

CENTRO UNIVERSITÁRIO BELAS ARTES DE SÃO PAULO
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

NOVO CENTRO NOVO:
as recentes transformações urbanas na região da República

Orientando: Erica Maria Bortoletto
Orientadora: Denise Falcão Pessoa

RESUMO

Este estudo trata da análise, através de levantamentos de dados – históricos, espaciais, quantitativo e qualitativos –, das recentes transformações urbanas na região da República, localizada no centro de São Paulo, a partir do ano de 2010. A área em estudo corresponde a 32 quadras delimitadas pela: Rua Amaral Gurgel – abaixo do Via Elevado Presidente João Goulart, popularmente conhecido como Minhocão –, Avenida Duque de Caxias, Avenida São João, Avenida Ipiranga, Avenida São Luís e parte da Rua da Consolação. Assim como em outras regiões centrais da cidade de São Paulo, o bairro da República passou por recorrentes evasões populacionais que culminaram no seu período de decadência. Hoje, anos após a movimentação de uma série de atores públicos e privados, a República é alvo de novos empreendimentos imobiliários e estabelecimentos voltados à classe média e alta, um novo público comparado ao anterior. Por essa razão, busca-se levantar informações desse período a fim de entender a transformação urbana corrente na região.

Palavras-chave: Transformações urbanas. Interesse de mercado. Comércio e serviços. Estabelecimentos. Centro de São Paulo. República.

ABSTRACT

This study aims the analysis, through data survey - historical, spacial, quantitative and qualitative - of the recent urban transformations in the República area, located at downtown São Paulo, since 2010. The researched area consists of 32 blocks bounded by: Amaral Gurgel St. - underneath of the highway Presidente João Goulart, popularly known as Minhocão -, Duque de Caixas ave., São João ave., Ipiranga ave., São Luís ave. and partially Consolação st. Likewise other downtown São Paulo regions, the República area went through recurring population evasions that led to its period of decay. Today, years after several moves from public and private operations, República is a target for new real state development and establishments directed to middle and upper class, a new target when compared to its previous occupants. Therefore, this research seeks to gather information from this period in order to understand the current urban transformation in the region.

Keywords: Urban transformations. Market interest. Shops and services. Establishments. Downtown area of Sao Paulo. Republica.

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objetivo o levantamento histórico com fim contextualizador e o mapeamento espacial dos comércios e serviços que abriram e fecharam na região da República, São Paulo. A necessidade de desenvolver uma pesquisa a respeito dessas novas atividades em desenvolvimento na região se deu a partir de uma percepção pessoal do contraste social e visual produzido pelos novos comércios e serviços. A análise pretende alcançar hipóteses que justifiquem o interesse do mercado e de empreendedores, bem como, discorrer brevemente acerca das possíveis consequências desse novo contexto para os moradores e antigos comerciantes da região da República.

Considerando que a pesquisa foi realizada durante a pandemia mundial do vírus COVID-19, do ano de 2020, que instalou a quarentena obrigatória na cidade de São Paulo, a metodologia utilizada foi exclusivamente consulta online. O levantamento no período de 2010 a 2019 foi feito através das imagens de mesmo período disponibilizadas pelo Google Street onde minuciosamente foram tabelados por análise interpretativa os estabelecimentos presentes no recorte definido para área de estudo. Deste modo, os comércios e serviços a serem discutidos são exclusivamente localizados no térreo das fases das quadras. Como afirma KARSSENBERG (et al, 2015) em seu livro, Cidade ao nível dos olhos, o andar térreo é a parte mais crucial de uma edificação, por isso a importância em mapeá-los em primeira instância nesta pesquisa.

Moradores urbanos experienciam as suas cidades no que chamamos de a 'esfera pública'. Tem um significado maior do que somente 'espaço público'; inclui fachadas de prédios e tudo que pode ser visto ao nível dos olhos. Em razão disso, *plinths* são uma parte importante de prédios: o andar térreo, a cidade ao nível dos olhos. Um prédio pode ser feio, porém, com um *plinth* vibrante, a experiência pode ser positiva. (KARSSENBERG, Hans (ed.) et al, 2015, p. 15)

A pesquisa é apresentada ao longo de três partes de modo a construir uma compreensão geral do contexto urbano do bairro da República para por fim apresentar o levantamento realizado. Os dois primeiros tópicos, "Breve contextualização histórica sobre a região da República" e "Legislação", apresentam uma breve contextualização acerca dos fatores históricos e legais relevantes à região. O terceiro e último tópico, "Levantamento e análise de dados", apresenta os resultados obtidos e análise interpretativa acerca desses dados.

2. NOVO CENTRO NOVO

2.1. Breve contextualização histórica sobre a região da República

O bairro da República, que hoje compõe o que chamamos de Centro Novo, está ligado com a formação histórica e espacial do atual Centro Histórico de São Paulo, representando um dos vetores de crescimento da acrópole. A região, anteriormente chamada de Campo Redondo, era uma vasta área livre ocupada em maioria por uma grande chácara pertencente parte ao Barão de Itapetininga e parte ao General Arouche de Toledo Rendon (TOLEDO, 2004), distante das principais atividades da cidade da época. As transformações urbanas que ocorreram ao longo das décadas desenharam a forma do bairro, como: a construção do Viaduto do Chá (1892 e sua reconstrução em 1938), da Escola Normal Caetano de Campos (1894), o Teatro Municipal (1911), o Parque do Anhangabaú (1910-20), o Plano de Avenidas, plano desenvolvido durante a administração do prefeito Prestes Maia (1896 a 1962), entre outros. Com o crescimento da cidade e a instalação de novos imigrantes, o bairro em ascendência começou a abrigar importantes espaços públicos e ícones arquitetônicos, dando origem a uma significativa vida boêmia.

Com a construção da Biblioteca Municipal Mário de Andrade, na década de 40, e consolidação do prédio Caetano de Campos como escola de filosofia, o então chamado Centro Novo atrai uma parcela dos estudantes da cidade marcando uma nova vivência nesta área. Alguns anos depois, a região entra em ebulição por conta das redações de jornais, dos estudantes, das sedes das rádios, das livrarias, dos cafés, transformando-a em um importante centro de cultura da época. Ainda no início do século XX, as principais obras arquitetônicas da região da República foram construídas, sob criação de influentes arquitetos que projetaram edifícios residenciais e de uso misto, marcando os anos do apogeu do bairro.



Fig. 01 - Avenida São João.
Foto: Cristiano Mascaro, 1986.
Fonte: Acervo Banco Itaú.

Apesar da ascendência da metrópole (figura 01), o crescimento da cidade permitiu sua sistemática descaracterização e a destruição de seus bens culturais (TOLEDO, 2004, p. 174). O uso abusivo do espaço urbano – como o aproveitamento dos vales e riachos para construção de avenidas e a saturação do solo causada pelos grandes empreendimentos imobiliários – asfixiou o centro e motivou o interesse do mercado para áreas mais afastadas que nesse momento, por não ser tão consolidadas em comparação ao centro da cidade, possuíam terrenos mais baratos e leis mais flexíveis.

Os poderes públicos sempre ficaram para trás da iniciativa privada e um código de obras anacrônico permitiu o uso abusivo do solo. Os símbolos urbanos, a imagem da cidade, os monumentos históricos deixaram de entrar na composição das preocupações das autoridades. Mas nunca é tarde para se começar (TOLEDO, 2004, p. 181).

Na segunda metade do século XX, como trata Maria Carmagnani, em sua tese “Retornando ao centro”, com o surgimento de novas centralidades ao sudoeste da cidade, o centro de São Paulo, não somente a região da República, passou por recorrentes evasões populacionais decorrentes da saída de órgãos institucionais e polos corporativos. Simultaneamente, com valorização e do transporte individual, a elite paulistana, antes majoritariamente instalada no centro da cidade, se viu inclinada a mudar para bairros vizinhos em busca de um novo estilo de vida caracterizado pelos

novos empreendimentos imobiliários ofertados nessas áreas ao sudoeste de São Paulo.

Desta forma, abandonado pelo poder público e pelas elites, no final do século XX, o centro de São Paulo vive sua decadência. Com a queda no número absoluto da população e a mudança do padrão de classe no uso residencial neste período, caracterizada pela diminuição de 50% do uso residencial vertical de alto padrão nesse distrito, e o aumento dos usos residencial vertical médio padrão e residencial vertical de baixo padrão (CARMAGNANI, 2019), acarretou na intensa transformação dos comércios e serviços do centro da cidade.

Em virtude, da necessidade de voltar sua atenção ao centro da cidade, ao longo do final do século XX até os dias de hoje, o governo de São Paulo vem buscando devolver planos e instrumentos que revitalizem a área. Ora beneficiando interesses provenientes de capital privado, ora implantado recursos que assistam à população local de baixa renda, as operações públicas em sua totalidade delicadamente favorecem o retorno das classes altas e recuperação do glamour de outros tempos (CARMAGNANI, 2019).

2.2. Legislação

As recorrentes transformações urbanas são decorrentes de diversos fatores que culminam no destino de uma cidade. No âmbito legal, as leis e instrumentos urbanos podem enrijecer ou flexibilizar a atuação do mercado e do público interessado em investir numa determinada região.

Ao longo dos anos, na cidade de São Paulo, diversas leis foram implementadas tendo em vista o centro. A princípio, a legislação visava o crescimento da metrópole, consolidar a região como centro industrial importante e incentivar a verticalização. Na década de 20, o assunto era a verticalização, sendo implementadas duas leis que favoreciam a verticalização no centro e moldavam as novas edificações de São Paulo estabelecendo – Lei 2.332 e Lei 3.427/29. A primeira definia que a altura dos edifícios na zona central, podiam variar de duas a três vezes a largura da rua, enquanto nas demais zonas poderiam chegar a 1,5 vezes (NOBRE, [20--]). A segunda, chamada de Código de Obras Arthur Sabóia permitiu exceções relacionadas ao gabarito dos edifícios, o que concedeu a construção do Edifício Martinelli em 1929.

Após a década de 1940, o crescimento exacerbado do centro da cidade acarretou na necessidade de repensar sua ocupação – Lei 7.805/72 (Lei de Zoneamento) –, considerando a expansão periférica como uma alternativa aos loteamentos irregulares para a população de baixa renda (NOBRE, [20--]) – Lei 4.598 de 1942 (Lei do Inquilinato) – e ao sufocamento territorial da região. Tal conjuntura justificou a criação de novas leis que previam controlar o adensamento do centro – Estudo SAGMACS e Lei 5.261/57.

Na década de 70, com a Crise do Petróleo, o fim do “milagre econômico” ocorrido na ditadura militar e a consequente dívida externa, o centro da cidade de São Paulo entrou em curva descendente. Assim, ocorreram as chamadas “evasões populacionais”, que somado a situação econômica da época, acarretaram na “popularização” do centro, tanto em termos de suas atividades comércio e serviços, quanto de seus moradores (CARMAGNANI, 2019, p. 29).

A partir disso, na década de 1990, com a intuito de revitalização, inicia-se uma série de projetos que olham para o centro da cidade a fim de transformar a dinâmica econômica da região. Um dos primeiros projetos é a Operação Urbana Vale do Anhangabaú, proposta durante a administração da prefeita Luiza Erundina (1989 a 1992), que tinha como objetivo de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes, promover a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e da sua qualidade ambiental (SÃO PAULO, 1991). Dentro desse contexto temos também, o programa Procentro (administração do prefeito Paulo Maluf, 1993 a 1996, derrubado em 2005 durante a administração de Serra, 2005 a 2006, e Kassab, 2006 a 2012) e o Programa Ação Centro (administração da prefeita Marta Suplicy, 2001 a 2004) que tinham como finalidade:

[...] promover o desenvolvimento social e econômico com diversidade da Área Central de São Paulo, [...] dinamizando e criando condições de atração e suporte de atividades compatíveis com o centro metropolitano e promovendo a reabilitação urbanística e ambiental da área, com inclusão social. (OUC Procentro, p. 7)

Nos anos 2000, juntamente com a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 2001), a prefeitura revelou que a República era o distrito que mais concentrava imóveis ociosos até 2018 (35% do total dos imóveis notificados no município) (CARMAGNANI, 2019). Com a intenção de pressionar os proprietários dos imóveis a cumprir a função social da propriedade, aos imóveis que fossem notificados teriam

aplicados o IPTU progressivo durante 5 anos e não e, caso não cumprissem a função social após esse prazo, poderiam ser desapropriados.

Simultâneo à essas ações, em 2002 (administração da prefeita Marta Suplicy, 2001 a 2004), foi aprovado o Plano Diretor Estratégico de São Paulo que promovia zonas e instrumentos destinados à construção de moradia para moradores de baixa renda – são as HIS, HMP e ZEIS.

Entendida como uma porção do território do município onde a prioridade é a produção e a regularização de Habitação de Interesse Social – HIS, a ZEIS busca interferir na questão fundiária combinando mecanismos que permitam reduzir os preços dos imóveis necessários à produção pública, assim como viabilizar a produção de HIS pela iniciativa privada” (KARA, 2010, p.37).

Entretanto, como destaca Shimbo (2013), apesar dessa vantagem das ZEIS, o processo de aprovação legal na prefeitura é mais complexo, demanda um maior período de tempo para concretização do empreendimento, tornando os incentivos menos atraentes ao mercado imobiliário. Os resultados não chegaram a ser nulos, mas se limitaram a poucos projetos tipo retrofit em áreas de ZEIS. (CARMAGNANI, 2019, p. 39)

Em 2014, é elaborado e aprovado o novo Plano Diretor de São Paulo (administração do prefeito Fernando Haddad, 2013 a 2016), com ações de desenvolvimento pensadas diretamente para o centro com foco no bem-estar econômico, social e ambiental. O artigo 5º, coloca que os princípios que regem o PDE são: Função Social da Cidade; Função Social da Propriedade Urbana; Função Social da Propriedade Rural; Equidade e Inclusão Social e Territorial; Direito à Cidade; Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado; e Gestão Democrática.

Com diversos projetos incitados pelo novo plano para a região central, é provável que nos anos seguintes ocorram fortes transformações nos padrões da região. Além disso, é importante ressaltar que somada a influência da legislação na movimentação do centro da cidade, há dinâmicas sociais, que possuem o poder de potencializar os efeitos das decisões tomadas pelos governos do período.

A urbanização se espacializa por meio das relações sociais, sendo assim, é necessária à convivência social, mas é contraditória e conflituosa. Ela intervém na paisagem “original”, construindo uma nova paisagem, de interesse público e privado, na maioria das vezes. O processo urbanístico traz mudanças [...] mas também: descaracterização dos lugares, intromissão na história dos sujeitos, segregação [...], consequentemente, perda de identidade [...]. (ORRICO; SOUZA, ca 2009, p.8)