414,33
111	017038olarias	52,03	196,93	233,61	223,27	207,87	491,38	448,48	355,56	416,77
112	017038paganini	52,03	196,93	351,26	335,85	240,92	570,55	448,48	355,31	416,47
113	017038tiers	83,26	196,93	374,33	357,89	248,53	587,56	479,60	355,31	416,47
114	017039itaqui	78,05	196,93	351,26	335,85	241,14	570,55	349,78	353,99	414,92
115	017039olarias	52,03	196,93	233,61	223,27	207,87	491,38	336,71	353,57	414,64
116	017039paganini	52,03	196,93	356,88	335,85	240,92	570,55	433,02	355,31	416,47
117	017039rio bonito	52,03	196,93	419,37	402,69	255,81	605,23	464,10	355,79	417,04
118	017040alan kardec	130,09	98,46	139,60	133,44	171,23	405,01	323,80	353,43	414,25
119	017040olarias	208,14	196,93	139,60	223,50	207,87	491,38	495,36	356,29	417,62
120	017040teresa m	130,09	98,46	139,60	223,50	171,23	405,01	495,36	354,58	415,61
121	017041alan kardec	208,14	98,46	139,60	133,44	171,23	405,01	323,80	353,43	414,25
122	017041morro grande	208,14	98,46	93,44	89,12	143,83	340,23	310,70	353,43	322,19
123	017041olarias	208,14	196,93	233,61	223,03	207,87	491,38	336,71	353,76	417,78
124	017041pe vieira	88,46	196,93	163,24	155,72	187,86	444,27	349,52	353,99	414,92
125	017041rio bonito	72,85	196,93	419,37	402,69	255,81	605,23	510,63	356,52	417,90
126	017041teresa m	130,09	98,46	93,44	402,69	171,23	405,01	510,63	354,58	415,03
127	017042c passos	93,66	196,93	419,37	402,69	255,81	605,23	375,85	379,93	415,42
128	017042cachoeira	72,85	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	336,84	353,78	414,67
129	017042manuel d h	72,85	98,46	327,05	314,99	235,27	556,15	401,73	354,80	415,86
130	017042rio bonito	93,66	196,93	419,37	402,69	255,81	605,23	454,76	356,02	417,31
131	017042sacramento	72,85	98,46	93,44	89,12	143,83	340,23	336,77	353,78	414,67
132	017043c passos	93,66	196,93	417,12	402,69	255,81	605,23	408,11	378,66	443,83
133	017043cachoeira	72,85	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	463,20	379,47	444,80
134	017043guaranta	52,03	196,93	346,19	223,27	207,87	491,38	401,83	378,78	443,98
135	017043rio bonito	93,66	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	375,72	380,39	445,87
136	017044cachoeira	72,85	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	375,72	378,53	443,69
137	017044carlos campos	130,09	246,16	585,43	559,59	394,10	673,93	934,65	408,52	515,93
138	017044guaranta	52,03	196,93	233,61	223,27	207,87	491,38	375,82	378,53	443,69
139	017044rio bonito	52,03	196,93	419,37	402,69	255,81	605,23	401,86	378,78	443,98
140	017045cachoeira	93,66	246,16	419,37	312,86	255,81	605,23	479,67	379,60	444,96
141	017045carlos campos	130,09	246,16	585,43	559,59	394,10	673,93	934,65	408,52	515,93
142	017045dr virgilio nas	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	510,79	379,93	445,33
143	017045rio bonito	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	557,79	380,39	445,87
144	017046cachoeira	93,66	246,16	419,37	312,86	255,81	605,23	510,79	379,93	445,33
145	017046cel emidio	93,66	196,93	419,37	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
146	017046dr virgilio nas	93,66	196,93	419,37	402,69	255,81	605,23	417,42	378,99	444,22
147	017046godoi	72,85	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	375,88	378,53	443,69
148	017047cachoeira	93,66	246,16	419,37	312,86	255,81	605,23	464,10	379,47	444,80
149	017047cel emidio	93,66	196,93	419,37	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
150	017047godoi	72,85	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	495,23	379,78	445,14
151	017047silva telles	93,66	196,93	419,37	402,69	458,90	2196,48	975,41	572,91	629,19
152	017048cel emidio	93,66	196,93	419,37	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83

153	017048godoi	72,85	295,39	327,05	312,86	235,27	556,15	375,88	378,53	425,80
154	017048pedroso	93,66	246,16	419,37	402,69	255,81	605,23	620,04	363,26	425,80
155	017048silva telles	93,66	196,93	419,37	402,69	458,90	2196,48	923,10	571,89	628,06
156	017049cel emidio	72,85	196,93	327,05	312,86	255,81	556,15	375,88	378,53	443,69
157	017049pedroso	93,66	246,16	419,37	402,69	255,81	605,23	495,55	379,78	445,14
158	017049silva telles	93,66	196,93	419,37	402,69	458,90	2196,48	923,10	566,50	622,13
159	017049siqueira a	93,66	246,16	233,61	223,27	153,51	491,38	360,94	378,62	443,80
160	017052dantas	78,05	246,16	351,82	335,85	241,14	570,55	433,02	355,31	416,47
161	017052itaqui	78,05	196,93	351,26	335,85	241,14	570,55	349,78	353,99	414,92
162	017052tiers	78,05	246,16	374,33	357,89	248,53	587,56	349,78	353,99	414,92
163	017052vautier	78,05	295,39	351,26	335,85	241,14	570,55	526,38	356,77	418,17
164	017053dantas	78,05	246,16	351,26	335,85	241,14	570,55	323,83	353,43	414,25
165	017053itaqui	78,05	196,93	351,26	335,85	241,14	570,55	323,83	353,43	414,25
166	017053paganini	78,05	196,93	351,26	335,85	241,14	570,55	464,04	355,79	417,04
167	017053tiers	78,05	246,16	374,33	357,89	248,53	587,56	464,04	355,79	417,04
168	017054dantas	78,05	246,16	351,26	335,85	241,14	570,55	349,78	353,99	414,92
169	017054itaqui	78,05	196,93	351,26	335,85	241,14	570,55	464,04	355,79	417,04
170	017054paganini	78,05	196,93	351,26	335,85	241,14	570,55	349,78	353,99	414,92
171	017054rio bonito	93,66	246,16	421,06	402,69	255,81	605,23	464,10	355,79	417,04
172	017054rodovalho	78,05	246,16	421,06	402,69	255,81	605,23	464,10	378,99	417,04
173	017055cel morais	93,66	295,39	421,06	402,69	254,73	605,23	464,10	379,28	444,80
174	017055drpacheco	93,66	295,39	421,06	1161,13	255,81	605,23	510,79	379,93	445,33
175	017055rio bonito	93,66	246,16	421,06	402,69	255,81	570,55	463,13	379,68	445,03
176	017055silva gomes	78,05	196,93	351,26	335,85	241,14	605,23	417,49	379,22	444,50
177	017056cap passos	93,66	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	432,98	355,31	416,47
178	017056cel morais	93,66	393,85	421,06	402,69	255,81	605,23	417,42	354,45	416,15
179	017056dr pacheco	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	432,98	355,31	416,47
180	017056rio bonito	93,66	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	432,98	355,31	416,47
181	017057carlos	130,09	196,93	585,43	559,59	394,10	673,93	934,65	456,41	515,93
182	017057cel morais	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	349,81	353,99	414,92
183	017057dr pacheco	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	349,81	353,99	414,92
184	017057pe lima	93,66	295,39	421,06	165,67	255,81	605,23	349,81	353,99	414,92
185	017058c passos	93,66	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	510,69	379,93	445,33
186	017058carlos	130,09	295,39	585,43	559,59	415,85	673,93	934,65	456,41	515,93
187	017058cel morais	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	417,75	378,99	444,22
188	017058rio bonito	93,66	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	509,01	379,93	445,33
189	017059carlos	130,09	295,39	585,43	559,59	415,85	673,93	934,65	456,41	515,93
190	017059dr virgilio	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	510,79	379,93	445,33
191	017059j boemer	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	510,79	379,93	445,33
192	017059rio bonito	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	479,67	379,60	444,96
193	017060cachoeira	93,66	246,16	421,06	402,69	255,81	605,23	464,10	379,47	444,80
194	017060cel emidio	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	479,67	379,60	444,96
195	017060dr virgilio nas	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	510,79	378,86	444,22
196	017060rio bonito	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	557,79	380,39	445,87
197	017061cachoeira	93,66	246,16	421,06	402,69	255,81	605,23	526,35	380,12	445,87
198	017061cel emidio	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
199	017061rio bonito	93,66	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	480,09	379,47	444,80
200	017061silva telles	93,66	295,39	421,06	402,69	458,90	2196,48	1001,29	572,91	629,19
201	017064camomil	52,03	246,16	233,61	223,27	207,87	491,38	417,39	356,72	416,15
202	017064dantas	78,05	246,16	351,26	335,85	241,14	570,55	433,02	355,31	416,47
203	017064tiers	83,26	295,39	351,82	357,89	248,53	587,56	510,98	356,52	417,90
204	017064vautier	78,05	246,16	359,14	342,72	241,14	569,24	542,07	357,04	418,50

205	017065camomil	52,03	295,39	233,61	223,27	207,87	491,38	448,48	355,56	416,77
206	017065hannemann	52,03	295,39	233,61	223,27	207,87	491,38	495,36	356,29	417,62
207	017065tiers	83,26	295,39	374,33	357,89	248,53	587,56	479,60	356,02	417,31
208	017065vautier	78,05	295,39	351,26	335,85	241,14	570,55	573,22	357,50	419,05
209	017066dantas	78,05	246,16	351,26	335,85	246,57	589,52	405,42	335,67	457,20
210	017066hannemann	93,66	295,39	421,06	402,69	268,10	491,38	446,05	336,17	457,20
211	017066rio bonito	104,07	295,39	467,78	402,69	282,78	675,89	446,12	336,17	457,20
212	017066tiers	83,26	246,16	374,33	357,89	251,46	587,56	436,74	336,02	457,20
213	017067celmorais	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
214	017067ornelas	78,05	295,39	419,37	402,69	273,97	605,23	510,82	379,93	445,33
215	017067rio bonito	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	510,66	378,53	445,03
216	017067silva gomes	78,05	196,93	351,26	335,85	241,14	570,55	464,04	379,22	444,50
217	017068cel	78,05	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
218	017068dr pacheco	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	510,79	379,93	445,33
219	017068ornelas	104,07	295,39	524,07	442,74	273,97	647,75	510,82	379,93	445,33
220	017068pe lima	93,66	295,39	419,37	450,09	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
221	017069dr pacheco	104,07	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	510,79	379,93	445,33
222	017069e rudge	93,66	295,39	421,06	402,69	277,56	605,23	557,79	380,39	445,87
223	017069ornelas	93,66	295,39	421,06	449,85	273,97	647,75	479,76	378,66	444,69
224	017069pe lima	93,66	295,39	421,06	402,45	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
225	017070carlos	93,66	295,39	585,43	559,59	415,85	673,93	934,65	456,41	515,93
226	017070dr pacheco	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	375,85	354,41	415,42
227	017070pe lima	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	349,81	353,99	414,92
228	017071carlos	130,09	295,39	585,43	559,59	415,85	673,93	934,65	456,41	515,93
229	017071dr virgilio nas	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	934,65	355,79	417,04
230	017071e rudge	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	541,91	357,04	418,50
231	017071mendes gon	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	464,10	355,79	417,04
232	017072cel emidio	260,17	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	479,67	356,52	444,96
233	017072dr virgilio	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	479,67	379,47	444,80
234	017072j boemer	93,66	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	575,49	379,93	417,04
235	017072rio bonito	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	411,57	378,78	444,30
236	017073cel emidio	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	495,23	356,52	445,14
237	017073j boemer	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	575,49	379,93	445,33
238	017073rio bonito	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	557,79	380,39	445,87
239	017073silva telles	93,66	295,39	421,06	402,69	458,90	2196,48	1001,29	380,89	629,19
240	017075alexandrino	52,03	246,16	356,88	335,85	245,70	589,52	492,57	336,71	457,20
241	017075hannemann	93,66	295,39	421,06	223,27	196,13	469,13	418,20	379,93	457,20
242	017075tiers	93,66	295,39	351,26	357,89	251,46	601,30	418,30	335,82	457,20
243	017075vautier	93,66	295,39	421,06	400,55	268,10	641,21	501,76	335,00	300,45
244	017076alexandrino	78,05	246,16	356,88	335,85	245,70	641,21	392,90	334,81	457,20
245	017076hannemann	93,66	295,39	233,61	402,69	268,10	641,21	511,05	337,19	457,20
246	017076pe bento	93,66	295,39	421,06	402,69	246,35	641,21	418,17	335,82	457,20
247	017076rodrigues san	93,66	393,85	374,33	402,69	268,10	641,21	418,17	336,40	457,20
248	017076tiers	83,26	295,39	374,33	357,89	251,46	601,30	436,74	336,02	457,20
249	017077cel morais	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	464,10	379,47	444,80
250	017077m marcolina	104,07	295,39	355,20	449,85	273,97	647,75	510,82	379,93	445,33
251	017077ornelas	104,07	295,39	355,20	449,85	273,97	647,75	510,82	379,93	445,33
252	017077paraiba	83,26	246,16	355,20	357,89	241,14	587,56	510,82	207,11	445,33
253	017077pe bento	93,66	295,39	355,20	402,69	273,97	647,75	473,65	365,82	428,80
254	017078cel morais	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
255	017078ornelas	104,07	295,39	467,78	449,85	273,97	647,75	388,70	374,82	443,83
256	017078paraiba	83,26	246,16	374,33	469,29	246,35	587,56	510,98	207,11	445,33

257	017078pe lima	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	510,98	379,93	445,33
258	017079eduardo rud	93,66	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	588,91	357,04	446,27
259	017079ornelas	83,26	295,39	374,33	449,85	273,97	647,75	417,29	378,99	443,83
260	017079p.lima	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
261	017079paraiba	93,66	246,16	374,33	402,69	246,35	587,56	464,23	379,47	444,80
262	017080cel emidio	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	510,79	356,52	417,90
263	017080dr virgilio	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	510,79	355,79	417,04
264	017080j boemer	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	464,10	355,79	417,04
265	017080mendes gon	93,66	295,39	419,37	402,69	363,99	590,18	818,51	399,65	451,76
266	017081bresser	156,10	344,62	703,07	402,69	526,41	2280,23	1349,51	658,99	723,72
267	017081cel emidio	93,66	295,39	209,40	402,69	255,81	605,23	464,10	355,79	417,04
268	017081gu bresser	312,21	295,39	209,40	200,04	201,56	476,98	401,86	354,81	415,89
269	017081j boemer	93,66	295,39	419,37	402,69	255,81	605,23	464,10	355,79	417,04
270	017081ju bresser	312,21	295,39	209,40	200,04	201,56	476,98	362,72	354,20	415,17
271	017081silva telles	104,07	295,39	467,78	402,69	458,90	2254,71	916,56	570,99	628,06
272	017083alexandrino	93,66	246,16	351,26	335,85	268,32	589,52	492,57	336,71	457,20
273	017083tiers	83,26	295,39	374,33	357,89	251,46	601,30	402,12	336,02	457,20
274	017083vautier	104,07	295,39	467,78	449,85	282,78	708,60	418,39	335,82	457,20
275	017083vitor hugo	78,05	246,16	351,26	335,85	241,90	589,52	418,26	335,82	457,20
276	017084alexandrino	78,05	246,16	351,26	335,85	268,10	589,52	446,25	336,17	457,20
277	017084rodrigues san	93,66	295,39	419,37	402,69	268,10	641,21	391,61	336,40	457,20
278	017084tiers	83,26	295,39	374,33	357,89	251,46	601,30	464,10	336,40	457,20
279	017084vitor hugo	78,05	246,16	351,26	335,85	246,57	558,77	464,59	336,40	457,20
280	017085j teodoro	104,07	295,39	549,96	525,93	365,94	679,82	594,87	315,85	406,51
281	017085tiers	83,26	295,39	374,33	357,89	341,27	601,30	772,21	376,97	426,13
282	017085vautier	104,07	295,39	467,78	449,85	376,71	613,73	851,15	415,55	469,74
283	017085vitor hugo	78,05	246,16	351,26	335,85	344,85	558,77	464,59	378,36	427,70
284	017086 manuel d h ?		0,00	351,26				851,15	354,80	
285	017088b ladario	145,70	295,39	419,37	402,69	363,99	590,18	794,57	388,00	438,59
286	017088j teodoro	104,07	295,39	549,96	525,93	365,94	679,82	566,37	307,06	392,71
287	017088pe bento	130,09	295,39	585,43	559,59	415,85	673,93	922,65	450,56	509,32
288	017088rodrigues san	93,66	295,39	421,06	402,69	363,99	641,21	391,61	357,66	438,59
289	017089b ladario	145,70	295,39	421,06	402,69	363,99	590,18	818,51	399,65	438,59
290	017089j teodoro	104,07	295,39	467,78	449,85	337,57	636,63	593,35	315,85	406,51
291	017089m marcolina	104,07	295,39	467,78	449,85	378,66	613,73	851,15	415,55	469,74
292	017089miller	104,07	295,39	419,93	402,69	363,77	590,18	818,51	459,62	519,57
293	017089ornelas	104,07	295,39	419,37	402,69	363,77	590,18	818,51	379,60	445,33
294	017089pe bento	130,09	295,39	585,43	559,59	415,85	673,93	922,65	450,56	509,32
295	017090j teodoro	156,10	787,71	698,01	435,16	407,04	768,15	661,96	352,95	453,77
296	017090m marcolina	104,07	295,39	467,78	447,72	378,66	613,73	851,15	415,55	469,74
297	017090miller	93,66	295,39	419,37	402,69	363,99	590,18	818,51	459,62	519,57
298	017091 m sobral		0,00		447,72	378,66	613,73	851,15	0,00	
299	017091casimiro	93,66	295,39	419,37	402,69	363,12	590,18	818,51	399,65	451,76
300	017091j teodoro	104,07	787,71	698,01	435,16	455,42	738,05	906,44	442,63	500,35
301	017091paraiba	83,26	246,16	373,21	357,89	267,55	632,71	388,82	378,66	443,83
302	017091silva telles	156,10	393,85	698,01	435,16	557,18	4630,46	975,18	572,91	629,19
303	017092casimiro	93,66	295,39	421,06	402,69	363,12	590,18	818,51	395,81	451,76
304	017092mendes	93,66	295,39	421,06	402,69	363,99	590,18	818,51	399,65	451,76
305	017092paraiba	93,66	246,16	374,33	357,89	267,55	2667,57	464,23	378,66	444,80
306	017092silva telles	156,10	393,85	703,07	672,17	557,18	590,18	1001,06	572,91	629,19
307	017093e rudge	312,21	393,85	421,06	402,69	363,99	590,18	818,51	399,65	451,76
308	017093mendes gon	93,66	295,39	421,06	402,69	363,99	590,18	818,51	399,65	451,76

309	017093mendes junior	93,66	295,39	421,06	402,69	363,99	590,18	818,51	399,65	451,76
310	017093silva telles	156,10	393,85	703,07	435,16	557,18	2667,57	1001,06	572,91	629,19
311	017094bresser	156,10	344,62	703,07	388,23	526,41	2280,23	1458,86	712,49	312,22
312	017094cel emidio	93,66	295,39	421,06	402,69	363,99	590,18	818,51	399,65	451,76
313	017094mendes gon	93,66	295,39	703,07	402,69	363,99	590,18	818,51	399,65	451,76
314	017094silva telles	156,10	393,85	703,07	672,17	557,18	2667,57	1001,06	572,91	629,19
315	017096aparecida	20,81	78,77	93,44	89,12	143,83	340,23	310,70	353,66	322,58
316	017096bom jardim	20,81	196,93	356,88	335,85	241,14	570,55	620,04	358,25	419,92
317	017096cachoeira	72,85	196,93	327,05	402,69	235,27	605,23	401,73	354,80	415,86
318	017096cap passos	93,66	147,69	421,06	402,69	255,81	605,23	349,81	353,99	414,92
319	017096sacramento	93,66	78,77	93,44	89,12	143,83	5574,61	310,89	352,80	322,19
320	017097j teodoro	416,28	787,71	549,96	525,93	365,94	679,82	443,01	303,39	390,47
321	017097rodrigues san	312,21	295,39	421,06	402,69	363,99	590,18	349,78	388,00	281,84
322	017097tiers	364,24	295,39	374,33	357,89	343,44	556,81	587,81	357,39	404,00
323	017097vitor hugo	156,10	246,16	351,26	335,85	344,85	558,77	693,44	356,77	405,47
324	017101 s biaggio	78,05	88,62	93,44	89,12	143,83	449,50	305,36	194,38	321,26
325	017101araguaia	88,46	147,69	163,24	162,83	169,27	519,51	501,11	244,54	286,64
326	017101Ester m. b.	78,05	78,77	93,44	89,12	143,83	422,68	440,52	214,83	251,79
327	017101frei pacífico	72,85	88,62	93,44	89,12	143,83	416,79	359,29	196,95	230,85
328	017101g leingrub	72,85	78,77	93,44	89,12	252,55	449,50	305,26	196,36	230,16
329	017101guidemar	72,85	78,77	93,44	89,12	143,83	456,05	305,36	196,36	322,19
330	017101morro grande	72,85	78,77	93,44	89,12	143,83	449,50	359,35	22,81	322,19
331	017101pardal	72,85	78,77	93,44	89,12	143,83	449,50	440,49	214,83	251,79
332	017101pe vieira	88,46	147,69	93,44	155,72	169,27	519,51	463,36	226,06	339,95
333	017101sacramento	72,85	78,77	93,44	89,12	143,83	449,50	359,35	196,95	322,19
334	017102antonio a	72,85	78,77	81,06	110,69	154,60	466,51	305,46	196,36	230,16
335	017102aparecida	72,85	78,77	109,20	89,12	143,83	449,50	359,35	196,74	322,58
336	017102araguaia	72,85	147,69	93,44	110,69	154,60	478,95	501,08	244,54	286,64
337	017102bom jardim	78,05	147,69	93,44	335,85	212,76	639,25	626,34	356,77	322,67
338	017102frei pacífico	72,85	88,62	93,44	89,12	132,96	416,79	413,61	201,74	236,46
339	017102iturama	72,85	78,77	109,20	223,27	98,82	354,63	231,24	98,05	114,91
340	017102pardal	72,85	78,77	109,20	89,12	143,83	449,50	440,49	214,83	251,79
341	017102sacramento	72,85	78,77	93,44	89,12	143,83	449,50	305,36	196,36	230,16
342	017102sem denom	72,85	78,77	93,44	200,04	154,60	449,50	440,46	214,83	250,85
343	017103azurita	72,85	147,69	93,44	110,69	154,60	478,95	440,46	214,83	304,11
344	017103castelo	52,03	147,69	234,17	223,50	184,39	560,73	531,46	259,46	250,85
345	017103elias	83,26	49,23	109,20	223,50	154,60	478,95	440,46	214,83	251,79
346	017103pascoal ranie	83,26	49,23	139,60	133,44	160,47	495,30	500,95	244,54	286,64
347	017103ponta cruz	78,05	49,23	115,96	110,69	154,60	473,06	426,22	214,83	251,79
348	017103sem denom		0,00	93,44	110,69	154,60	478,95	440,46	214,83	251,79
349	017103zilda macedo		0,00	115,96	110,69	154,60	492,03	440,46	214,83	251,79
350	017104araguaia	78,05	0,00	139,60	110,69	160,25	495,30	501,05	214,83	286,64
351	017104caninde	78,05	0,00	93,44	138,18	160,47	495,30	508,62	248,24	290,98
352	017104carnot	52,03	0,00	139,60	223,27	160,47	495,30	440,46	215,08	251,79
353	017104pedro vicente	78,05	0,00	139,60	133,44	160,47	495,30	440,46	215,08	252,10
354	017105araguaia	83,26	0,00	139,60	133,44	160,47	495,30	463,33	226,06	340,29
355	017105carnot	83,26	0,00	139,60	133,44	160,47	495,30	440,46	215,08	252,10
356	017105com nestor p		0,00						132,61	114,79
357	017105elias	78,05	0,00		110,69	154,60	478,95	440,46	214,83	251,79
358	017105olarias	78,05	0,00		110,69	154,60	478,95	413,44	201,74	236,46
359	017105pedro vicente	83,26	0,00		133,44	160,47	495,30	440,46	215,08	252,10
360	017105piscina	78,05	0,00		110,69	160,47	478,95	195,59	0,00	252,10

361	017105sem denom		0,00		110,69	154,60	478,95	440,46	214,83	251,79
362	017106 j feliciano	78,05	0,00	115,96	110,69	154,60	478,95	485,91	237,05	277,86
363	017106azurita	78,05	0,00	115,96	110,69	154,60	478,95	463,17	214,83	264,97
364	017106castelo	52,03	0,00	233,61	223,50	184,39	560,73	440,46	214,83	251,79
365	017106mons maxi		0,00	115,96	158,09	69,47	249,29	223,58	94,78	111,09
366	017107castelo	78,05	0,00	233,61	223,27	98,61	354,63	228,27	111,37	130,54
367	017107faustino	78,05	0,00	115,96	110,69	69,47	249,29	223,58	94,78	111,09
368	017107felisberto	78,05	0,00	115,96	110,69	69,47	249,29	223,58	94,78	111,09
369	017107mons maxi	78,05	0,00	115,96	110,69	69,47	249,29	242,99	98,05	114,91
370	017108faustino	78,05	49,23	115,96	110,69	69,47	249,29	223,58	94,78	111,09
371	017108felisberto	78,05	68,92	115,96	110,69	69,47	249,29	310,92	94,78	111,09
372	017108j feliciano	78,05	0,00	115,96	110,69	69,47	249,29	228,24	94,76	111,09
373	017108mons maxi	78,05	0,00	115,96	158,09	69,47	249,29	223,58	94,78	111,09
374	017109 j feliciano	78,05	49,23	115,96	110,69	69,47	326,49	228,24	96,61	113,22
375	017109 r f carvalho	78,05	88,62	115,96						
376	017109araguaia	78,05	0,00	115,96	110,69	154,60	478,95	359,45	196,95	230,85
377	017109felisberto	78,05	0,00	115,96	110,69	69,47	249,29	223,58	94,78	111,09
378	017110bom jardim	78,05	0,00	351,26	335,85	212,76	639,25	493,67	241,02	282,51
379	017110castelo	52,03	0,00	233,61	312,86	154,05	627,47	440,52	214,83	251,79
380	017110guaranta	52,03	0,00	233,61	223,27	184,39	560,73	386,46	197,26	231,19
381	017110miguel paulo		0,00	233,61	223,27	184,39	560,73	486,01	197,26	278,13
382	017110nsra oliveira	52,03	0,00	327,05	312,86	162,75	627,47	522,69	214,83	251,79
383	017111 ilo otani	104,07	196,93	467,78	447,48	242,66	721,69	440,68	215,08	251,79
384	017111bom jardim	78,05	147,69	351,26	335,85	212,76	639,25	381,45	233,55	273,75
385	017111guaranta	52,03	0,00	233,61	223,27	184,39	560,73	493,48	240,83	282,28
386	017111min francisco	52,03	0,00	233,61	223,27	184,39	560,73	440,52	214,83	251,79
387	017112 ilo otani	104,07	196,93	467,78	447,48	242,66	721,69	440,68	215,08	251,79
388	017112antonio m	52,03	0,00	351,26	312,86	154,05	627,47	440,52	214,83	251,79
389	017112carlos	52,03	196,93	351,26	335,85	212,76	560,73	561,64	274,22	321,42
390	017112castelo	72,85	147,69		312,86	208,41	601,95	440,52	214,83	251,88
391	017112min francisco	52,03	0,00		223,27	184,39	570,55	440,52	214,83	251,79
392	017113 ilo otani	104,07	196,93		447,48	273,97	556,15	588,98	357,77	419,34
393	017113carlos	78,05	196,93		335,85	241,14	556,15	479,83	356,04	415,77
394	017113cel emidio	72,85	196,93		312,86	235,27	605,23	464,17	355,79	417,04
395	017113pedroso	93,66	196,93		402,69	255,81	605,23	448,54	355,56	416,77
396	017113rodovalho	78,05	196,93		335,85	241,14	570,55	448,54	353,99	414,92
397	017113siqueira a	78,05	0,00		223,27	201,56	476,98	499,79	356,29	417,62
398	017114castelo	78,05	0,00			152,64	470,44	418,91	243,21	250,18
399	017114m ybarra	78,05	0,00			145,79	448,85	353,08	232,71	239,34
400	017114paulo andrig	78,05	0,00			187,32	448,85	439,68	255,44	262,75
401	017114silva telles	78,05	0,00			145,79	448,85	481,19	279,58	303,25
402	017115m ybarra	78,05	0,00			145,79	448,85	353,08	232,71	239,34
403	017115paulo andrig	78,05	0,00			187,32	577,09	395,84	233,21	239,88
404	017115silva telles	78,05	0,00			145,79	448,85	353,08	232,71	250,32
405	018026cruzeiro	208,14	246,16	355,20	447,48	166,34	413,52	223,87	136,05	198,13
406	018026manuel ant	208,14	167,39	327,05	312,86	129,59	312,10	162,95	134,09	198,13
407	018026pedro vican	208,14	196,93	351,26	335,85	136,01	329,77	209,02	132,78	198,13
408	018039caninde	260,17	98,46	467,78	133,44	56,21	338,27	191,45	123,66	198,13
409	018039cruzeiro	208,14	246,16	233,61	447,48	166,34	413,52	235,13	138,48	198,13
410	018039manuel ant	208,14	167,39	327,05	312,86	129,59	312,10	171,88	124,52	198,13
411	018039vidal neg	208,14	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	168,16	126,21	198,13
412	018040araguaia	182,12	98,46	233,61	133,44	56,21	150,49	179,32	126,21	198,13

413	018040caninde	260,17	147,69	233,61	223,27	94,37	567,93	1843,64	126,94	198,13
414	018040carnot	260,17	98,46	233,61	223,27	94,04	215,26	163,05	122,57	198,13
415	018040itaqui	260,17	147,69	209,40	200,04	84,58	188,44	166,32	123,66	198,13
416	018041carnot	208,14	98,46	233,61	223,27	94,37	212,65	157,84	121,41	198,13
417	018041itaqui	208,14	147,69	209,40	200,04	84,58	188,44	168,16	123,66	198,13
418	018041quixelos	182,12	98,46	209,40	200,04	84,58	188,44	152,70	120,30	198,13
419	018042araguaia	182,12	98,46	136,22	133,44	56,21	150,49	142,41	117,98	194,03
420	018042carnot	260,17	98,46	233,61	223,27	94,37	215,26	147,33	119,49	196,08
421	018042pascoal mala	182,12	147,69	209,40	200,04	84,37	188,44	142,44	117,98	194,03
422	018042quixelos	182,12	147,69	212,78	200,04	84,37	188,44	152,70	117,98	194,03
423	018043itaqui	260,17	196,93	351,26	200,04	136,01	329,77	168,09	129,27	198,13
424	018043juruá	260,17	196,93	351,26	335,85	136,01	329,77	152,76	120,30	198,13
425	018043olarias	182,12	246,16	233,61	223,27	94,37	280,69	147,49	119,23	196,08
426	018043pascoal mala	182,12	147,69	209,40	200,04	84,37	188,44	142,44	117,98	194,03
427	018043quixelos	182,12	98,46	209,40	200,04	84,58	188,44	142,41	117,98	194,03
428	018057afonso	234,16	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	194,10	110,18	194,03
429	018057cruzeiro	260,17	246,16	467,78	447,48	166,34	413,52	223,87	136,05	198,13
430	018057itariri	208,14	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	152,73	120,30	197,84
431	018057vidal neg	208,14	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	194,10	120,30	198,13
432	018058afonso ari	208,14	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	186,76	127,81	198,13
433	018058itariri	208,14	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	163,05	122,57	198,13
434	018058madeira	208,14	147,69	233,61	223,27	94,37	215,26	153,70	120,30	197,84
435	018058vidal neg	208,14	196,93	209,40	200,04	84,58	186,47	168,16	120,30	198,13
436	018059afonso ari	208,14	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	194,10	129,38	198,13
437	018059caninde	260,17	196,93	233,61	268,30	113,50	215,26	186,73	127,81	198,13
438	018059madeira	208,14	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	152,73	125,37	198,13
439	018059vidal negr	208,14	196,93	209,40	200,04	84,58	186,47	157,81	125,37	198,13
440	018060caninde	260,17	177,23	233,61	223,27	94,37	268,26	186,76	127,81	198,13
441	018060carnot	156,10	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	194,10	129,38	198,13
442	018060cons dantas	260,17	147,69	233,61	223,27	94,37	215,26	186,76	125,89	198,13
443	018060itaqui	208,14	147,69	209,40	200,04	84,58	188,44	168,16	123,66	198,13
444	018061carnot	260,17	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	182,72	126,94	198,13
445	018061cons dantas	260,17	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	171,88	124,52	198,13
446	018061itaqui	208,14	147,69	209,40	200,04	84,58	188,44	171,88	124,52	198,13
447	018061vautier	312,21	295,39	233,61	1094,29	136,01	329,77	205,27	131,94	198,13
448	018072afonso ari	208,14	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	171,88	124,52	198,13
449	018072cruzeiro	260,17	246,16	467,78	447,48	353,22	591,48	574,07	351,93	351,99
450	018072itariri	208,14	196,93	233,61	223,27	243,64	407,63	439,84	331,41	331,45
451	018072pasteur	208,14	196,93	186,89	178,47	134,81	325,84	373,75	321,86	321,91
452	018073afonso arinos	208,14	196,93	233,61	223,27	94,37	215,26	194,10	129,38	198,13
453	018073caninde	156,10	196,93	233,61	268,30	113,50	268,26	186,76	127,81	198,13
454	018073itariri	208,14	196,93	233,61	223,27	243,64	407,63	447,61	323,04	323,08
455	018073pasteur	208,14	196,93	280,89	178,47	194,71	325,84	451,88	323,11	323,16
456	018074camomil	260,17	147,69	233,61	268,30	124,16	268,26	220,05	120,30	198,13
457	018074caninde	260,17	196,93	233,61	268,30	113,50	268,26	194,10	129,50	198,13
458	018074carnot	260,17	196,93	280,89	312,86	94,37	215,26	162,95	122,57	198,13
459	018074cons dantas	260,17	147,69	233,61	223,27	94,37	215,26	175,12	124,52	198,13
460	018075camomil	260,17	147,69	233,61	268,30	124,16	312,10	147,65	119,23	199,22
461	018075carnot	260,17	196,93	327,05	312,86	124,16	215,26	186,70	127,81	198,13
462	018075cons dantas	260,17	147,69	233,61	223,27	94,37	215,26	186,83	127,81	198,13
463	018075vautier	312,21	196,93	351,26	383,25	136,01	329,77	209,02	132,78	198,13
464	018076camomil	260,17	147,69	233,61	268,30	94,37	268,26	147,33	122,57	198,13

465	018076caninde	260,17	196,93	233,61	268,30	113,50	268,26	194,10	129,50	198,13
466	018076carnot	260,17	196,93	327,05	312,86	124,16	312,10	186,70	129,38	198,13
467	018076hannemann	260,17	196,93	280,89	268,30	113,50	268,26	194,10	129,50	198,13
468	018077camomil	260,17	147,69	233,61	268,30	181,02	312,10	418,23	335,82	457,20
469	018077carnot	260,17	196,93	327,05	312,86	124,16	312,10	175,60	125,37	198,13
470	018077hannemann	260,17	196,93	280,89	268,30	221,13	528,67	446,18	336,17	457,20
471	018077vautier	312,21	196,93	421,06	383,25	268,10	641,21	452,52	336,17	457,20
472	018078alexandrino	260,17	196,93	304,53	291,05	122,74	293,13	183,04	126,94	198,13
473	018078caninde	312,21	196,93	233,61	268,30	113,50	268,26	186,73	127,81	198,13
474	018078carnot	260,17	246,16	327,05	312,86	124,16	312,10	205,36	131,94	198,13
475	018078hannemann	260,17	196,93	280,89	268,30	124,16	268,26	194,10	129,50	198,13
476	018079alexandrino	260,17	196,93	304,53	291,05	228,96	293,13	418,33	335,82	457,20
477	018079carnot	312,21	246,16	327,05	312,86	124,16	312,10	175,60	125,37	198,13
478	018079hannemann	260,17	196,93	280,89	268,30	221,13	528,67	427,61	335,82	457,20
479	018079vautier	364,24	196,93	421,06	402,69	268,10	641,21	511,05	337,19	457,20
480	018082av estado		0,00	467,78	228,24	250,92	530,64	516,19	331,41	331,45
481	018082caninde	312,21	196,93	233,61	268,30	317,24	530,64	496,65	335,82	198,13
482	018082pasteur	260,17	196,93	186,89	43,37	195,47	325,84	451,88	32311,18	323,16
483	018083caninde	312,21	196,93	233,61	268,30	113,50	268,26	190,45	128,69	198,13
484	018083carnot	312,21	246,16	327,05	312,86	124,16	312,10	162,95	122,57	198,13
485	018083pasteur	260,17	196,93	233,61	312,86	124,16	325,84	451,88	129,27	198,13
486	018083vitor hugo	260,17	196,93	304,53	291,05	219,18	293,13	152,73	322,25	197,84
487	018084alexandrino	260,17	196,93	209,40	295,32	124,16	325,84	474,10	336,50	331,45
488	018084carnot	312,21	246,16	327,05	312,86	235,59	312,10	427,58	335,94	457,20
489	018084vautier	364,24	295,39	421,06	402,69	268,10	641,21	501,86	336,92	457,20
490	018084vitor hugo	260,17	196,93	304,53	291,05	228,96	547,65	455,43	322,25	457,20
491	018085caninde	312,21	196,93	233,61	268,30	228,42	382,11	173,17	331,41	331,45
492	018085carnot	312,21	246,16	327,05	312,86	235,59	565,31	398,30	322,25	322,30
493	018085herilio luz	260,17	196,93	233,61	223,27	190,26	410,24	422,99	322,67	198,13
494	018085vitor hugo	260,17	196,93	304,53	291,05	247,55	414,17	430,62	322,25	322,30
495	018086caninde	364,24	196,93	233,61	268,30	228,42	382,11	529,94	340,12	340,17
496	018086carnot	364,24	246,16	327,05	312,86	255,05	436,42	447,51	323,04	323,08
497	018086hercilio luz	260,17	196,93	233,61	223,27	190,26	318,64	422,99	322,67	322,72
498	018086joao teo	416,28	295,39	549,96	525,93	360,51	679,82	550,74	304,89	392,40
499	018087carnot	364,24	246,16	327,05	312,86	151,99	436,42	522,40	338,24	338,29
500	018087joao teo	416,28	295,39	549,96	525,93	360,51	679,82	566,37	305,14	392,40
501	018087vautier	364,24	295,39	421,06	402,69	271,69	533,25	591,31	360,59	360,64
502	018087vitor hugo	260,17	196,93	304,53	291,05	247,55	414,17	522,37	322,25	338,29
503	018091cruzeiro	208,14	246,16	467,78	447,48	353,22	589,52	548,35	345,27	345,12
504	018091paulino gui		147,69	383,34	312,86	295,49	612,42	201,13	131,34	198,13
505	018098castelo		147,69	233,61	230,38	230,37	636,63	384,68	289,59	339,43
506	018098cruzeiro	208,14	246,16	351,26	447,48	235,27	636,63	366,79	289,59	339,43
507	018099castelo		0,00	304,53	230,38	230,37	294,43	382,74	289,59	339,43
508	018100castelo		0,00	304,53	230,38	206,46	294,43	293,32	215,18	339,43
509	026066 paulo	156,10	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	448,48	379,30	353,87
510	026066 silva telles	208,14	196,93	233,61	312,86	439,33	2102,91	766,29	567,88	444,60
511	026066joaquim c	156,10	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	495,23	379,78	623,65
512	026066sta rita	156,10	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	495,23	379,78	445,14
513	026067joaquim c	156,10	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	448,48	379,30	445,14
514	026067rodovalho	156,10	344,62	351,26	383,25	235,27	570,55	417,49	378,99	444,60
515	026067sat rita	156,10	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	401,47	378,78	445,14
516	026067silva telles	208,14	196,93	421,06	402,69	458,90	2065,62	805,73	569,24	625,16

517	026068rodvalho	156,10	196,93	351,26	335,85	235,27	570,55	417,88	378,78	443,98
518	026068sat rita	182,12	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	588,72	380,74	446,27
519	026068silva telles	208,14	196,93	419,37	378,99	458,90	2196,48	923,10	571,89	628,06
520	026068siqueira a	156,10	246,16	233,61	223,27	207,87	491,38	359,64	378,62	443,80
521	026069pedroso	208,14	246,16	421,06	400,55	147,10	605,23	495,23	378,62	445,14
522	026069silva telles	208,14	196,93	421,06	402,69	458,90	2196,48	805,79	569,24	625,16
523	026069siqueira a	156,10	246,16	233,61	223,27	207,87	491,38	401,83	378,62	443,80
524	026069sta rita	182,12	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	375,88	378,53	443,69
525	026070godoi	182,12	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	375,88	378,53	443,69
526	026070pedroso	208,14	246,16	421,06	400,55	277,56	605,23	495,23	379,78	445,14
527	026070silva telles	208,14	196,93	421,06	402,69	458,90	2196,48	1001,29	572,91	629,19
528	026070sta rita	182,12	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
529	026071cachoeira	260,17	196,93	419,37	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
530	026071camilo	208,14	147,69	209,40	312,86	201,56	476,98	375,66	378,53	443,69
531	026071godoi	182,12	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	401,73	378,78	600,74
532	026071silva telles	208,14	196,93	421,06	402,69	458,90	2196,48	727,60	566,50	622,13
533	026072cachoeira	260,17	196,93	421,06	378,99	147,10	605,23	464,10	379,47	444,80
534	026072camilo	208,14	147,69	209,40	312,86	201,56	476,98	375,66	378,53	443,69
535	026072godoi preto	130,09	196,93	327,05	312,86	235,27	556,15	375,88	378,53	443,69
536	026072sta rita	208,14	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	443,83
537	026073cachoeira	260,17	196,93	421,06	402,69	255,81	605,23	362,69	378,32	443,44
538	026073rio bonito	260,17	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	510,79	379,93	445,33
539	026073silva telles	260,17	295,39	421,06	402,69	458,90	2196,48	962,21	571,68	628,26
540	026073sta rita	260,17	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	388,70	378,66	554,97
541	026074j boemer	260,17	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	479,67	379,60	444,96
542	026074rio bonito	260,17	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	510,79	379,93	445,33
543	026074silva telles	260,17	295,39	421,06	40,06	458,90	2196,48	962,21	572,07	628,26
544	026074sta rita	260,17	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	464,10	360,27	563,85
545	026075 silva telles	260,17	295,39	467,78	447,48	471,07	2196,48	923,03	571,89	628,06
546	026075bresser	416,28	393,85	703,07	672,17	526,41	2280,23	1349,51	658,99	723,72
547	026075j boemer	260,17	295,39	421,06	402,69	255,81	605,23	349,81	353,99	414,92
548	026075sta rita	260,17	295,39	467,78	447,48	255,81	647,75	432,98	355,31	540,70

Atualização:

http://www.fee.tche.br/sitefee/pt/content/servicos/pg_atualizacao_valores.php

	vv 1953	vv 1966	vv 1978	vv 1980	vv 1988	vv 1990	vv 1991	vv 2000	vv 2002
mês/ano	dez/52	dez/65	dez/77	dez/79	dez/87	dez/89	dez/90	dez/99	dez/01
valor	150,00	5000,00	206,00	467,00	1422,00	732,00	13615,00	111,88	160,63
fator de correção	0,520348	0,009846	0,562909	0,237014	0,108718	0,654297	0,032351	1,920199	1,567521

Anexo 3

Uso do solo

Distrito do Pari

por quadra



05_s18q26



6_s18q39



07_s18q40



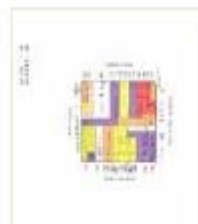
8_s18q42



9_s18q43



10_s18q41



11_s18q60



12_s18q61



13_s18q74



14_s18q75



15_s18q76



16_s18q77



17_s18q78



18_s18q79



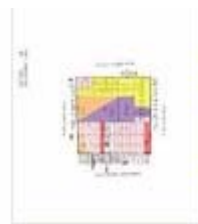
19_s18q83



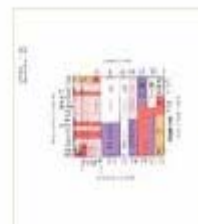
20_s18q84



21_s18q85



22_s18q86



23_s18q87



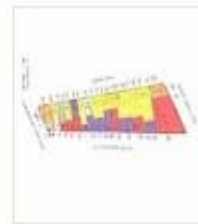
24_s18q82



25_s18q73



26_s18q72



27_s18q57



31_50_s17q105



32_s14q10



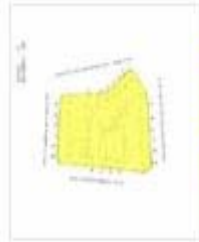
33_s17q04



34_s17q106



35_s17q107



36_s17q108



37_s17q109



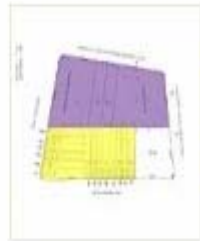
38_s17q6



39_48_s17q102



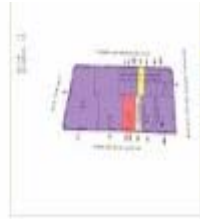
40_41_s17q7



42_s17q08



43_s17q11



44_s17q12



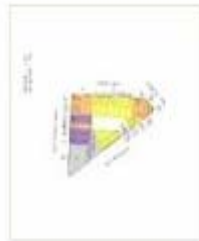
45_s17q110



46_s17q111



47_s17q101



49_s17q18



51_s17q104



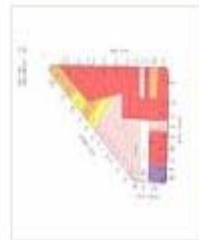
52_s17q26



53_s17q141



54_s17q40



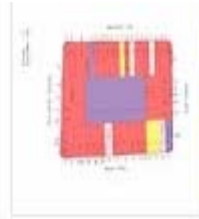
55_s17q37



56_s17q38



57_s17q39



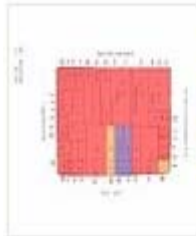
58_s17q52



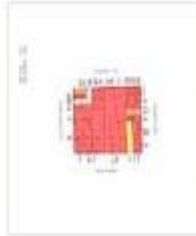
59_s17q53



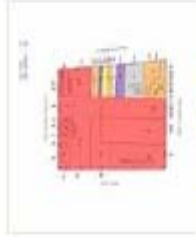
60_s17q54



61_s17q64



62_s17q65



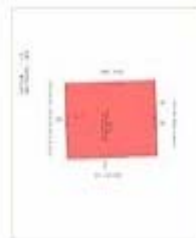
63_s17q66



64_s17q75



65_s17q76



66_s17q83



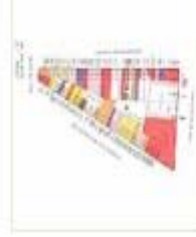
67_s17q84



68_s17q85



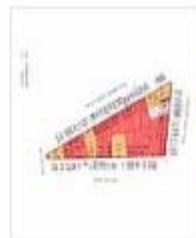
69_s17q97



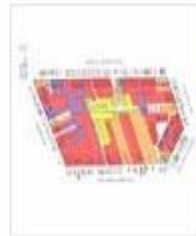
70_s17q88



71_s17q89



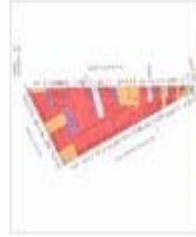
72_s17q90



73_s17q91



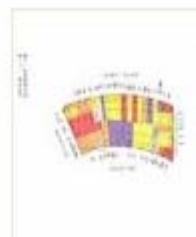
74_s17q92



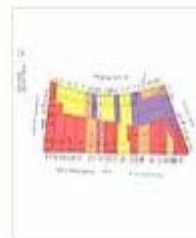
75_s17q93



76_s17q79



77_s17q78



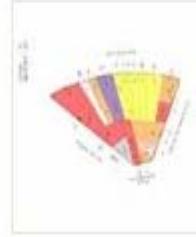
78_s17q77



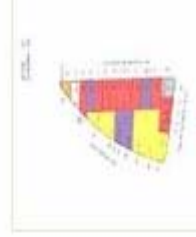
79_s17q67



80_s17q68



81_s17q69



82_s17q70



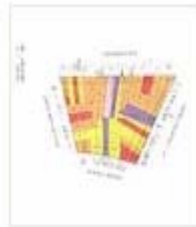
83_s17q57



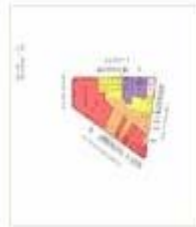
84_s17q55



85_s17q56



86_s17q58



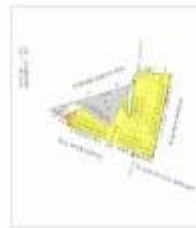
87_s17q44



88_s17q43



89_s17q42



90_s17q27



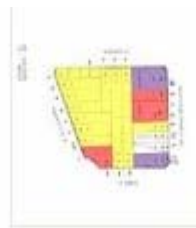
91_s17q96



92_s17q28



93_s17q29



94_s17q30



95_s17q21



96_s17q20



97_s17q22



99_s17q16



100_s17q17



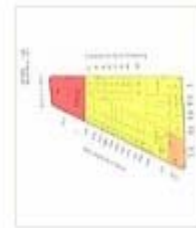
101_s17q24



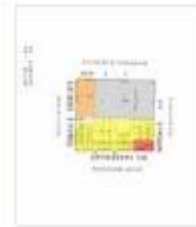
102_s17q25



103_s26q66



104_s26q67



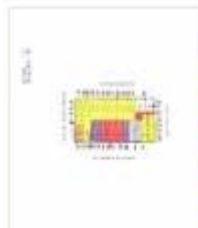
105_s26q68



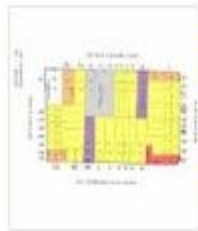
106_s17q34



107_s17q113



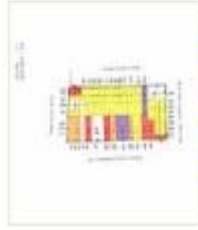
108_s17q49



109_s26q69



110_s26q70



111_s17q48



112_s17q32



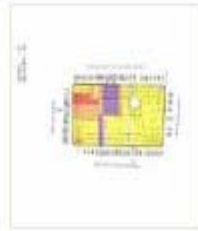
113_s26q72



114_s26q71



115_s17q47



116_s17q46



117_s17q31



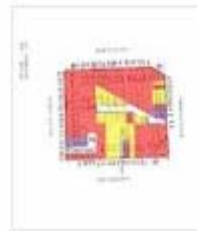
118_s17q45



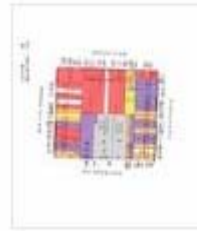
119_s17q60



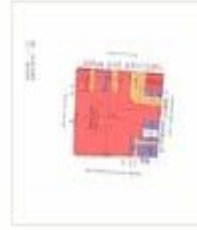
120_s17q61



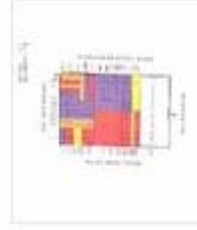
121_s26q73



122_s26q74



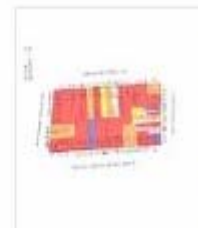
123_s17q73



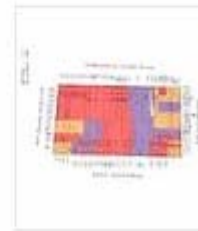
124_s17q72



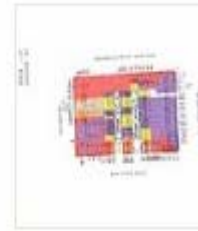
125_s17q59



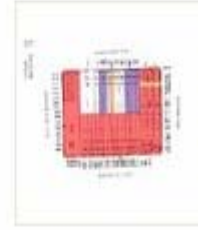
126_s17q71



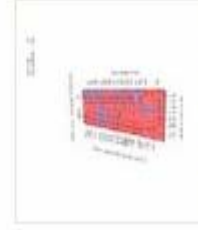
127_s17q80



128_s17q81



129_s26q75



130_s17q94

Cópia (2) de 05_s18q2t



S17Q103



s18q58



s18q59

LEGENDA DE USOS

- RESIDENCIAL
- COMERCIAL / SERVIÇOS
- USO MISTO
- INSTITUCIONAL
- INDÚSTRIA/OFICINA/DEPÓSITO
- CORTIÇO / FAVELA
- VAZIO/CONSTR./ ESTAC./ REFORMA/
ALUGAR/VENDER
- SOBREPOSIÇÃO DE USOS
(OFICINA/RESIDENCIAL)
- V4 EDIFÍCIO VERTICAL (4 ANDARES)

QUESTIONÁRIO 1 – Pari / moradores

Nome (IDENTIFICAÇÃO OPCIONAL): _____

Endereço: _____

SQL: _____

1. Quantas pessoas moram em sua casa? _____
2. Quantos cômodos possuem sua casa? _____
3. Quantas horas você passa por dia dentro de sua casa? _____
4. Quais as atividades que vc faz dentro de casa? _____
5. Faz as refeições em casa? Quais? _____
6. Dorme em casa? _____
7. Você gosta de ficar em casa? _____
8. Você gosta de ficar no bairro? _____
9. Você recebe visitas? Do bairro ou de longe? Parentes ou amigos? _____
10. O que falta na sua casa? Móveis? Eletrodomésticos? Mais cômodos? Quintal?

11. Qual o cômodo da casa que é mais ocupado? Por que? _____
12. Quanto tempo mora na casa? _____
13. Quanto tempo mora no bairro? _____
14. Onde nasceu? _____
15. Qual é sua cor? _____
16. De onde vieram seus pais? _____
17. A casa é sua? _____
18. Desde quando? _____
19. Se não é, paga aluguel? Quanto? _____
20. Trabalha? _____
21. Qual é a sua profissão? _____
22. Qual é sua religião? _____
23. O que faz no tempo livre? _____
24. Quem é o chefe de família? _____
25. Qual sua idade (chefe)? _____
26. Trabalha? Em que? (chefe) _____
27. Qual a escolaridade? (chefe) _____
28. Onde trabalha? No bairro? (chefe) _____
29. Qual é a renda familiar? _____

QUESTIONÁRIO 2 – Pari / empresa

Nome da empresa: _____

Endereço: _____

SQL: _____

1. Qual é a atividade? _____

2. E a especialidade? _____

3. Existem filiais do estabelecimento? Onde? _____

4. Qual é o horário de funcionamento? _____

5. Quantas pessoas trabalham na empresa? _____

6. Qual é a área ocupada aproximadamente? _____

7. Existe refeitório na empresa? _____

8. Se não, onde os empregados almoçam? _____

9. O imóvel é de propriedade da empresa? _____

10. Se não, é alugado? Quanto paga? _____

11. Quanto tempo o estabelecimento está aqui? _____

12. Quanto tempo está no bairro? _____

OBS: Condições do imóvel:

QUESTIONÁRIO 3 – Pari / Frequentadores

Nome (IDENTIFICAÇÃO OPCIONAL): _____

Endereço de moradia: _____

1. Onde mora? _____
2. O que faz no bairro do Pari? _____
3. Quantas horas você passa por dia no bairro? _____
4. Quanto tempo leva para chegar aqui? _____
5. Faz as refeições no bairro? onde? _____
6. Você gosta do bairro? _____
7. Há quanto tempo frequenta o bairro? _____
8. Onde nasceu? _____
9. Qual é sua cor? _____
10. De onde vieram seus pais? _____
11. Trabalha? _____
12. Qual é a sua profissão? _____
13. Qual é sua religião _____
14. O que faz no tempo livre? _____
15. Qual sua idade ? _____
16. Qual a escolaridade? _____
17. Onde trabalha? No bairro? _____
18. Qual é a renda familiar? _____

OBS:

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)