

São Paulo, cem anos de máquina de crescimento urbano

MARIANA FIX^I

PEDRO FIORI ARANTES^{II}

“A metrópole é a síntese mais complexa da conexão espaço-tempo”
(Odette Seabra, 2011)

Introdução

ESTE ARTIGO atravessa diferentes camadas históricas na metrópole paulistana, recolhendo pistas sobre operações imobiliárias de grande envergadura decisivas para o padrão de acumulação e segregação socioespacial que se constituiu em São Paulo, a partir do início do século XX. Ao fazer isso, investigamos alguns dos arranjos financeiro-imobiliários por trás da constituição de territórios de poder e dinheiro, e da criação de uma paisagem urbana que se pretende cosmopolita, cercada de contradições e paradoxos, cumprindo ao mesmo tempo a posição de liderança interna nos negócios capitalistas no país, e revelando nossa condição subalterna e dependente na economia mundial.

Nosso ponto de partida é a operação imobiliária realizada pelo capital financeiro internacional em associação com agentes públicos e privados locais, em terras que correspondiam a mais de um terço da área da cidade, sob liderança da Companhia City. Essa ação, que se iniciou na década de 1910 e atingiu seu auge entre 1920 e 1930, transformou qualitativamente os processos de apropriação, produção e consumo do espaço urbano em São Paulo. Entre as ações esparsas de loteadores avulsos e operações monopolistas transnacionais, passando por diversos outros arranjos, constituíram-se novas frentes de valorização do capital, com regras, agentes e dinâmicas próprias, na transição de São Paulo de cidade à metrópole. Essas frentes abarcam, além de loteamentos e edificações, obras públicas e sistemas de transporte, energia, comunicação, saneamento, drenagem urbana etc.

A produção do espaço urbano em sua complexidade e diversidade de atores e processos é, sem dúvida, um capítulo relevante do avanço da mercantilização das esferas da vida, da importação de padrões de consumo e da disseminação da forma-mercadoria. Por meio de estratégias monopolistas ou concorrenciais, articulando terras e capitais em circunstâncias mais ou menos reguladas ou ala-

vancadas pelo Estado, o urbano converte-se no imobiliário. O economista Carlos Lessa, em texto do início dos anos 1980, alertou seus colegas sobre a importância da temática “circuito imobiliário” para colaborar na compreensão do desenvolvimento capitalista no Brasil, que não se explicaria apenas pela óptica da industrialização (Lessa, 1981).

A metamorfose da cidade em espaço imobiliário, com incorporação de terras e obras de todos os tipos, deparou com a população tradicional que viu seu território, rios e várzeas, ser transformado em força produtiva, como demonstrou Odette Seabra em suas pesquisas sobre as obras da Light & Power nas várzeas dos rios Pinheiros e Tietê, em São Paulo. Segundo ela, “a cidade transformada em máquina produtora de valor tem como premissa triturar a natureza e os homens desde a origem, faz nascer o proletário e a terra mercadoria”.¹

Escavando camadas históricas no século XX em São Paulo, nos deteremos especialmente em dois atos e um entreto, todos eles transformando terrenos alagadiços nas margens do Rio Pinheiros em verdadeiras minas de extração de renda imobiliária em grande escala. No primeiro, retornaremos ao marco da transformação qualitativa do modelo de cidade-negócio, com a abertura dos bairros jardins pela Companhia City a partir dos anos 1910. Examinaremos como essa operação foi estruturada e tornou-se referência mundial de empreendimentos imobiliários numa perspectiva rentista neocolonial para capitais transnacionais. No breve entreto, resumiremos outra estratégia monopolista do capital internacional, a ação da Companhia Light na década de 1930 para capturar terras nas margens do Rio Pinheiros, associando a modernidade técnica da engenharia hidráulica e elétrica a práticas de despossessão e acumulação primitiva. No segundo ato, examinaremos ainda sobre essas várzeas, a articulação mais recente por trás da produção de um *skyline* que mimetiza aquele das chamadas cidades globais como obra da máquina imobiliária do crescimento (Logan e Molotch, 1987), liderada por agentes locais, ainda que com alguma participação estrangeira.

A sucessão de fases desses arranjos e coalizões não é linear nem indica necessariamente progresso, menos ainda desenvolvimento, mas sim estratégias de cada momento para renovar a capacidade do urbano de seguir combinando capitais de origens diferentes e as três formas sob as quais a mais-valia aparece – renda, juro e lucro – (Fix; Paulani, 2019) como um movimento permanente para fazer frente aos limites e crises da industrialização paulista e brasileira.

Primeiro ato: Em torno de 1922 – a City, os bairros jardins e formação da máquina imobiliária

Ideal bandeirante

Tome este automóvel

E vá ver o Jardim New-Garden

Depois volte à rua da Boa Vista

Compre o seu lote

*Registre a escritura
Boa firme e valiosa
E more nesse bairro romântico...*
Oswald de Andrade, 1925
(*Pau Brasil*, poesia no capítulo Postes da Light)

A transição do provincianismo paulista, com seus arremedos de urbanização afrancesada e palacetes ecléticos amalucados (“cópia servil de estilos exóticos” segundo Fernando Azevedo, “carnaval arquitetônico” segundo Lobato (apud Sevcenko, 1992, p.118) para tornar-se, de fato, uma cidade industrial e futura metrópole, mais conectada aos circuitos globais, ocorrerá tanto no campo da cultura quanto da economia política da urbanização – com nexos entre ambas –, especialmente no debate sobre a modernização das formas, na arquitetura das novas casas burguesas, no urbanismo “new-garden” e na articulação entre renda da terra, crédito imobiliário e operações monopolistas na produção do ambiente construído.

Os modernistas de 1922 estavam convencidos de que as elites locais deveriam assumir uma perspectiva atualizada com seu tempo e, também, com seu lugar. Da pintura à moradia, a virada moderna e nacional exigia uma desprovincianização em todos os sentidos e um reencontro com o nacional. Os modernistas de 1922, em princípio defensores do estilo neocolonial de um Ricardo Severo, acabam reconhecendo que a casa-manifesto de Warchavchik na Rua Itápolis, em um loteamento da Cia. City no Pacaembu, abria o caminho para a uma visão ampliada da cultura moderna brasileira, que logo a seguir também se conectaria com uma certa tradição construtiva local, graças a Lúcio Costa e a criação do Iphan nos anos seguintes. A casa pioneira de Warchavchik, como notou Oswald de Andrade, era uma pequena obra de arte total, integrando arte e vida cotidiana, e o que havia de mais atual nas vanguardas europeias e brasileiras, mesmo que fazendo uso de artifícios arquitetônicos para esconder limitações técnicas locais. Projetada em 1925, inaugurada com uma exposição em 1930,² envolveu do design de mobiliário e decorações à exibição de obras de arte dos modernistas brasileiros, além do paisagismo nacionalista – estimulando a imaginação do que é “ser moderno” no Brasil. Dois anos depois, Rino Levi inaugurava outra casa modernista, também em loteamento da City, o Jardim América.

Nos anos anteriores a 1922, esboçava-se uma virada na forma de atuação do mercado imobiliário em São Paulo. Até então, os incipientes mercados de terras e da construção avançavam sobre chácaras lindeiras ao centro histórico, com loteamentos avulsos e fragmentados. Com desenho de ruas em grelha, mesmo em terrenos irregulares, tratava-se, em geral, da iniciativa de capitalistas individuais, sem urbanistas contratados. O crescimento urbano por multiplicação de loteamentos desconexos ainda é ainda um protomercado imobiliário,³ um circuito pouco estruturado, sem plano, sem articulação com crédito e com



Fontes: Disponível em: < <https://www.archdaily.com.br/br/01-163168/classicos-da-arquitetura-casa-modernista-da-rua-itapolis-slash-gregori-warchavchik>>. / <<https://arquivo.arq.br/projetos/residencia-delfina-ferrabino#&gid=1&pid=2>>.

Figura 1 – Casas da Rua Itápolis (Warchavchik, 1930), no City Pacaembu, e da Rua Estados Unidos (Rino Levi, 1932), no City Jardim América.

uma baixa presença de agentes especializados. O próprio Barry Parker, urbanista da Cia. City, chegou a definir São Paulo como “um dos melhores exemplos que já encontrei da aplicação ilógica e inepta do sistema de ruas ‘tabuleiro de xadrez’”; para então explicar qual seria seu papel: substituir o “trabalho de construção comum e o desenvolvimento [urbano] pouco imaginoso” que resultava “em retorno imediato mas com perdas no final”, para promover, em um “grau excepcional de projeto e planejamento”, um “poder de atração”, uma “imaginação criada” (apud Wolf, 2000, p.88 e p.115) – como veremos.

Um dos loteadores convencionais até então mais conhecidos de São Paulo e vereador por quatro mandatos era o pai de Oswald de Andrade, o Sr. José Nogueira de Andrade, que abria desde 1890 bairros na zona oeste sobre chácaras e sítios, na região de Pinheiros e Cerqueira César. O filho, Oswald, não apenas acompanhava os negócios do pai, mas tornou-se ele mesmo proprietário de terras e imóveis, dos quais obtinha boa parte da sua renda. Entretanto, sem a mentalidade de empreendedor, era capaz de “queimar” um quarteirão inteiro de lotes para abrir uma praça, como ocorreu em 1919, quando a seu pedido a Câmara Municipal aprovou a criação da famosa praça de Pinheiros, que depois seria batizada em homenagem ao pintor Benedito Calixto (CMSP, 2018).

A era dos loteadores tradicionais e dos negócios imobiliários restritos ao comando da burguesia local iria ser radicalmente transformada nas décadas de 1910 e 1920, com o surgimento da Cia. City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited, fundada em 1911 com sede em Londres por iniciativa do banqueiro franco-belga Edouard Fontaine de Lavelaye, em sociedade com banqueiros ingleses, os irmãos Bolton (Souza, 1988, p.36). Fontaine atuava no Brasil explorando matérias-primas tropicais e, impressionado com o crescimento de São Paulo, farejou a oportunidade de negócios imobiliários. Trouxe a “tiracolo” o urbanista e diretor honorário da prefeitura de Paris, Joseph Bouvard (arquiteto “estrela” que atuara em feiras internacionais em Paris, Viena, Londres, Bruxelas, Amsterdã e Milão e tinha recém-projetado as avenidas radiais de Buenos Aires), que acabou sendo contratado pela prefeitura para realizar estudos de melhoramentos urbanos no centro da cidade (Bacelli, 1982, p.23; Sevchenko, 1992, p.119 e p.125). Bouvard, experiente “imaginador urbano”, foi o responsável por perceber uma tendência de vetor de crescimento que garantiria o sucesso da operação – e não por acaso tornou-se também sócio da City, recebendo dividendos –, e fazendo relatórios sobre as terras para os investidores (Bacelli, 1982, p.36; Souza, 1988, p.63). Ele reconheceu que havia um movimento consistente das elites paulistas na criação de novos bairros exclusivos e que esse ocorria do centro histórico em direção às regiões oeste e sudoeste da cidade – enquanto a região leste era ocupada por indústrias, vilas operárias e cortiços, e limitada ao norte pela imensa várzea do Rio Tietê. Essa orientação levou Fontaine a procurar terras para incorporar novos bairros no vetor centro-sudoeste.

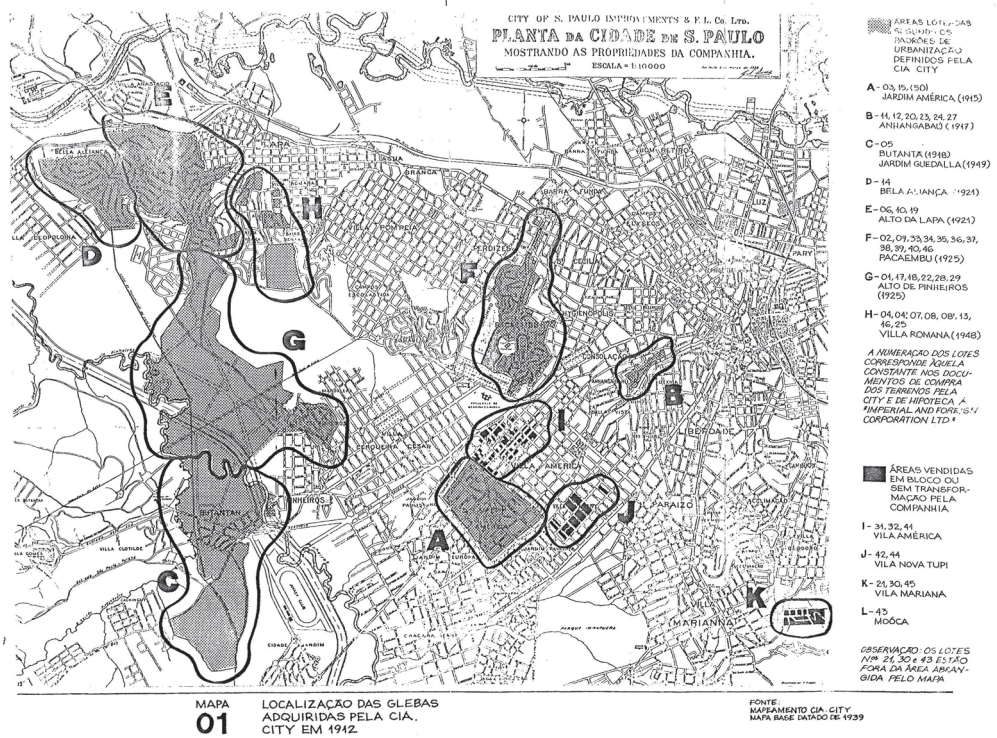
O banqueiro francês, em contato com o Diretor de Obras Públicas de São Paulo, Victor da Silva Freire (futuro sócio da City), procurando informações sobre grandes proprietários de terras, é apresentado a Cincinato Braga, deputado federal por São Paulo, e seu sócio, Horácio Sabino (Bacelli, 1982, p.24). Cincinato e Sabino passam a representar o grupo de proprietários no negócio. As terras mobilizadas eram, até então, pouco valorizadas – por serem acidentadas e declivosas (como o Pacaembu e o Alto da Lapa) ou charcos em torno do Rio Pinheiros (como os Jardins, Alto de Pinheiros e Butantan) (Souza, 1988, p.64 e p.72). Assim, antecipando-se ao movimento das elites em busca de seus bair-

ros exclusivos na cidade (que até então haviam subido do Centro e de Campos Elísios, passando por Higienópolis e estacionado na Av. Paulista), e comprando e incorporando terras em que o sistema de grelha não se adaptaria ao relevo ou por serem pantanosos, a City iria criar oportunidades de ganhos extraordinários de renda diferencial da terra. Além disso, outros fatores se somariam a isso, como a articulação com a empresa canadense The São Paulo Tramway Light and Power Co. Ltd (Light), políticos, legisladores e gestores locais – que se tornaram sócios da companhia –, e ainda a contratação de renomados urbanistas ingleses. Com isso, as operações da City estabeleceram um novo patamar de promoção e produção imobiliária, como um “ativista estrutural” na expressão de Logan e Molotch (1987), constituindo-se numa coalizão tentacular de agentes e interesses atuando em bloco e influenciando o desenho e desenvolvimento da cidade.

A estratégia monopolista da City (“vende sozinha tanto quanto todos os outros concorrentes juntos” declara em seu *annual statement* para os sócios de 1936, citado por Bacelli, 1982, p.70), articulada com poderosos sócios locais, foi rápida e avassaladora, assombrando os loteadores tradicionais. A City realizaria nessa e nas décadas seguintes a estruturação de um novo padrão de operações imobiliárias de grande porte, adquirindo 37% das terras dentro do perímetro urbano da cidade em apenas dois anos, totalizando 12,3 mil hectares (Bacelli, 1982, p.25; Souza, 1988, p.65). Esse enorme banco de terras, formado graças às boas relações do banqueiro belga com grandes proprietários e com a prefeitura de São Paulo, permitiu o lançamento de 2 milhões de libras esterlinas em debêntures em 1912 (243 milhões de libras ou 1,62 bilhão de reais em valores atualizados para 2022 pelo UK Office for National Statistics-ONS) lastreadas na hipoteca das terras e a serem amortizadas em 37 anos (Bacelli, 1982, p.32). As debêntures da City passaram então a ser negociadas nas bolsas de Londres, Paris e Bruxelas, o que permitiu que mais de um terço das terras urbanas de São Paulo passasse a estar nas mãos de credores internacionais.

Assim, a enorme operação imobiliária da City irá introduzir em São Paulo a lógica financeira dos grandes empreendimentos urbanizadores de caráter neo-colonial ou imperialista. Não por acaso, entre os sócios da City estavam capitalistas experientes em negócios ingleses e franceses de ultramar, do canal de Suez a exploração de minas na Austrália, incluindo diversas frentes de atuação no Brasil, em transportes, energia, matérias-primas etc.

Entre 1890 e 1920 a população de São Paulo quase decuplica, passando de 64 mil para 579 mil habitantes, ao mesmo tempo em que a cidade se prepara para consolidar sua posição no mercado nacional. O complexo cafeeiro criaria as condições para formação e concentração de capitais, e daria origem a uma série de atividades tipicamente urbanas, como a industrial, bancária, escritórios e armazéns, comércio de importação e exportação, alimentando a expansão do aparato de Estado, como explica Wilson Cano (2007, p.76). Além disso, desenvolveram-se também atividades ligadas ao processo de urbanização propriamente



Fonte: Souza (1988).

Figura 2 – Mapa das áreas da City adquiridas na década de 1910 (mapa produzido pela companhia em 1939).

dito, como o comércio atacadista, os transportes, as comunicações, e eletricidade e construção civil, entre outras (Saes, 1989, p.33). A criação de um mercado de trabalho urbano e a expansão das atividades produtivas, comerciais e financeiras originaram uma demanda crescente para habitação e serviços urbanos que, apenas parcialmente, foi respondida pelos próprios fazendeiros, industriais e trabalhadores. Assim, começa a se constituir um campo para investimento de capital acumulado em outras órbitas, nacional e internacional, que encontrariam no urbano, convertido em imobiliário, uma fronteira de valorização. Serviços de transporte, iluminação, gás, construção de casas operárias e cortiços, loteamentos, palacetes, entre outros, progressivamente tornaram-se produto da urbanização do capital mercantil a ponto de se tornar uma atividade autônoma, o complexo imobiliário-financeiro.

Os capitais internacionais, em geral canalizados por empresas inglesas, mas não só, já estavam no Brasil em diversos empreendimentos e infraestruturas, em especial a ferroviária e portuária destinada à exportação de grãos e minérios. Na cidade de São Paulo, as empresas de capital internacional eram responsáveis por operar sistemas de águas e esgotos até o ano 1892, quando foram estatizados, energia elétrica, gás, telefonia, iluminação pública e transportes – ou seja, os

serviços públicos eram negócios privados, quase sem regulação e também relacionados a interesses indiretos, como os negócios com terras.

Os empreendimentos da City foram investimentos pioneiros na América do Sul (Bacelli, 1982, p.132) e tornaram-se exemplares como modelo de negócios imperiais nas ex-colônias em operações imobiliárias de grande porte e impacto econômico, urbanístico e cultural. Em 1915, foram contratados pela City dois renomados urbanistas ingleses, Barry Parker e Raymond Unwin. Ambos se tornaram conhecidos pelos projetos de cidades-jardim na Inglaterra como alternativa urbana às cidades industriais, poluídas, congestionadas e violentas. Faziam parte de um movimento liderado por Ebenezer Howard, cujo manifesto e proposição estão no seu livro *Garden Cities of Tomorrow*, publicado em 1896, atualizado em 1902 e traduzido ao português em 1996, com o objetivo da reinvenção da relação cidade-campo, não mais como uma oposição, como com um modelo híbrido, complementar e mesmo utópico no sentido também de superar ou conciliar o conflito capital-trabalho – ao menos provendo condições dignas de vida e moradia aos trabalhadores. Howard funda em 1902 uma sociedade anônima e lança no ano seguinte um concurso para a primeira cidade-jardim planejada em um novo modelo, Letchworth, vencido por Unwin e Parker. Letchworth, a 50 quilômetros de Londres, foi projetada como esse lugar em que campo e cidade se reconciliariam e as condições de vida dos trabalhadores seriam reinventadas, com diversas áreas comunais, jardins plantados para alimentação coletivas e moradias alugadas por meio de cooperativas, sem que a propriedade privada individual limitasse o espírito coletivista da experiência.

Há variantes no movimento das cidades e subúrbios-jardim. Esses últimos expandiram-se enormemente, sobretudo nos Estados Unidos, sem a mesma perspectiva utópica, passando a ter um uso indiscriminado de subúrbios residenciais ajardinados. Entretanto, interessa-nos, especialmente, Letchworth, e posteriormente Hampstead, porque foram projetadas com esses princípios socializantes e ambientais pelos dois arquitetos que desembarcariam em São Paulo para serem os urbanistas da Cia. City, num contexto e com objetivos totalmente distintos. A razão talvez tenha sido histórica e econômica: segundo Sevckenko (1992, p.125), com o início da Primeira Guerra Mundial em 1914, no ano seguinte Unwin e Parker estavam “à beira da falência” e “decidiram transformar sua experiência [originalmente de inspiração coletivista e utópica] numa empresa de prestação de serviços para projetos internacionais de especulação imobiliária”.

Em 1917, ano da Revolução Russa e das grandes greves em São Paulo, Parker se instalou por dois anos na capital paulista em meio às mobilizações e lutas sociais. Contudo, centrado no que era o seu contrato, avança nos projetos do primeiro empreendimento da City, o Jardim América, iniciado com Unwin em Londres anos antes, e inaugurado em 1918. Parker iria projetar, além desse, os bairros-jardins do Alto da Lapa (1921), Pacaembu (1925), Alto de Pinheiros (1925) e Butantan (1935).

Evidentemente despida de qualquer intenção socializante ou utópica, a forma urbana que, na origem, serviria para um ensaio de superação da cidade industrial e da exploração capitalista, aqui passava de causa política a estilo de vida importado pelas elites e classes médias locais como produto imobiliário *up-to-date*. O desenho urbano orgânico de ruas sinuosas, e mesmo alguns jardins compartilhados entre conjuntos de moradias, guarda referência com o projeto original inspirado por Howard. Como explica Sevckenko (1992, p.126), Unwin e Parker “mantiveram princípios básicos da concepção técnica das cidades-jardim, abrindo mão, ironicamente, da filosofia essencial do movimento de orientação essencialmente socialista que era oferecer uma alternativa de alta qualidade de vida para a população trabalhadora e escapar das restrições da própria especulação imobiliária”. Vale lembrar que o maior princípio da cidade-jardim de Howard era a “eliminação da especulação”.

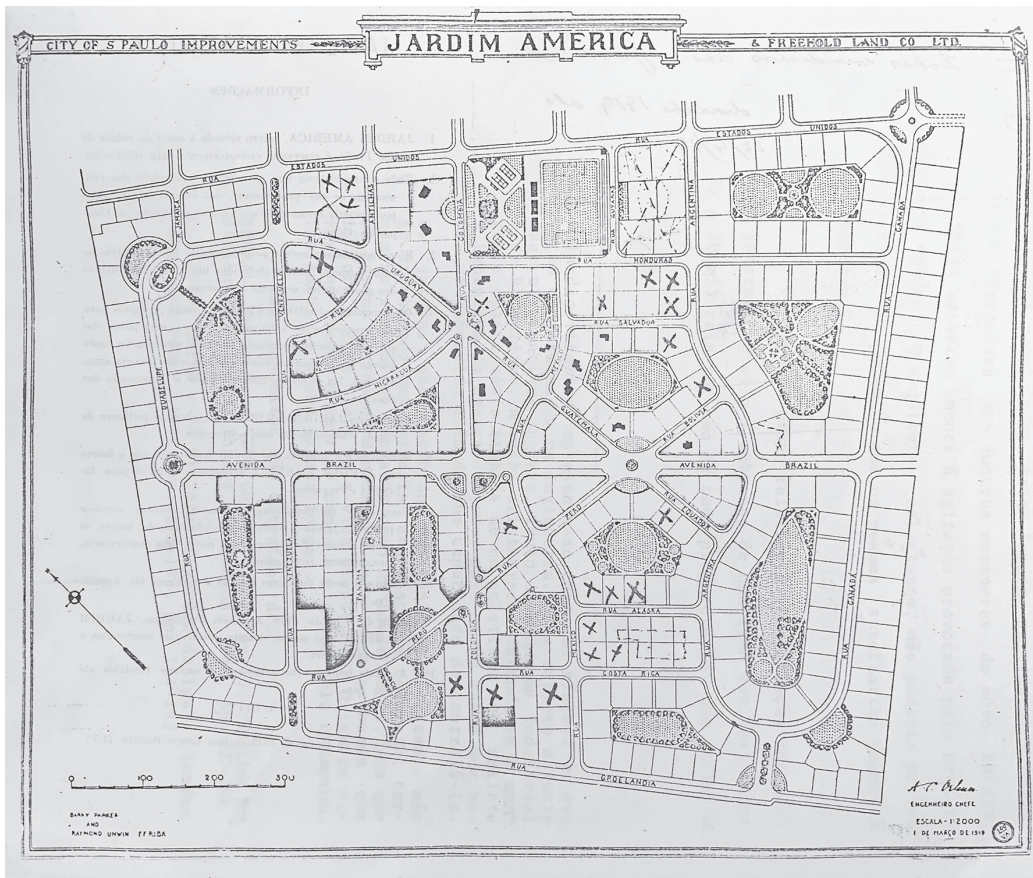
Ou seja, o modelo original desenhava a nova cidade como meio de garantia da qualidade de vida para as maiorias, mas quando chegou ao Brasil, a cópia inverteu o sentido e destinou-se a outra classe, jogando a favor da especulação imobiliária e da segregação socioespacial. No lugar de casas cooperativas para trabalhadores e jardins de agricultura urbana comunitários, os lotes são definidos com um padrão mínimo de 900 m², impedindo o acesso de moradores de menor renda – a não ser na condição de trabalhadores domésticos. A compra dos lotes ocorria com financiamento oferecido pela City por até 20 anos, com minucioso exame do perfil dos compradores e mesmo dos arquitetos, garantindo a “boa vizinhança” (Segawa, 2000, p.114; Wolff, 2000, p.119) e o padrão de sociabilidade autossegregada. A disponibilização de crédito (a juros mais altos dos que os recebidos pelos investidores com os papéis das debêntures), tanto para compra do terreno quanto construção das moradias, com financiamento de longo prazo, foi uma das razões do sucesso e relativa massificação seletiva nas vendas dos empreendimentos. Para a City, a segurança era total, os terrenos e obras seguiam em nome da companhia até a quitação total, podendo ser retomados em caso de inadimplência.

Para garantir o padrão elevado das casas, a City fazia o papel de órgão aprovador e fiscalizador, avaliando projeto a projeto, com exigências normativas em relação a recuos, gabaritos e outros padrões construtivos, assegurando também o perfil da clientela. Como exemplo, algumas casas-modelo eram construídas e colocadas à venda e em visitação, entre elas cinco projetadas pelo próprio Garry Parker. Diferentemente das experiências modernistas de Warchavchik e Rino Levi, que foram exce es, a maioria das casas, incluindo aquelas de Parker, seguia uma “vaga inspira o nos bagal s t picos dos administradores ingleses em terras coloniais” (Sevckenko, 1992, p.127). Para tanto, a companhia contava com departamentos de arquitetura e engenharia, construtoras parceiras (das quais recebia 5% de comissão, segundo Bacelli, 1982, p.70) e uma até fábrica subsidiária de materiais, que extraia barro na várzea do Rio Pinheiros e produzia

tijolos para os empreendimentos (Souza, 1988, p.88). Além disso, contava com muitos trabalhadores braçais para “fazer a drenagem... na pá, picareta e carroças para transportar terra”, segundo Parker (Bacelli, 1982, p.82), transformando charcos fétidos em terrenos rentáveis. A City conseguiu, ainda, que o poder público municipal produzisse uma legislação urbanística especial, garantido a exclusividade residencial e os padrões urbanísticos voltados à população de alta renda (Rolnik, 1997, p.134). Com isso, a City conseguia promover ganhos simultâneos aos seus investidores vindos da renda da terra (sobrevvalor futuro capitalizado embutido no preço da terra), juro (parcela do valor excedente que remunera quem fornece o *funding*), e do lucro (valor excedente produzido) nas obras de urbanização e edificações.

As peças de marketing dos empreendimentos da City, elaboradas por um departamento próprio – muitas delas em inglês e veiculadas em jornais destinados a estrangeiros no Brasil e jornais europeus –, reforçavam o caráter inovador dos empreendimentos, sua exclusividade e a “ajuda financeira” da City com suas linhas de crédito. Alguns dos *slogans* publicitários e suas promessas: “o ar livre do campo e todo o conforto da cidade”; “maravilha urbana”; “amplas e verdejantes alamedas, sinuosas e acolhedoras”; “*mens sana in corpore sano*” (graças aos clubes lá instalados); “o bairro aristocrático por excelência” etc. (citados em Bacelli, 1982; Souza 1988; Wolff, 2000). Porém, um dos cartazes de propaganda chama a atenção pela mensagem direta sobre a exclusividade: “Seja Previdente: antes de construir sua residência, escolha um terreno que o proteja contra surpresas desagradáveis. Em nossos bairros V.S terá a garantia de uma boa vizinhança e, portanto, de uma valorização segura – Cia City” (apud Segawa, 2000, p.114).

A forma urbana e arquitetônica importada, seja ela francesa, seja inglesa, servia à burguesia cafeeira recém-aída da condição escravocrata para posar de liberal. Se a importação do modelo hausmanniano para os planos de avenidas, em São Paulo e no Rio de Janeiro, era de clara inspiração autoritária, no caso da City, o paradoxo estava na mimese de uma forma urbana de conteúdo progressista e mesmo coletivista, mas que aqui encontrava uma sociedade recém- saída da escravidão e cujo acesso à propriedade, à terra legal, estava impedido aos escravizados libertos (Martins, 1979). A eles, em situação até pior do que a dos operários ingleses em seus *slums*, estavam destinadas, como hoje, em grande medida, as áreas imprestáveis da cidade, áreas de risco de desmoronamento, alagáveis, distantes, sem infraestrutura, ou ainda os cortiços para os que podiam pagar. O projeto utópico inglês, de uma conciliação com a natureza e com o trabalho, aqui adquire o caráter de negócio neocolonial e urbanismo de grife, de produto importado para consumo dos proprietários – como é até hoje, sendo os bairros jardins da City áreas das mais valorizadas da cidade. As ideias urbanas e de estilo de vida que chegam aqui “fora do lugar”, parafraseando Roberto Schwarz (1992), constituirão um “novo lugar” para as elites periféricas, com os



Fonte: Bacelli (1982).

Figura 3 – Planta do Jardim América tal como projetado por Unwin e Parker (folheto de propaganda da City de 1919).

princípios sociais originais invertidos, sobretudo na sua condição de classe e democratização dos benefícios da modernidade. Aqui a cidade-jardim será um modelo de negócio e uma questão de estilo de morar, sem qualquer causa social, mas um emblema de distinção e exclusividade para os que podem pagar.

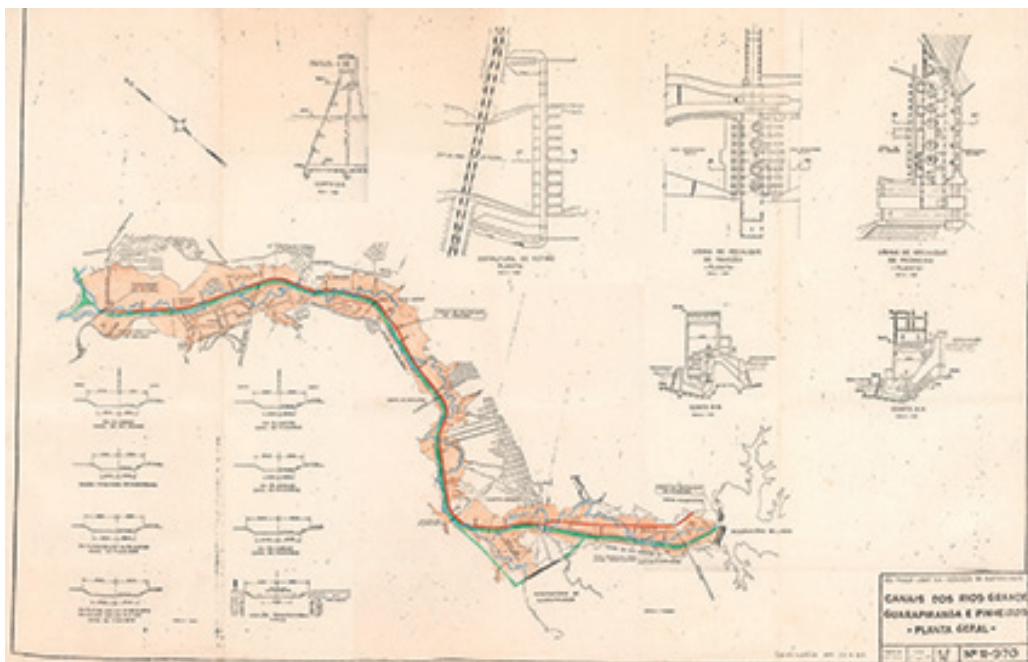
Como empreendimento internacional de negócios locais neocoloniais, a City soube construir alianças com parceiros estratégicos e incorporá-los no quadro de acionistas, construindo um bloco de poder e negócios avassalador na definição de áreas, prioridades e investimentos na cidade de São Paulo, em um fenômeno sem igual até hoje. Essa articulação entre os elementos modernos, trazidos pelo urbanismo, pela estrutura societária, pelo lançamento de papéis hipotecados nas terras, articulava-se ao patrimonialismo, com segregação social e um Estado que atendia com presteza os loteamentos especulativos da City, ao mesmo tempo que postergava o atendimento e a urgências das classes trabalhadoras em seus bairros precários (Souza, 198, p.144-6).

O elo patrimonialista era evidente na própria estrutura societária da companhia. Além de banqueiros e investidores estrangeiros, dela participavam, no ramo nacional, políticos brasileiros (incluindo um ex-presidente e senador, Campos Sales, um ex-governador, Barros Pimentel, além do deputado Cincinato Braga, sócios da companhia), gestores públicos (como Vitor da Silva Freire, diretor de obras públicas do município), e Horácio Sabino, que articulava a compra de terras na cidade (Souza, 1988, p.60-3). A proximidade com a gestão pública permitiu que a City se antecipasse ao próprio município nas leis de uso e ocupação do solo de seus empreendimentos, posteriormente transformando-os em lei (Bacelli, 1982, p.148 e p.178). Os bairros da City tinham cálculo do IPTU deliberadamente subdimensionado e, entre 1918 e 1928, eram os únicos bairros novos a terem rede de água e esgoto (Bacelli, 1982, p.91-5; Souza, 1988, p.90).

A estratégia monopolista associada a capitais internacionais, constituindo um banco de terras impressionante, angariando benefícios públicos e das concessionárias de serviços, além de uma clientela seduzida pelo estilo de vida e padrão urbanístico e arquitetônico promovidos resultou em ganhos muito acima da média para o mercado imobiliário em São Paulo naqueles anos. Dados do Cogep apresentados por Maria Cláudia Souza (1988, p.116) demonstram que os terrenos da City no Jardim América, por exemplo, valorizaram, em termos reais, em 20 anos (entre 1920 a 1940), 5,7 vezes; enquanto isso, no mesmo período, a valorização média dos terrenos na cidade foi 2,3 vezes (ibidem, p.122) – ou seja, os bairros da City renderam mais que o dobro. Além disso, de forma não mensurável, a empresa também lucrava com obras e com juros do crédito à sua clientela. Desde então, os empreendedores na máquina paulistana do crescimento procuram estratégias para alcançar ganhos muito acima da média, articulando rendas, juros e lucros, em ações estruturais, especulativas e monopolistas que produziram ou modificaram vetores de crescimento urbano e tendências urbanísticas e arquitetônicas.

Entreato: operações da Light nas várzeas do Rio Pinheiros

O grupo Light, que viera para São Paulo na transição para o século XX (Saes, 2009), passou a preparar, nos anos 1920, outra operação com terras que marcaria a história da cidade, com a captura de 21 mil hectares de áreas lindeiras ao Rio Pinheiros, obtidas com a canalização, alargamento e retificação do rio, e drenagem de suas margens. Os rios Pinheiros e Tietê circundavam a cidade por um longo e sinuoso leito repleto de meandros, produzindo uma planície de inundação (várzea) vasta (Seabra, 2021, p.15). A empresa recebeu o direito de captar águas no Alto Tietê e lançá-las no Complexo Hidrelétrico de Cubatão, através da represa Billings. Embora a geração de energia fosse a razão objetiva para as obras, o arranjo permitiu a Light apropriar-se das terras declaradas de “necessidade pública”, as zonas sujeitas a inundações, e depois vendê-las, somando ao custo de desapropriação o valor do custo do benefício introduzido pela



Fonte: São Paulo Light S.A.

Figura 4 – Canais dos Rios Grande, Guarapiranga e Pinheiros – Planta Geral. Documento produzido pela São Paulo Light S.A, colorido por Odette Seabra como parte de sua pesquisa no acervo histórico sobre a Companhia, indicando o curso natural do Pinheiros (em azul), o desenho do canal sobre a várzea (em vermelho) e a “linha da máxima enchente de 1929” (tracejada). Notar que o Norte Geográfico desta carta indica a necessidade de rotação do eixo (N-S) para sua interpretação.

Companhia, como explicou Odette Seabra (2021). A Lei n.2.249 concede a The São Paulo Tramway, Light and Power Company Limited “o direito de desapropriação dos bens e terrenos” declarados de “utilidade pública” e de “necessidade pública”. Por utilidade pública, entendiam-se “terrenos e outros bens indispensáveis à construção” de obras; por “necessidade pública” entendiam-se “as áreas atualmente alagadiças, ou sujeitas a inundações, saneadas ou beneficiadas em consequência dos serviços de que tratava” (apud Seabra, 2021, p.182). “Ficava, pois, a questão de saber-se a que correspondiam às zonas inundáveis e como determiná-las”, observa Seabra, que esmiúça as controvérsias abertas a respeito.

A compreensão da autora é de que “as obras em projeto, ao mesmo tempo em que integravam o circuito do capital produtivo de energia”, operando em condições de monopólio, alteravam substancialmente as possibilidades de uso das propriedades da região e do entorno. Em consequência, os terrenos acumulariam um sobrepreço, ou renda diferencial (ibidem, p.188). O caminho para participar dessa valorização das terras drenadas foi cobrar o custo integral dos

benefícios. Em síntese: “vendia-se a energia em condições de monopólio, o que permitia que as tarifas cobrissem custos de investimentos e cobrava-se pela segunda vez, na forma de ‘custo integral do benefício’, os mesmos investimentos pela via da propriedade da terra” (ibidem, p.189). Entretanto, essa pretensão era limitada pelo fato de o decreto especificar “custo integral”, uma vez que parte do trabalho incorporado nas obras, como excedente de valor, ficava incorporado às terras do vale. Para isso, a Light entrou diretamente nos negócios de terras, mediante compras e permutas no vale do Pinheiros. Odette Seabra lembra que o próprio crescimento da cidade ia sendo incorporado ao preço na região.

O objetivo da empresa era “tornar-se proprietária para apropriar-se dos benefícios ou do valor dos melhoramentos que realizaria nas áreas delimitadas” (Seabra, 2021, p.223). Para tanto, a Light reivindicou, como área que ficaria sob sua jurisdição, o “limite da enchente de 1929” ou “limite da linha máxima enchente” do Rio Pinheiros. Após pesquisa minuciosa, inclusive dos índices pluviométricos, a autora reuniu vários indícios que conduzem a pensar que a “enchente de 1929” foi forjada “como uma estratégia de valorização dos investimentos da Light” (ibidem, p.196). “A abertura das represas, por si só, bastaria para colocar o problema da “enchente” de 1929 em seus termos reais, pois tratou-se de uma inundação que serviu aos interesses da Cia. Light estabelecidos no Pinheiros” (ibidem, p.220).

Amparada por decretos municipais, como aquele de 1937, a Light negociou com os proprietários do vale desapropriações judiciais ou amigáveis, doações ou pagamento em dinheiro para cobrança de benefício ou melhoria, quase sempre conseguindo direcionar a seu favor os processos que instaurou (ibidem, p.224-6). Em duas situações, a empresa esbarrou em limites: no embate jurídico com a Prefeitura e com a City. Na Prefeitura, a companhia esbarrou com a ação de engenheiros, um deles “questionador incansável dos procedimentos da Light”, ainda de acordo com Odette (ibidem, p.242). Na contenda com a Companhia City, com enormes áreas nas várzeas para seus empreendimentos, essa questionou a legitimidade dos limites territoriais de jurisdição da Cia Light pela enchente de 1929. Nessa disputa entre iguais, as empresas firmaram um acordo amigável, no qual a Light receberia como pagamento de melhoria 438 mil m² de terrenos (ibidem, p.227). Por fim, dos modestos proprietários – a população ribeirinha que tinha suas propriedades como meio e condição de sua reprodução, com extração de areia, olarias, chácaras com hortas – a Light realizou expropriação pura e simples (ibidem, p.275).

A crença na ideia de progresso contribuiu para legitimar métodos no mínimo questionáveis: “ela (Light) era a modernidade”, trazida pela hidroeletricidade produzida em escala e com obras avançadas de engenharia (ibidem, p.191). No entanto, a Companhia elaborou, por aproximadamente 30 anos, diversas estratégias com o objetivo de se apropriar da valorização de terras. A Light representou exemplarmente aquela combinação peculiar de modernidade e atraso

do capitalismo dependente: ao mesmo tempo trazia a modernidade técnica da engenharia hidráulica e elétrica financiada por capitais internacionais, e praticava ações típicas de acumulação primitiva colonial.

A operação da Light nos “meandros do rio nos meandros do poder”, na expressão de Odette Seabra, teve um caráter determinante no futuro da cidade, criando as bases da conversão das margens do Pinheiros no espaço-tempo capitalista da metrópole, com diversos desdobramentos importantes. Entre eles, em 1939, a implantação de uma usina elevatória para reverter o curso do Rio Pinheiros, que elevou o rio no trecho onde desaguavam três córregos, entre eles o chamado “Água Espraiada”, ao qual voltaremos. Isso exigiu a construção de um dreno que recebesse as águas dos córregos e lançasse no Pinheiros no trecho além da usina elevatória. Nas margens do dreno foram, posteriormente, abertas as pistas da Avenida Berrini, hoje sede de muitas empresas e local dos maiores arranha-céus de São Paulo, interligada ao eixo de negócios da Avenida Faria Lima. As terras apropriadas pela Light seriam, nas décadas seguintes, incorporadas ao sistema viário da metrópole, quando a história se inverte com as desapropriações pelo poder público para a construção de trevos, passagens, alças, viadutos para as vias marginais expressas (ibidem, p.282).

Sem a pretensão de seguir o fio da meada dessa história e repertoriar os diferentes arranjos do complexo imobiliário que se seguiram e alteram-se substantivamente ao longo do tempo – em especial com o modelo metropolitano de verticalização e espraiamento simultâneos a partir dos anos 1950 (Feldman, 2004) –, passamos ao segundo momento examinado neste artigo, novamente nas operações imobiliárias nas margens do Rio Pinheiros – onde charcos inabitáveis viram as terras mais caras da cidade. Nas áreas alagadas das “águas espraiadas” do Pinheiros nascerá uma “nova cidade” ou “outra cidade” – ou ao menos é assim retratada pela mídia (Fix, 2001). Surgirá como se completasse, décadas depois da conquista das várzeas pelas Companhias City e Light, o percurso do “deslocamento” das elites e do centro de São Paulo (Villaça, 2001).

Segundo ato: Na virada para o século XXI, paisagens e miragens globalizadas

A construção da unidade brasileira do World Trade Center (WTC), em meados dos anos 1990, e do Centro Empresarial Nações Unidas, em seguida, parecia imprimir na paisagem urbana a inserção do Brasil na globalização. Talvez por nos aproximarem, ao menos no imaginário, do *skyline* das chamadas “cidades globais”. A marca WTC, somada aos logos estampados no topo das torres entre a Marginal Pinheiros e a Avenida Luís Carlos Berrini, dava a impressão de prédios pertencentes a grandes corporações transnacionais que produziam, por conta própria, sua própria base territorial.

Uma ilusão reforçada pelo fato de que a economia brasileira passava, naquele momento, por um salto de desnacionalização (Gonçalves, 1999), com crescimento dos fluxos de Investimento Direto Estrangeiro (IED) no contexto



Fonte: Foto de Mariana Fix (1996).

Figura 5 – Centro Empresarial Nações Unidas em obras e World Trade Center, na Marginal Pinheiros.

das políticas de abertura econômica, estabilidade monetária, reformas estruturais, privatizações e desregulamentação financeira iniciadas no final dos anos 1980, que inseriram o Brasil na mundialização financeira. Boa parte dos IED correu no âmbito das privatizações e não implicou a geração de novas empresas, mas sim, especialmente, transferência patrimonial: uma dança dos capitais, na síntese de Leda Paulani (1998). A abertura econômica trouxe uma enxurrada de produtos importados que promoveu, a um só tempo, choque nos preços, mudança no padrão de consumo das elites, quebra de indústrias nacionais. Enquanto isso, as privatizações de serviços que não geram aumento das exportações ampliaram a vulnerabilidade da economia brasileira (Fiori, 2001; Gonçalves, 1999). Um capítulo no qual os fundos de pensão tiveram um papel importante como adquirentes nas privatizações das empresas estatais (Lazzarini, 2007), mas não apenas, como veremos.

As transformações na economia e nas políticas públicas foram identificadas e documentadas por diversos autores em várias frentes: sistema financeiro e mercado de capitais; orçamento público; previdência complementar privada; propriedade e gestão das empresas em vários setores industriais, entre outras (Marques, 2003). O circuito imobiliário, entretanto, por suas características, exige um esforço específico de compreensão. Nesse momento, as principais

incorporadoras imobiliárias eram propriedade de famílias brasileiras, que conseguiram mobilizar fundo público para criar as bases para a implantação dos novos empreendimentos, cujos inquilinos figuravam empresas estrangeiras que ingressaram no país nesse fluxo de IED, como veremos.⁴ A marca internacional aparecia nos nomes de duas empresas de consultoria imobiliária que vieram ao Brasil para atender seus clientes mundiais, somando-se à Richard Ellis que já estava no país desde os anos 1980, e algumas incorporadoras, ainda que não se deva superestimar sua importância.

A imagem globalizada, entretanto, era sublinhada, ainda, pela arquitetura do espetáculo: “os megaprojetos estão colocando a arquitetura brasileira numa dimensão internacional”, dizia o arquiteto responsável pelo empreendimento. Os megaprojetos para grandes empresas transnacionais permitiram um desrescalque local de arquitetos que estavam “insatisfeitos ou se sentindo censurados, tolhidos...” ou “patrulhados” por aderirem à linguagem do mercado imobiliário global (Frúgoli Jr., 2000, p.184).

O que localmente aparecia como “liberdade” (de não ter que usar concreto aparente ou seguir qualquer escola modernista brasileira) era, ao mesmo tempo, alinhamento e submissão de desenho das fachadas, materiais empregados, tipologias e leiautes à arquitetura global de megaprojetos, com torres de escritórios, shopping centers, terminais, pontes estaiadas e grandes edifícios parecidos e uniformizados pela dinâmica de expansão da cidade-mercadoria. Prédios-logomarca que, embora utilizem todos os meios para se diferenciar, não podem ser excepcionais ou especiais a ponto de ficarem totalmente à margem do cálculo monetário (Harvey, 2005, p.32-4). Em suma, tratava-se da “liberdade” de aderir às dinâmicas ao mercado imobiliário e seu padrão de edifícios e paisagens globais, cujo fim último é mesmo a acumulação. David Harvey, nos Estados Unidos, havia reconhecido nos anos 1980 o mesmo “desrescalque” pró-mercado em seu conhecido *Condição pós-moderna*:

O impulso modernista – parcialmente por razões práticas, técnicas e econômicas, mas também ideológicas – de fato se deu ao trabalho de reprimir a significação do capital simbólico na vida urbana. A inconsistência dessa democratização e desse igualitarismo forçados do gosto diante das distinções sociais típicas do que, afinal, permanecia uma sociedade capitalista vinculada a classes em dúvida criou um clima de demanda reprimida, senão um desejo reprimido. (Harvey, 1994, p.82)

Essa demanda social das elites e dos negócios por grandes projetos urbanos e suas paisagens de poder e dinheiro é, sem dúvida, parte da emergência do neoliberalismo e de seu imaginário social de riqueza vertiginosa rapidamente produzida. Com a diferença que aqui aportavam em uma sociedade, já de partida, das mais desiguais do mundo.

Mas, qual o arranjo por trás da produção dos megaprojetos? Vale lembrar que Torres Gêmeas de Nova York, a unidade mais conhecida do WTC no mun-

do, além da função que ocupavam, por conta das empresas alojadas, foram emblemáticas de um modelo de empresariamento urbano que atribui à “valorização imobiliária” o caráter virtuoso de “revitalizar” áreas tidas como degradadas e modelar novas centralidades. No caso, peça-chave da remodelação da área ao sul da ilha de Manhattan, ícone na globalização e do poder de comando norte-americano sobre a economia global, como se sabe derrubado no atentado de 11 de setembro de 2001. Aqui no Brasil, a sigla WTC, entretanto, é apenas uma marca, gerida e licenciada com exclusividade pela World Trade Center Association, de modo que a unidade brasileira tem pouca relação com a nova-iorquina além do *branding* de edifício “icônico”.

A capa de uma revista da associação de fundos de pensão, sediada no WTC, dava uma das pistas para se entender o arranjo específico que se constituía por aqui: “A avenida é dos fundos”. Os logos eram, em verdade, de empresas locatárias e seus *landlords*, em muitos casos, os fundos de previdência privada como aquele da Caixa Econômica Federal. Empresas inquilinas dos setores de telecomunicações e tecnologia da informação, ou que ingressaram no Brasil com a privatização das empresas brasileiras, como a Duke Energy que adquiriu parte das plantas da Companhia Energética de São Paulo (Cesp), instalavam-se sem imobilizar riqueza.

Os fundos de pensão foram chamados a participar do “jogo imobiliário” por incorporadores, como estratégia para driblar a falta de outras fontes de financiamento imobiliário e não depender da venda antecipada e fragmentada dos empreendimentos, segundo o incorporador imobiliário Rafael Birmann (Fix, 2007). Desse modo, diferia do arranjo que caracterizara produção de edifícios na chamada *bratkelândia*, quando uma empresa, por meio de uma estratégia de “produção monopolista do espaço” (Fujimoto, 1994) transformou a Berrini nas décadas anteriores. Além da referência ao conhecido jogo de tabuleiro, tomamos o termo emprestado do título da autobiografia de um grande incorporador norte-americano dos anos 1950 Paul Zeckendorf (*Monopoly*, no idioma original), não por acaso livro de cabeceira de um dos principais incorporadores da Berrini no período em questão, Birmann (Zeckendorf, 1987).

Na busca por ganhos de longo prazo, os fundos encontraram nas novas torres a combinação de renda obtida com o aluguel para os inquilinos do mundo corporativo e a valorização patrimonial, resultado de apostas em produtos imobiliários classificados por empresas de consultoria como A, duplo AA ou *triple A*.

Além do porte evidentemente em nada comparável ao das torres gêmeas do WTC de Nova York, a unidade brasileira foi projetada por um arquiteto brasileiro, construída pela OAS, uma conhecida empreiteira local que era, ao menos tempo, uma das empresas contratadas pelo governo para as obras da Avenida Água Espraiada (a atual Jornalista Roberto Marinho), logo ao lado.

A abertura da avenida era apresentada como “âncora” – no jargão do modelo – na proposta da Operação Urbana Água Espraiada, formulada em linha

com o ideário das parcerias público-privadas em voga. Alguns anos depois, uma ponte estaiada, inspirada em modelos estrangeiros como aqueles do renomado arquiteto e engenheiro Santiago Calatrava, foi construída sobre o Rio Pinheiros. A solução da engenharia, mais do que responder a problemas técnicos-viários, pretendia produzir a espetaculosidade de um chamariz para o mercado imobiliário.

Assim, as novas torres demandavam uma reorganização espacial não só para atender as expectativas das empresas locatárias em busca de grandes lajes bem localizadas, aspecto mais evidente e alardeado, mas também uma reorganização que desse conta das expectativas de valorização patrimonial de edifícios que eram tratados como ativos financeiros no portfólio dos investidores.

O reconhecimento do montante de recursos necessários para enfrentar as inúmeras carências urbanas de uma metrópole como São Paulo, numa economia em crise, combinado ao discurso do Estado mínimo, alimentou o apelo do discurso do chamado “empreendedorismo urbano” (Harvey, 1996). Como justificar investimentos públicos numa área já tão favorecida em meio a inúmeras demandas das periferias urbanas? No Brasil, o “pensamento único das cidades” (Arantes; Vainer; Maricato, 2000) tomaria a forma de instrumentos urbanísticos como as operações urbanas consorciadas, as parcerias público-privadas, os projetos de “revitalização” das áreas centrais e, de modo geral, o receituário do planejamento estratégico de cidades e das “cidades globais”. O novo modelo ganhou espaço em governos de orientações políticas diferentes, como se fosse uma espécie de fórmula mágica para resolver o problema da modernização da infraestrutura supostamente sem custos para o governo, o que não se confirma (Fix, 2003). Sem espaço aqui para recapitular a história de sua aplicação em São Paulo, algo que fizemos em outros escritos, o importante é pontuar que, na Espraiada, a “valorização imobiliária” veio à custa da expulsão de moradores de inúmeras favelas, entre elas a do Jardim Edith, que ficava logo ao lado dos terrenos nos quais o WTC e o Cenu foram construídos. Uma parte dos despejos teve como “razão objetiva” – para tomar de empréstimo o termo utilizado por Odette Seabra mencionado no nosso entreato – a abertura de uma avenida amparada por uma lei de melhoramento viário (convenientemente desenhada para poupar as moradias de classe alta, ao passo que expulsava os mais pobres). Outra parte, contudo, não se justificava pela obra. Foi então que um grupo de empresários formou um *pool* para contribuir no financiamento da construção das moradias e, assim, forçar a saída da totalidade da favela Jardim Edith, incluindo aqueles que teriam direito a reivindicar usucapião. A arrecadação desse *pool* repercutiu em alguns artigos na mídia, saudando a “nova mentalidade” dos supostos benfeitores, ainda que os recursos doados tenham sido secundários perto dos “ganhos fabulosos” aferidos – na expressão de um conhecido consultor imobiliário. O percentual de participação de cada membro do *pool*, inclusive, foi definido pela consultoria Arthur Andersen, que levou em consideração a distância da proprie-



Fonte: Foto de Mariana Fix (2022).

Figura 6 – Marginal do Rio Pinheiros, 2022.

dade valorizada em relação à favela “removida”. A maioria dos moradores expulsos, sem alternativas às quais teriam direito, foi viver em outras favelas, mais precárias e mais distantes, diversas das quais em áreas de mananciais, numa operação que levou a abertura de inquérito civil para apuração de eventuais danos ambientais promovidos pela Prefeitura, inquérito para apuração de crime de constrangimento ilegal praticado pelos coordenadoras da remoção da favelas.⁵ Curioso notar que um dos maiores beneficiários foi o fundo de pensão de trabalhadores brasileiros, os funcionários da Caixa Econômica Federal (Funcef), principal proprietário da maior torre do Centro Empresarial Nações Unidas.

Em suma, o arranjo combinou o interesse das empresas locatárias – que ganharam mobilidade de se instalar e facilidade de se deslocar sem imobilizar riqueza – e dos promotores imobiliários – que se beneficiam da formação de um mercado, capturando um grande volume de recursos públicos. Recriou-se, em um país periférico, numa metrópole desigual, um enclave em que se mimetizam padrões encontrados nos países centrais, ainda que em dimensões mais modestas, à custa da concentração de investimentos públicos e privados e de muita segregação socioespacial. As novas articulações e desarticulações com os circuitos globais assumem forma de uma “base hospedeira” do capital que se transnacionaliza, mantendo a posição subalterna do país na economia mundial, agora em um novo arranjo da divisão internacional do trabalho.

Conclusão

O exame dessas situações urbanas coloca em relevo os arranjos e coalizões das máquinas imobiliárias de crescimento ao longo do tempo. A magnitude e as consequências desse jogo imobiliário demonstram a insuficiência de se examinar a cidade e a metrópole apenas como lócus da reprodução social ou pelas funções econômicas que abriga – como valor de uso para seus moradores e para as empresas –, como se fossem meramente reflexos das forças capitalistas de acumulação, e não um momento ativo, com suas próprias formas de contradição.

O percurso realizado, ainda que parcial e em caráter exploratório, reforça a importância das pesquisas com fontes primárias, realizadas por vários dos autores aqui citados – e outros que não conseguimos abarcar – que permitam conhecer as articulações e os conflitos que caracterizam a produção do ambiente construído. São fundamentais – ainda que precisem ser adensadas com novas para dar conta dos diversos períodos históricos, incluindo o tempo presente, e analisadas em conjunto – para amparar melhor hipóteses que permitam aprimorar os marcos conceituais.

Essa percepção do urbano como tema-problema que exige a formulação de hipóteses e categorias próprias na economia política foi decisiva para diversos autores na constituição do campo dos estudos urbanos no Brasil desde os anos 1960 (Arantes, 2009), como problematizamos em outros artigos. As questões que guiaram e alimentaram a formação dos estudos urbanos no Brasil emergiram da tentativa de identificar o que há de específico na formação do Brasil urbano moderno, seus conflitos e formas de dominação internos, ao mesmo tempo que lidavam com a influência de forças externas do capitalismo em expansão, que reforçam a condição subordinada do país, da colônia ao presente (Arantes; Fix, 2021, p.4).

As consequências políticas e aprendizados da compreensão do modo de atuação de promotores imobiliários como “ativistas estruturais” ocorrem na fricção da pesquisa e da teoria com as práticas de movimentos sociais e ativistas pelo direito à cidade contrários à reprodução das engrenagens da segregação socioespacial que, mais do que mero reflexo da desigualdade, amplifica os abismos sociais.

Notas

- 1 Em entrevista aos autores, em janeiro de 2022, a quem agradecemos a leitura da versão preliminar deste texto, bem como a doação da sua cópia do mapa “Canais dos Rios Grande, Guarapiranga e Pinheiros”, aqui reproduzida.
- 2 A exposição foi documentada em filme, faz parte do acervo Mário de Andrade e contou com 20 mil visitantes em apenas 20 dias. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=eR5XPpU6U6o&t=175s>>.
- 3 Odette Seabra comenta diversos desses loteamentos e destaca a presença da City como dado importante para refletir sobre “o volume de negócios que tinham na terra a sua principal forma de ganhos”. Sobre a “promoção fundiária surgida em São Paulo a partir de fins da década de 1870”, dinamizada após 1889, com a mudança no regime político, integrando investimentos no fundiário e transportes, ver Bueno (2016, p.147), entre outros.
- 4 As transformações no circuito imobiliário viriam já em outro momento e por caminhos diferentes - uma camada história que tratamos em outro trabalho e ultrapassa os limites deste artigo (Fix, 2011).
- 5 Esses inquéritos foram embasados na pesquisa que deu origem ao livro *Parceiros da Exclusão* (Fix, 2001).

Referências

- ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único*. Petrópolis: Vozes, 2000.
- ARANTES, P. Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970. *Revista Novos Estudos Cebrap*, março, 2009.
- ARANTES, P.; FIX, M. *On urban studies in Brazil: The favela, uneven urbanisation and beyond*. *Revista Urban Studies*, março, 2021.
- BACELLI, R. *A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim*. São Paulo, 1982. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.
- BUENO, B. *Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica: São Paulo (1809-1950)*. São Paulo: Edusp, 2016.
- CÂMARA Municipal de São Paulo (CMSP). Memória: Praça Benedito Calixto foi criada após requerimento de Oswald de Andrade. 2018. Disponível em: <<https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/memoria-praca-benedito-calixto-foi-criada-apos-requerimento-de-oswald-de-andrade/>>. Acesso em: 13 mar. 2022.
- CANO, W. *Raízes da concentração industrial em São Paulo*. Campinas: Ed. Unicamp, 2007.
- FELDMAN, S. A configuração espacial da metrópole. In: CAMPOS, C.; GAMA, L.; SACCHETTA, V. (Org.) *São Paulo metrópole em trânsito*. São Paulo: Editora Senac, 2004.
- FIORI, J. L. *Brasil no espaço*. Petrópolis: Vozes, 2001
- FIX, M. *Parceiros da Exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo*: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo, 2001.

FIX, M. A fórmula mágica da parceria: Operações Urbanas em São Paulo. In: SCHICHI, M. C.; BENTAFFI, D. (Org.) *Urbanismo: dossiê São Paulo*. Rio de Janeiro: PUCCamp/Proureb, 2003.

_____. *São Paulo, Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Campinas, 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas.

FIX, M.; PAULANI, L. M. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Brazilian Journal of Political Economy*. São Paulo, 2019.

FRÚGOLI JÚNIOR, H. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Edusp, 2000.

FUJIMOTO, N. *A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração do terciário na gestão da cidade de São Paulo: o caso da avenida Luís Carlos Berrini*. São Paulo, 1994. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

GONÇALVES, R. *Globalização e desnacionalização*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1999.

HARVEY, D. *Condição pós-moderna: Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. São Paulo: Edições Loyola, 1994.

_____. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. *Espaço e Debates*, São Paulo, n.39, p.48-64, 1996.

_____. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

HOWARD, E. *Cidades-Jardim de Amanhã*. São Paulo: Hucitec, 1996.

JAMESON, F. *The Cultural Turn: Selected Writings on the Postmodern, 1983-1998*. São Paulo: Verso, 2009.

LAZZARINI, S. G. *Mudar tudo para não Mudar Nada: Analisando a dinâmica de redes de proprietários no Brasil como “Mundos Pequenos”*. Jan./jun. 2007.

LESSA, C. *A crise urbana e o circuito imobiliário*. Equipe P.E.H., c. 1981. (mimeo).

LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. *Urban Fortunes*. California: University of California Press, 1987.

MARQUES, R. M. Teias de desinformação. *Reportagem*, São Paulo, n.46, p.43-4, jul. 2003.

MARTINS, J. de S. *O cativo da Terra*. São Paulo: Contexto, 1979.

PAULANI, L. A dança dos capitais. *Praga*, São Paulo, 1998.

ROLNIK, R. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SAES, A. Luz, leis e livre-concorrência: conflitos em torno das concessões de energia elétrica na cidade de São Paulo no início do século XX. *História*, São Paulo, 2009.

SAES, F. A. M. de. *Grande empresa de serviços públicos na economia cafeeira: 1850-1930*. [S.l: s.n.], 1986.

- SAES, F. A. M. Economia. In: PASSOS, M. L. P. F. (Org.) *Evolução urbana da cidade de São Paulo*. São Paulo: s. n., 1989. v.1.
- SARAGOÇA, J. Z. *A provisão habitacional nas operações urbanas: um estudo de caso da operação urbana Água Espraiada*. São Paulo, 2016. Dissertação (Mestrado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.
- SCHWARZ, R. *As ideias fora do lugar*. In: _____. *Ao vencedor as batatas*. São Paulo: Duas Cidades, 1992.
- SEABRA, O. Da cidade à metrópole. *Revista Geografares*, n.9, p.49-79, jul./dez., 2011.
- SEABRA, O. *Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros: valorização dos rios e das Várzeas na cidade de São Paulo*. 2021. disponível em: <<https://pt.scribd.com/read/521539314/Os-meandros-dos-rios-nos-meandros-do-poder-Tiete-e-Pinheiros-valorizacao-dos-rios-e-das-varzeas-na-Cidade-de-Sao-Paulo#>>.
- SEGAWA, H. *Prelúdio da metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX*. São Paulo: Ateliê Editorial, 2000.
- SEVCENKO, N. *Orfeu extático na metrópole: São Paulo, sociedade e cultura nos frentes anos 20*. São Paulo: Cia. das Letras, 1992.
- SOUZA, M. C. P. de. *O capital imobiliário e a produção do espaço urbano: o caso da Companhia City*. São Paulo, 1988. Dissertação (Mestrado) – Fundação Getúlio Vargas.
- VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- WOLFF, S. F. S. *Jardim América: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura*. São Paulo: Fapesp; Edusp; Imprensa Oficial, 2000.
- ZECKENDORF, W.; McCREARY, E. *Zeckendorf: The autobiography of the man who played a real-life game of Monopoly and won the largest real estate empire in history*. Chicago: Plaza Press, 1987.
- RESUMO* – Este artigo atravessa diferentes camadas históricas na metrópole paulistana, recolhendo pistas sobre operações imobiliárias de grande envergadura decisivas para o padrão de acumulação e segregação socioespacial em São Paulo no último século. O primeiro ato, nosso ponto de partida, é a operação imobiliária realizada a partir de 1910 pelo capital financeiro internacional em associação com agentes públicos e privados locais, em terras que correspondiam a mais de um terço da área urbana do município, sob liderança da Companhia City. O segundo ato, lida com os primórdios da articulação mais recente por trás da produção de um *skyline* que mimetiza aquele das chamadas cidades globais, nas margens do Rio Pinheiros. Entre eles, outra operação com terras que marcaria a história da cidade, com a captura de 21 mil hectares de áreas lindeiras ao Rio Pinheiros, obtidas com a canalização e retificação do rio, e drenagem de suas margens. A sucessão desses arranjos e coalizões que discutiremos não é linear nem indica necessariamente progresso, menos ainda desenvolvimento, mas sim estratégias de cada momento da máquina imobiliária de crescimento.
- PALAVRAS-CHAVE*: Mercado imobiliário, Coalizões de poder, Companhia City, Urbanização, São Paulo.

ABSTRACT – This article traverses different historical layers of the metropolis of São Paulo, gathering clues about large-scale real estate operations decisive to the pattern of accumulation and socio-spatial segregation in over the last century. The first act, our starting point, is the 1910 real estate development operation of international financial capital in association with local public and private agents. It spanned more than one third of the city’s urban area, under the leadership of the Companhia City. The second act concerns the very beginnings of the more recent deal-making underlying the construction of a skyline that mimics that of so-called global cities, along the banks of the Pinheiros river. We address, among others, a land development operation that became a milestone in the city’s history, with the capture of 21,000 hectares in areas adjacent to the Pinheiros river, obtained by canalizing and rectifying the river and draining its banks. The succession of the arrangements and coalitions we shall discuss is neither linear nor necessarily indicative of progress – and even less of development. Rather, these are moment-to-moment strategies for the growth of the real estate development machine.

KEYWORDS: Real estate market, Power coalitions, Companhia City, Urbanization, São Paulo.

Mariana Fix é arquiteta urbanista, mestre em sociologia e doutora em desenvolvimento econômico. É professora na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo na USP e foi professora no Instituto de Economia da Unicamp de 2012 a 2020. @ – marianafix@usp.br / <https://orcid.org/0000-0003-2691-3222>.

Pedro Fiori Arantes é arquiteto e urbanista, professor da Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo-Unifesp e coordenador do Centro de Estudos SoU_Ciência. É assessor de movimentos sociais nas áreas de habitação, reforma agrária e reforma urbana, integrando o grupo Usina. @ – pedro.arantes@unifesp.br / <https://orcid.org/0000-0002-6652-294X>.

Recebido em 18.3.2022 e aceito em 25.3.2022.

¹ Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, Brasil.

¹¹ Universidade Federal de São Paulo, Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, São Paulo, Brasil.