

Reestruturação urbana da metrópole paulistana: a Zona Leste como território de rupturas e permanências

*Raquel Rolnik
Heitor Frúgoli Jr.*

Introdução

Este texto é fruto de uma pesquisa realizada no segundo semestre de 1999, no âmbito do mestrado em Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas e do Instituto Pólis, em São Paulo. A pesquisa, intitulada "Reestruturação urbana da metrópole paulistana: análise de territórios em transição", teve como preocupação detectar alguns processos de territorialização das mudanças socioeconômicas que estão ocorrendo na cidade de São Paulo.¹

Sob a hipótese genérica de um processo de *desindustrialização* da capital, a pesquisa teve como estratégia cartografar o impacto desse processo sobre um território tipicamente estruturado pela indústria: a Zona Leste paulistana (ver Mapa 1). Como se dão as relações entre as velhas e novas territorialidades de São Paulo? Quais as dinâmicas que regem essas relações? Quais as suas características espaciais?

Um ponto de partida para tentar responder a essas perguntas passa pelo contra ponto entre o que ocorre na Zona Leste e a dinâmica urbana em curso no quadrante centro-sudoeste de São Paulo, região onde historicamente se concentram riqueza e investimentos públicos.² Um dos processos mais significativos nessa região é o complexo desdobramento da centralidade do setor terciário, numa trajetória que abrangeu, ao

longo de décadas, o Centro Novo, a avenidas Paulista, Faria Lima e Berrini e a Marginal Pinheiros, sendo que a paisagem mais recente formada pelas duas últimas – torres dos centros empresariais e edifícios de escritórios mesclados a *shopping centers* temáticos, hotéis, centros de convenção e salas de espetáculo – constituiria a imagem mais visível e evidente de uma nova ordem urbanística: "a cidade do terciário avançado" ou o "novo centro da cidade".

Independentemente da forma como tal processo pode ser apreendido – seja como uma permanência, repaginada, do mesmo modelo concentrador ocorrido ao longo do século XX, em que não haveria propriamente uma ruptura no espectro das posições ocupadas pelos distintos segmentos sociais e econômicos na cidade (Rolnik, 1997), seja como um processo que poderia estar gerando uma nova territorialidade na cidade, dadas certas características do empresariado ali situado, as novas formas de parcerias com o poder público e o enorme deslocamento de massas de pobres (Frúgoli Jr., 2000) –, observa-se claramente um padrão de desenvolvimento do terciário moderno, com o gradativo desaparecimento dos espaços públicos, articulado a um forte modelo de exclusão territorial, atendendo a interesses do capital imobiliário.

A dinâmica de reestruturação urbana em curso na Zona Leste, entretanto, aponta características diversas, sendo preciso examinar com mais vagar as hipóteses de reconversão econômica, analisando tanto a inscrição territorial da indústria como do comércio – e a relação desse último com a indústria imobiliária –, para detectar a natureza das novas dinâmicas que estão efetivamente a produzir transformações nos territórios periféricos. Visando à compreensão de tais características, a pesquisa focalizou a Zona Leste do município de São Paulo.

A estruturação socioterritorial da Zona leste

A Zona Leste foi ocupada a partir de uma constelação de núcleos que se espalhavam ao longo do antigo caminho que ligava São Paulo ao Rio de Janeiro, através do Vale do Paraíba. Esse eixo foi reforçado com a implantação da antiga ferrovia Central do Brasil (São Paulo – Rio de Janeiro) no final do século XIX. Essa estruturação revela a posição dos que vivem fora da cidade, do "lado de lá" da várzea do Carmo e da ferrovia Santos-Jundiaí, ao longo da qual se implantou um cinturão de indústrias, definindo uma forte barreira entre a cidade das elites e a ocupação periférica, ao longo do século XX, por moradias de trabalhadores em loteamentos irregulares ou clandestinos, casas auto-construídas e conjuntos habitacionais construídos pelo poder público.

Na década de 1960, tem início a construção da via Radial Leste e, na década de 1970, a implantação da linha Leste do metrô. Essas duas calhas de circulação sobre rodas e sobre trilhos implantam-se junto à ferrovia, no mesmo fundo de vale, consolidando

definitivamente a direção Leste-Oeste como o principal eixo estruturador da Zona Leste de São Paulo.

Essa estruturação em torno de um forte eixo na direção Leste-Oeste, que liga o centro à periferia próxima e distante, reflete a história da exclusão territorial que teve lugar na cidade de São Paulo e que encontra paralelos em todas as grandes cidades brasileiras. Esse processo histórico de destinação socioeconômica dos territórios da cidade teve, como já vimos, a participação decisiva do poder público, que, de um lado, concentrou investimentos no centro expandido protegendo, através de um complexo regulatório urbanístico, o patrimônio imobiliário da população de maior renda que vive nesse território e, de outro, priorizou investimentos na periferia, basicamente em sistema viário e de transportes, que servem para mover a população trabalhadora da "cidade-dormitório" para os espaços de trabalho. Durante décadas a região foi se urbanizando progressivamente, acompanhando o crescimento acelerado da população paulistana, com os maiores índices de crescimento demográfico do município, notadamente da população de baixa renda.

A década de 1980, entretanto, apresenta uma inflexão na curva geral de crescimento demográfico da cidade: a taxa geométrica de crescimento anual cai de 1,16% na década de 1980, para 0,40% entre 1991 e 1996. Cerca de 514 mil pessoas abandonaram a cidade nesse período. O município de São Paulo só não viu sua população diminuir em termos absolutos porque o crescimento vegetativo foi de 680 mil pessoas (Taschner e Bógus, 2000, pp. 252-254). Entre 1991 e 1996, os distritos centrais e intermediários do município registraram taxas de crescimentos populacional negativas, com destaque para o Pari (Zona Leste), em contraponto ao crescimento nos distritos periféricos – Anhanguera, no Noroeste, e Cidade Tiradentes, no extremo Leste da cidade, registraram os maiores níveis de aumento populacional. Os distritos do centro expandido que possuem maior cobertura de serviços e equipamentos urbanos perdem residentes. São distritos onde vivem tanto a população de renda mais alta (Jardim Paulista, Moema, Alto de Pinheiros, dentre outros) como áreas habitadas por população de menor renda (como os distritos Sé, Liberdade, Brás e Pari) (Censo Demográfico 1991 e Contagem Populacional 1996 – IBGE)

Junto a essas mudanças populacionais, estão ocorrendo também transformações nos padrões de moradia na cidade. O cruzamento dos dados de incremento populacional por distrito com a localização dos lançamentos residenciais (Mapas 2 e 6) revela que, onde a verticalização do uso residencial foi mais intensa, a população moradora diminuiu, reduzindo a densidade, e, conseqüentemente, "exportando" populações para periferias mais distantes, no próprio município e no entorno metropolitano. De um lado, a moradia no centro expandido e nos enclaves residenciais de alto padrão na Zona Leste, Tatuapé e Zona Norte, Santana verticaliza-se nos espaços controlados de condomínios fechados. De outro, a moradia na periferia do município e na periferia metropolitana sofre um adensamento do lote e um incremento na favelização, aumentando os graus de precariedade e exclusão territorial que, como já visto, é histórica na cidade de São Paulo, produzindo

e reproduzindo estruturalmente vastos territórios de exclusão social, ou seja, populações impedidas da possibilidade de partilhar as potencialidades econômicas e de desenvolvimento humano que a metrópole oferece.

Um a um, todos os indicadores apontam a sobreposição de fatores de exclusão nas extremas periferias Leste da cidade – como a baixa escolaridade, a precariedade das condições habitacionais, a alta mortalidade infantil, os altos índices de homicídios. Enquanto nos bairros mais consolidados, o crescimento populacional é muito baixo ou até mesmo negativo, o distrito periférico de Cidade Tiradentes, no extremo da Zona Leste, foi um dos que mais tem crescido, já que entre 1980 e 1991 apresentou crescimento populacional de 101,92% (Rolnik, 2000).³

Historicamente, a verticalização residencial se deu no Centro/Sudoeste da cidade, correspondendo aos distritos de maior renda. No período examinado (1985-2000), a produção de prédios de alto padrão com unidades de 3 e 4 dormitórios continuou seguindo o mesmo critério, operando nos enclaves tradicionais de média e alta renda (Mapa 2). Além da tradicional região, novos enclaves nas Zonas Leste (Tatuapé e região) e Norte (Santana) emergiram, formando focos de investimentos privados.

Entretanto, outro elemento novo no mercado residencial formal na Zona Leste, que o Mapa 6 revela, são os lançamentos mais populares de unidades com 2 dormitórios, que se espalham em diversas áreas da cidade, alcançando a periferia mais próxima, onde desponta uma paisagem de verticalização. Trata-se de uma dinâmica habitacional nova nos setores intermediários da Zona Leste (Belém, Mooca, Tatuapé, Água Rasa, Penha, Vila Formosa, Vila Prudente) que, a exemplo do centro expandido, também estão perdendo residentes.

Parte desse movimento, com impactos ainda pouco estudados, tem sido viabilizada por novas formas de organização da produção imobiliária residencial, como os planos de autofinanciamento e as cooperativas habitacionais. No período entre janeiro de 1996 e abril de 1997, as cooperativas produziram 27 empreendimentos, sendo 11.667 apartamentos no município de São Paulo, principalmente nos distritos de Itaquera e Vila Nova Cachoeirinha, na Zona Leste e Zona Norte, respectivamente, o que representa aproximadamente 30% do total lançado na Região Metropolitana de São Paulo (Silva e Castro, 1997, p. 18).

Por outro lado, o mercado imobiliário formal atua muito pouco nos distritos da Zona Leste mais distantes do Centro, que apresentam maiores graus de exclusão social, como Lajeado, Guaianazes, Itaim Paulista, Cidade Tiradentes e Iguatemi. Nestes distritos, a verticalização ainda é configurada predominantemente pela implantação de conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público (Cohab e CDHU), cercados por loteamentos clandestinos com pouca ou nenhuma urbanidade. São os distritos onde o modelo de exclusão territorial permanece como forma de estruturação da cidade desigual.

As novas dinâmicas territoriais na Zona Leste

A questão da reconversão econômica

O processo de transição econômica por que passa São Paulo pode ser visto como a questão predominante no debate sobre a situação contemporânea da metrópole – embora não se possa cometer o erro de reduzir o problema aos fatores econômicos ou tentar explicar tudo a partir deles. A redução da participação da indústria metropolitana na força industrial do estado de São Paulo, de 64% do total, em 1980, para 52%, em 1990, e do município de São Paulo, que passa de 36% para 22% no mesmo período, pareceria um sinal evidente de *desindustrialização*. Contudo, esse processo deve ser circunstanciado: a indústria brasileira ainda apresenta grande concentração no estado de São Paulo, cujo centro gestor é a metrópole. Ainda assim, existem indústrias que permanecem e realizam grandes investimentos na Região Metropolitana e no município de São Paulo: 40% dos investimentos realizados nos anos de 1998 e 1999 na metrópole ocorreram na indústria de transformação (Fundação Seade, 1999).

A reconversão econômica do município de São Paulo não pode, entretanto, ser explicada essencialmente pela transição da metrópole industrial para a de serviços. O município de São Paulo concentra hoje um terço do valor adicionado produzido pela indústria paulista. Isso o coloca em pé de igualdade com a soma das produções industriais dos estados de Minas Gerais e do Rio de Janeiro. Assim, embora a participação relativa do município na produção industrial do estado e do país tenha diminuído, a cidade de São Paulo é, ainda hoje, um grande e dinâmico centro industrial, e não a suposta *metrópole terciária* que algumas análises no início dos anos 1990 pretendiam antever. Encontram-se hoje no município não apenas a indústria que *sobrou*, mas também cadeias que permanecem e se expandem, ou seja, o município recebeu novos investimentos industriais nas últimas décadas.

A perda de participação relativa do município na atividade industrial tem se dado em favor de outros municípios da Região Metropolitana e cidades do interior, num raio de 150 km da capital, especialmente as regiões de Campinas e São José dos Campos e, em dimensões pouco expressivas, para regiões de mão-de-obra barata e de grandes isenções fiscais. Possivelmente esteja em curso uma nova divisão regional do trabalho, em que a capital concentra sobretudo setores caracterizados por padrões de produção ligados à diversidade e à variabilidade da demanda, os gêneros dependentes das vantagens da vida urbana como a proximidade ao mercado consumidor, cadeias produtivas parcial ou totalmente aglomeradas em redes flexíveis ou que dependem de oferta de mão-de-obra especializada e serviços avançados ligados à produção, como por exemplo consultoria empresarial, assessoria jurídica e de imprensa, agências de publicidade, etc.

(*Gazeta Mercantil*, 1998). Assim, permanecem na capital e região metropolitana setores extremamente dependentes do mercado de consumo metropolitano, como é o caso da indústria alimentícia ou gráfica, ou da concentração específica de mão-de-obra altamente especializada, como a indústria de *software* e outros equipamentos de informática.

Da antiga cidade industrial formada a partir dos anos 1950, São Paulo conserva uma base industrial ampla e diversificada, tradicional e moderna, em que sistemas quase completos de insumo/produto concentram-se espacialmente. É uma indústria em mutação, baseada em estruturas mais extensas de subcontratação, que opera em espaços menores e é usuária de serviços sofisticados e dependente de relações mais complexas com seus clientes e fornecedores.

A comparação entre a territorialização da produção industrial em 1968, realizada pelo Plano Urbanístico Básico (Mapa 4), e a territorialização no começo da década de 1990 utilizando o cadastro do Senai (Mapa 5) mostra a presença de várias pequenas indústrias junto às áreas onde predominavam os grandes e médios estabelecimentos,⁴ notadamente ao longo da antiga ferrovia Santos-Jundiaí.

Esses mapas revelam uma mudança nos padrões de inscrição espacial da indústria na cidade: algumas grandes e médias indústrias deixando a localização junto aos principais eixos ferroviários e rodoviários (como a antiga ferrovia Santos-Jundiaí e as rodovias Anchieta e Pres. Dutra) e a dispersão de milhares de pequenas indústrias, misturando-se com outros usos e ocupando inclusive áreas da periferia. Na nova territorialização da produção em São Paulo, convivem a modernização tecnológica e gerencial das empresas mais capitalizadas, em geral transnacionais, e a precarização dos vínculos empregatícios e das condições de trabalho nas micro e pequenas unidades, geralmente informais, empregando cada uma delas não mais de 50 pessoas.

A partir dos anos 1980, as transformações na indústria provocam a liberação de trabalhadores em escala cada vez maior, resultando no aumento progressivo das taxas de desemprego. A inovação, tecnológica ou gerencial é basicamente poupadora de mão-de-obra. Portanto, a reconversão industrial da cidade e da metrópole implica uma transformação fundamental em relação ao passado recente: a indústria continua a produzir valor adicionado, mas deixa de produzir empregos. Em 1990, o município de São Paulo tinha 891.699 trabalhadores em estabelecimentos industriais, número que cai para 633.082 em 1995 (Cadastros industriais Senai, 1995). O setor de serviços, embora crescente, não chega a absorver mão-de-obra no ritmo do crescimento da demanda.

De toda forma, a nova economia que surge produz efeitos contraditórios sobre o espaço da cidade: por um lado, vai sendo esvaziada a fissura interna que caracterizou a cidade industrial, que traçava uma barreira fabril entre a periferia precária a Norte-Oeste-Leste-Sudeste e a cidade rica e equipada a Sudoeste. À medida que as indústrias saem da cidade, os bairros onde elas se localizavam podem ser repovoados para usos residenciais, comerciais e de lazer. Entretanto, os novos megainvestimentos terciários,

como os *shopping centers* e hipermercados, dentre outros, que estão ocorrendo nessas áreas mais antigas, têm produzido uma fragmentação do tecido urbano-social, desenhando verdadeiros enclaves urbanos e muitas vezes impactando negativamente os centros tradicionais de compras e serviços das cercanias.

A territorialização fragmentária do setor terciário

Como apontamos no início do texto, a localização do terciário avançado tem se dado de forma a reforçar e expandir uma centralidade em processo de desdobramento, mesclando, no caso do pólo mais recente dessa centralidade, megaprojetos de centros empresariais a *shoppings* temáticos, casas de espetáculos, danceterias e restaurantes no quadrante Sudoeste, agora beirando a Marginal do rio Pinheiros. Por outro lado, a partir dos anos 1990, grandes *shoppings* e hipermercados têm também se instalado, de forma dispersa, nas periferias da cidade, junto a grandes eixos de acessibilidade, muitas vezes em área de urbanização incompleta. Essa territorialização, que justapõe grandes *shopping centers*, pequenos estabelecimentos de comércio e serviços em assentamentos residenciais populares, produz uma nova espacialidade da desigualdade, constituindo uma estrutura em que convivem a fragmentação e a dualização. Poderíamos remeter essa nova forma à hipótese levantada por Preteceille (1993) e reforçada por Ribeiro (2000b, pp. 68-69), de que mais do que reforçar uma dualização entre incluídos e excluídos, centro/periferia, a nova ordem espacial na cidade segue um modelo muito mais fractal, no qual a tensão entre o avançado e o arcaico, o inserido e o excluído, o legal e o ilegal se reproduz infinitamente no espaço.⁵

Shopping centers da Zona leste: os casos do Aricanduva e Anália Franco

Podemos prosseguir na presente análise averiguando certas particularidades das relações de grandes *shopping centers* com seu entorno no caso da Zona Leste. Embora os *shopping centers*, em seu processo de expansão no contexto urbano, venham atendendo cada vez mais a públicos distintos, costuma-se enfocá-los sobretudo como espaços articulados ao processo de auto-segregação das classes de maior poder aquisitivo, um fenômeno em curso em várias cidades brasileiras. Sem negar essa faceta, podemos relativizá-la se levarmos em conta que, desde os anos 1980, vários *shoppings* têm também se estabelecido em regiões de caráter mais policlassista ou popular, com uma ocupação mais diversificada desses estabelecimentos (Frúgoli Jr., 1992). Ainda que a diversidade

observada nesses últimos seja menor do que aquela que se dá em espaços efetivamente públicos, o fato é que, à medida que se multiplicam, os *shoppings* vêm dialogando com contextos urbanos bastante diferenciados. Se essa realidade já se configurava no final dos anos 1980, a breve observação recente de dois shoppings na Zona Leste – o Aricanduva (1991) e o Anália Franco (1999), com perfis bastante distintos – não só corrobora tal constatação como abre novas questões quanto à reestruturação urbana.

Como se sabe, foi na região do "quadrante sudoeste" que se localizaram os primeiros *shopping centers* de São Paulo e o primeiro do Brasil, o *Shopping Iguatemi* – construído em 1966, na Av. Faria Lima –, cujo desenvolvimento posterior como um sub-centro relativamente importante na metrópole deve-se sem dúvida à instalação desse *shopping* na área (Pintaudi, 1992, pp. 35-36). O Iguatemi (com 373 lojas) é até hoje o *shopping* mais tradicional e elitizado da cidade, atendendo boa parte da clientela dos Jardins – área com os moradores de maior poder aquisitivo de São Paulo. Pode-se dizer que em várias outras metrópoles brasileiras (como Belo Horizonte e Porto Alegre) a criação dos primeiros shoppings seguiu o mesmo padrão, ou seja, foram situados em áreas nobres e destinados a grupos sociais com maior poder aquisitivo, com alto padrão de seletividade social (Lemos, 1992; Rossari, 1992).

O estilo do Iguatemi influenciou a criação de outros *shoppings* voltados para o mesmo "público-alvo", como o Jardim Sul, em 1990 (hoje com 160 lojas), no Morumbi – área de moradores com o segundo poder aquisitivo na metrópole e relativamente carente de equipamentos de gastronomia e lazer –, seguido posteriormente pelo Shopping Tamboré (aberto em 1992, com 94 lojas), próximo a uma área com vários condomínios, como Tamboré e Alphaville.

Essa tendência de buscar determinados "nichos" situados em regiões dotadas de alto poder aquisitivo, ligada a uma etapa de aumento da competitividade pelo consumidor de maior poder de compra, tem resultado em *shoppings* de vizinhança, que concentram os usuários nos bairros onde estão situados, o que, por sua vez, reforça a distinção e o *status* da região onde passam a se situar. Esse é o caso do Shopping Anália Franco – (nov/1999, 240 lojas) situado no enclave residencial de alta renda da Zona Leste (ver mais detalhes à frente) –, assim como o Pátio Higienópolis (out/1999, 220 lojas) na região do mesmo nome, de alto poder aquisitivo –, além do Shopping Villa-Lobos, inaugurado em 2000 – que pretendia atender uma população de 850 mil pessoas dos bairros de Alto de Pinheiros, Vila Madalena, Sumaré e cercanias.

Entretanto, a recente e acelerada expansão de *shoppings* pelo Brasil vem criando estratégias de faturamento também destinadas a públicos que variam das classes médias às populares. Essa tendência a uma relativa massificação, de certa forma, consolidou-se após a bem-sucedida experiência do Shopping Center Norte em São Paulo. Inaugurado em 1984, o Center Norte foi o primeiro *shopping* a ter um apelo popular eficiente. Está localizado no cruzamento da Av. Marginal Tietê com a linha norte-sul do metrô, junto à

estação e terminal rodoviário Tietê. É servido por uma vasta rede de transporte coletivo, fator essencial para milhares de consumidores, visto que uma grande parcela dos freqüentadores não tem carro. Em poucos anos mudou hábitos de consumo e de lazer de boa parte da população da Zona Norte paulistana, abarcando na época um grande público da Zona Leste, Oeste e de vários municípios do norte da Grande São Paulo, antes que nessas regiões também fossem construídos grandes shoppings. Continua atualmente um dos shoppings com o maior número de lojas – atualmente com 500 – e com o maior volume de freqüência e faturamento global em todo o Brasil (Frúgoli Jr., 1992).

Essa estratégia de massificação, tendendo, a depender do contexto, a uma popularização, propiciou a criação de shoppings paulistanos em áreas com populações de menor poder aquisitivo, como é o caso, na Zona Leste, de shoppings regionais como o Aricanduva – inaugurado em 1991, hoje com 330 lojas (ver mais detalhes adiante) – e o Metrô Tatuapé (1997, 372 lojas), e mesmo de médio porte, como o Penha (1992, 219 lojas), ou de pequenas dimensões, como o Diretão S. Miguel, embora esses dois últimos tenham um tamanho muito mais reduzido e características mais modestas. Isso também foi verificável, guardadas certas diferenças, no Iguatemi de Salvador (1975, 531 lojas), no Norte Shopping, no Rio de Janeiro (1986, 325 lojas) ou no Del Rey, em Belo Horizonte (1991, 218 lojas).

O shopping Anália Franco: o diálogo com um enclave emergente

O Jardim Anália Franco e a Praça Sílvio Romero, no Tatuapé, estão no epicentro da emergência de um pólo de alto padrão de qualidade única na ocupação da Zona Leste, constituindo uma espécie de enclave emergente.⁶ Parte dessa área foi construída quando do desmembramento da antiga fazenda Anália Franco, tendo sido aberto em 1974 o Centro Educativo, Recreativo e Esportivo do Trabalhador – Ceret –, um parque estadual que valorizou a região, iniciando-se a construção de prédios nos primórdios da década de 1980. Paralelamente, a partir de 1986, o Tatuapé deixou de ser ponto final do metrô, com a retirada de um grande tráfego de ônibus e do expressivo comércio de camelôs da região. Isso propiciou o primeiro *boom* imobiliário na região, através de construtoras locais, de propriedade em sua maioria de portugueses. Com isso, constituiu-se um mercado imobiliário mais forte no Tatuapé, com a elevação geral dos preços dos terrenos. A partir da forte intervenção do mercado imobiliário, de empresas como a Ação Imóveis, verificou-se um novo crescimento do Jardim Anália Franco, que conta hoje com 50 mil habitantes, cuja média da renda familiar – R\$ 2.570,00 – é 63% acima da média da Grande São Paulo, com 50 edifícios residenciais de alto padrão e 12 edifícios em projeto – em geral de 3 a 4 dormitórios (ver Mapa 2).

Em entrevista concedida ao Instituto Pólis, Angela Ruiz, gerente de uma das imobiliárias mais fortes da Zona Leste, a Ação Imóveis, declara:

- ...veja bem, isso também se deve aos corretores. O Anália Franco na realidade, se você for olhar aí no mapa, ele é bem pequenininho. Mas o que acontece? A gente foi "crescendo" ele, quando a gente vai incorporar um prédio, a gente lança como Anália Franco, mesmo sendo um pouquinho mais longe, então o Anália Franco cresceu um pouco...

- Onde está hoje em dia o Anália Franco?

- Nossa! [mostrando no mapa]... Já chegou na avenida Salim Farah Maluf, aqui ele encosta na Regente (Feijó), encosta na (Vila) Formosa, na (Vila) Carrão não digo, mas na Formosa ele encosta. O Anália Franco a gente deu um jeitinho de fazer ele crescer...

- É verdade...

- Acontece muito, é que nem na Vila Nova Conceição também, que era desse tamanho (três quarteirões), Perdizes, Pompéia... tem lugares que não são Pompéia e não são Perdizes, mas foram crescendo e chegaram até lá embaixo, no vale... não é verdade?

Apesar dessa verticalização, o distrito do Tatuapé teve, entre 1991 e 1996, um decréscimo populacional,⁷ o que indica uma provável mudança de composição social, com a possível remoção de parte da população original para áreas mais desqualificadas, o que poderia constituir a pauta de uma futura pesquisa para averiguação e aprofundamento. Tudo o que já foi mencionado leva a crer que a área hoje formada pelo Tatuapé e Anália Franco constitui um território à parte, um enclave marcado por uma forte intervenção do capital imobiliário e pela distinção social, mais do que propriamente uma nova tendência de urbanização na Zona Leste.

O Shopping Anália Franco⁸ dialoga com esse enclave de várias formas, constituindo, apesar das razoáveis proporções, um *shopping* de vizinhança voltado preferencialmente à clientela local, de alto poder aquisitivo – conta com 240 lojas, 12 salas de cinema, um grande supermercado (Carrefour) e duas lojas "âncora" (*Jornal da Tarde*, 12/7/98).

A visita ao Jardim Anália Franco em dezembro de 1999 realmente constatou uma paisagem urbana *sui generis* na Zona Leste, marcada tanto por casas térreas ou sobrados de classe média, ligados à sua formação inicial, quanto à recente e acentuada verticalização, sobretudo numa área próxima ao *shopping center*, em torno da Av. Regente Feijó, R. José Oscar Abreu e R. Maestro de Oliveira Torres – atestando um impressionante quadro de verticalização de alto padrão.

A visita ao interior do *shopping* revelou uma arquitetura aparentemente semelhante a outros estabelecimentos da Multiplan, embora, num contraponto com o Shopping Morumbi (1982, hoje com 412 lojas), talvez se façam mais presentes lojas para um público de maior poder aquisitivo, com uma sucessão de grifes ao longo de seus amplos corredores – como Zoomp, Triton, Brookfield, M. Officer, Viva Vida, Tok & Stok, Polo Ralph Lauren, Saraiva Music Hall e outras, sem falar da presença de uma pequena galeria de arte,

Nara Roesler (filial da situada na Av. Europa), além da organização regular de concertos e palestras, compondo no conjunto uma ambiência de maior "sofisticação".

Tratava-se então de um *shopping* ainda pouco apropriado pela população do entorno, uma vez que a visita se deu menos de um mês após sua inauguração, quando várias lojas nem sequer haviam sido abertas. Entretanto predominavam, no horário do meio da tarde, mulheres adultas e alguns homens em trajes "executivos" – todos denotando sua origem muito provavelmente ligada à classe média alta, quase não havendo grupo de jovens circulando pelo local. Ainda que, de um modo geral, a estratégia de *shoppings* desse tipo não seja incentivar uma excessiva utilização para o lazer, o que restringe razoavelmente a afluência de grupos jovens, somente uma observação cuidadosa no futuro poderá confirmar tal hipótese com segurança.

Shopping Aricanduva: a relação com as periferias consolidadas

Já o Shopping Leste Aricanduva vem desenvolvendo uma nova frente de expansão do grande comércio varejista na Zona Leste, tal como fizera o Shopping Center Norte com relação a uma área mais abrangente, desde meados da década de 1980. Está localizado no distrito de Cidade Líder, na Av. Aricanduva, junto ao Anel Viário Metropolitano, que liga a Zona Sul à Zona Leste de São Paulo (passando por Diadema, São Bernardo do Campo e Santo André), além de conectar-se à Marginal Tietê na altura da Penha, próximo às rodovias Pres. Dutra e Fernão Dias, beneficiando-se dessa posição privilegiada quanto aos eixos viários metropolitanos – numa área atendida por 104 linhas de ônibus.

Tendo em vista a visão de Yvone Mautner a respeito do caráter dinâmico e mutante da periferia como fronteira de expansão do capital, a instalação desse *shopping* poderia vir a representar, por assim dizer, uma quarta etapa de desenvolvimento dessa área periférica, com uma temporalidade mais rápida, relativa à chegada de grandes equipamentos de consumo, após a inicial construção de casas em lotes clandestinos, a regularização da área e a instalação de equipamentos urbanos e a chegada dos primeiros equipamentos de consumo e produção (Mautner, 1999, pp. 254-257). Em áreas próximas ao *shopping* vêm sendo observados investimentos em lançamentos residenciais para moradores que ganham a partir de 5 salários mínimos (*O Estado de S. Paulo*, 28/11/1999).

O Shopping Aricanduva⁹ representa uma enorme concentração de comércio e serviços na região, fazendo parte de um grande complexo comercial que inclui dois hipermercados – Extra e WalMart –, um atacadista – Makro –, o Auto Shopping – especializado em automóveis – e o Interlar – especializado em decoração. É também nítida a presença de multinacionais em ramos usualmente dominados pelo capital nacional, como o Castorama – o maior grupo francês varejista de material de construção, com 164 lojas

pelo mundo, que abriu a primeira no Brasil (com 60 mil itens e 17 mil m²) em setembro de 1997, ao lado do Aricanduva - e o Cinemark - quinta maior empresa norte-americana de multiplex (complexo de salas de cinema), que em 1998 abriu 14 salas nesse *shopping* (*Jornal da Tarde*, 25/9/97 e 23/1/98). Segundo sua própria divulgação publicitária, o *shopping* abrange consumidores de uma vasta área da Zona Leste, formada por Vila Matilde, Vila Carrão, Vila Formosa, Itaquera, Tatuapé, Penha, Parque do Carmo, São Mateus e São Miguel (todos na Zona Leste), além dos municípios de Guarulhos e do ABC.¹⁰

A estratégia de trabalhar com um público de menor poder aquisitivo, com menores margens de lucro mas maior volume de vendas, já observada nos anos 1980 na prática de inúmeros lojistas do Center Norte ou, por exemplo, do grupo Carrefour, reproduz-se aqui, no novo quadro econômico da década de 1990. Uma publicação do setor varejista mostra como *shoppings* que incluem as classes populares em seu "público-alvo" têm crescido no Brasil, principalmente a partir da implantação de estabilização econômica do Plano Real, com vendas, no caso de São Paulo, que aumentaram em 20% em um ano (entre 1996 e 1997), quatro vezes mais do que nos *shoppings* situados em áreas nobres (*O Empreendedor*, jun/1997, S.P.). Ainda que esse aumento da renda da população de baixa renda mereça uma melhor averiguação, o fato é que essa tem sido uma estratégia do grande comércio varejista.¹¹

Na visita ao Shopping Aricanduva (dez/1999) foi possível averiguar que o mesmo se instalou num grande vazio urbano sem tradição comercial anterior, numa área marcada por um impressionante cenário de habitações precárias que compõem a paisagem de Cidade Líder, Aricanduva, São Mateus e outros bairros das proximidades, não sendo fortuita a existência, nas adjacências, de grandes estruturas de venda de material de construção, como o Hipermercado da Construção Center Líder (além do já citado Castorama).

O complexo formado pelo *shopping* e pelos outros estabelecimentos tem realmente dimensões impressionantes (ver o impacto do *shopping* na dinâmica de comércio e serviços da Zona Leste, observando a mancha mais escura no centro do Mapa 3), com uma paisagem marcada por várias vias de acesso e seus códigos de orientação, organizadas tanto para veículos como para o transporte coletivo, pelas vastas superfícies de estacionamento, pelas edificações comerciais – quase todas térreas – e por seus respectivos ícones.

Tendo em vista a estratégia presente em *shoppings* como o Aricanduva – que se refere ao *cluster* de lojas, redes de serviços, franquias, hipermercados e magazines, com uma associação de capitais multiestratificada que concatena o pequeno, médio e o grande capital comercial, associado por sua vez ao capital imobiliário e financeiro –, pode-se dizer que os corredores internos desse *shopping*, um pouco mais estreitos e menos luxuosos, com uma arquitetura interna mais modesta quando comparada a outros *shoppings*, constituem de certa forma o espaço da predominância do pequeno capital, já que ali se espalham lojas, na maioria, de pequeno porte. Boa parte dos nomes são a princípio desconhecidos, embora só um estudo mais detalhado pudesse confirmar esse

dado. A loja de calçados Nicolette, existente no centro de Itaquera, na Zona Leste, também se encontra no *shopping*, o que nos leva a uma interrogação sobre a proporção de redes de comércio da região ali incorporadas. Outra prática comum em muitas lojas do Aricanduva é a existência de crediários que permitem, por exemplo, a compra de móveis em 12 pagamentos sem juros, verificada em magazines mais populares.

O público freqüentador do shopping, observado no início da tarde de um dia de semana num mês natalino, é bastante diversificado, configurando um quadro composto por membros das classes médias e das classes populares, sendo que boa parte da clientela, como ocorre nos *shoppings* em geral, é feminina e adulta, circulando sozinhas ou acompanhadas de filhas, mães, etc.

Entretanto, um dado realmente diferencial desse espaço em relação aos centros tradicionais é a profusão de grupos de jovens e adolescentes, com roupas típicas dessa faixa etária, formando grupos maiores e mistos – que chegavam até a doze pessoas – ou duplas e trios. O que se nota, comparando-se com a clientela usual dos *shoppings* das áreas mais centrais, é um razoável número de mulatos e negros, invariavelmente de boné, camiseta, bermuda, tênis ou chinelo, muitos de óculos escuros, compondo um visual identificado popularmente e na grande imprensa como os *manos* (sem falar das correspondentes femininas, as *minas*). De toda forma, só um estudo mais aprofundado poderia averiguar as redes de sociabilidade formadas por esses grupos, sobretudo em torno dos equipamentos de lazer (Frúgoli Jr., 1992), encontrados numa quantidade razoável dentro do *shopping*, dada a existência de duas grandes praças de alimentação, bancos dos corredores, cinemas, vídeo games, etc.

Deve-se ressaltar, entretanto, que a multiplicação de *shopping centers*, em si, não está necessariamente ligada à reestruturação urbana. Mas dentro do desafio de pensar a articulação desses estabelecimentos com esse processo – ligado a fenômenos como a desindustrialização, o novo papel do setor de serviços e de intervenção urbana do grande capital, os novos padrões de localização da moradia, entre outros –, isso não significa assumi-los apenas como espaços constitutivos de enclaves excludentes, mas também como locais que vêm incorporando de forma massificada as classes médias e, sobretudo, as populares (tanto na estrutura de consumo como na de lazer e entretenimento), incluindo sua inserção nos territórios das periferias consolidadas.

O quadro até aqui rapidamente caracterizado – repetindo que se trata de uma primeira aproximação, de caráter preliminar, com relação aos espaços comerciais da Zona Leste – procurou fixar as principais características sociais desses locais, abrindo na verdade interrogações que doravante poderão ser retomadas em futuras pesquisas, explorando melhor os impactos ligados à heterogeneidade trazida pela presente reestruturação da região.

Conclusão geral

Dentre as constatações da presente pesquisa, portanto, destaca-se a relativização da desindustrialização, em geral fortemente identificada aos processos de reestruturação urbana. Na verdade, no caso da Zona Leste, que representa uma vasta porção do território paulistano, ocorre, simultaneamente, uma desconcentração e uma reconversão industrial, com a dispersão de pequenas indústrias por distintos bairros e, ao mesmo tempo, tanto alterações tecnológicas quanto uma forte precarização empregatícia. Isso certamente nos distancia dos processos havidos nos países do capitalismo avançado – como no caso da Inglaterra e dos Estados Unidos –, muitas vezes marcados por um efetivo esvaziamento das atividades industriais. No caso de São Paulo, embora a presença de vazios nos antigos distritos industriais seja fato, a proliferação de novos estabelecimentos, de pequeno porte, espalhados pelo tecido urbano, não nos permite apontar uma “desindustrialização” e a constituição de uma “metrópole eminentemente terciária”.

Os amplos territórios da periferia paulistana também ensejam mais análises voltadas às suas crescentes diferenciações internas, destacando-se no presente estudo ao menos duas tipologias significativas: as periferias consolidadas – algumas das quais acompanhadas pelo surgimento aleatório de focos de estruturação do comércio varejista globalizada e monopolista e poder de consumo (como hipermercados e franquias de grandes grupos transnacionais, como Carrefour e McDonald's) – e novas áreas de expansão das fronteiras periféricas – marcadas por altíssimos graus de exclusão territorial.

De certo modo, o modelo centro-periferia, que durante décadas deu conta das principais dinâmicas urbanas em curso em São Paulo e em outras grandes cidades, continua marcando, de certa forma, as principais tendências de organização territorial metropolitana, ainda que diversos fenômenos possam estar gradativamente a relativizá-lo, como a diminuição perversa da segregação social, a auto-segregação de grupos sociais com maior poder aquisitivo (muitas vezes em áreas mais periféricas), a melhoria urbanística de bairros populares periféricos (acompanhada de expulsão de parte da população após as melhorias), a possibilidade da ampliação de espaços metropolitanos “fractais” (simultaneamente mais homogêneos no macro e mais heterogêneos no micro), o processo de desdobramento da centralidade do setor terciário moderno, entre outros (Rolnik et alii, 1990; Caldeira, 2000; Ribeiro, 2000; Taschner & Bógus, 2000; Frúgoli Jr., 2000).

O que o presente estudo aponta é que, quanto à dinâmica da reestruturação urbana em curso em São Paulo, há necessidade de se diferenciar os fenômenos que se observam no quadrante sudoeste, marcados de certa forma pela hegemonia do setor terciário moderno, e os que observam na Zona Leste, cujas características já assinaladas – desconcentração e reconversão industrial, a inscrição territorial do comércio varejista

moderno, verticalização de áreas periféricas – podem apontar, a depender de novos aprofundamentos, para novas formas de espacialização da desigualdade na metrópole.

Raquel Rolnik

Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas e técnica do Instituto Pólis. Responsável pelo projeto.

Heitor Frúgoli Jr.

Professor da Faculdade de Ciências e Letras da Universidade Estadual Paulista Campus de Araraquara, visitou algumas áreas do comércio varejista tradicional e moderno da Zona Leste, em colaboração à presente pesquisa.

E-mail: hfrugoli@uol.com.br

Notas

* O presente artigo é uma versão modificada do paper originalmente apresentado no XXIV Encontro Anual da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Ciências Sociais – Anpocs (Petrópolis, outubro/2000), no Grupo de Trabalho "Cidade e Metropolização", na Sessão "Transformações Econômicas e Re-estruturação Urbana". Agradecimentos a Kazuo Nakano (responsável pela edição final de todos os mapas deste texto), a Wanderlei Oliveira, à Fundação para o Desenvolvimento da Unesp – Fundunesp (pelo auxílio concedido para a participação de Heitor Frúgoli Jr. neste encontro) e aos comentários dos colegas por ocasião da exposição do trabalho.

1. Finalizado em janeiro/2000. Inicialmente, em função de disponibilidade de bases de dados, trabalhamos apenas com o município de São Paulo.
2. O quadrante sudoeste de São Paulo, onde se concentra a maioria das classes média e alta, é a região de maior taxa de motorização e também aquela que tem o sistema viário mais desenvolvido da cidade, abrigando a maior concentração de avenidas, vias expressas e empregos (Rolnik et alii, 1990, p. 149).
3. Marques e Bichir (2001, p. 12) mencionam a existência atual de "hiperperiferias", em que as condições de vida, apesar da dificuldade de comparação, parecem ser muito piores que as "periferias da espoliação" dos anos 70 (Kowarick, 1979).
4. Apesar de serem mapeamentos realizados utilizando fontes e metodologias diferentes, vale a comparação, pois o objetivo não é ter uma idéia precisa de cada indústria, mas uma visão geral da inscrição territorial da produção em dois momentos da história de São Paulo.
5. Configura-se, segundo um autor, um aparente paradoxo: "(...) os espaços das cidades que estão no centro da globalização e da reestruturação produtiva tornam-se na verdade globalmente mais homogêneos, quando o examinamos na escala macro, e simultaneamente mais fraturados, quando o fazemos na escala micro" (Ribeiro, 2000b, p. 68).
6. Sobre enclaves em São Paulo, ver Caldeira (2000).
7. Censo Demográfico 1991 e Contagem Populacional 1996, IBGE

8. Empreendimento da Multiplan, empresa que construiu e administra o Morumbi Shopping (São Paulo), o Barra Shopping (Rio de Janeiro), além de outros, em Belo Horizonte, Brasília e Ribeirão Preto.
9. Do Grupo Savoy, que também possui o Central Plaza Shopping, em Vila Prudente (Zona Leste).
10. Dados disponíveis na homepage <http://www.aricanduva.com.br>
11. "Com a estabilização e o aumento do poder aquisitivo da população da periferia, os *shoppings* que se instalaram nas direções leste e norte da cidade de São Paulo, como o Aricanduva, p. ex., onde funciona uma loja do Extra Hipermercado, do Grupo Pão de Açúcar, estão conseguindo grande sucesso, afirma Marcos Romiti, sócio-diretor da empresa [Pão de Açúcar]. A tendência é popularizar os *shoppings* para conquistar consumidores de classe econômica C/D. Tanto assim que a tendência é de aumento de investimentos em áreas emergentes da cidade de São Paulo, como as regiões de Itaquera e São Miguel, no extremo leste, e na zona norte do Rio de Janeiro" (SuperHiper, set/98).

Referências

- ARAÚJO, M. de F. I. (1999). Mapa da estrutura industrial e comercial do Estado de São Paulo. *Revista São Paulo em perspectiva - Economia paulista*. São Paulo, Fundação Seade, pp. 40-52.
- BESSA, V. de C.; TURPIN, M. E. e SINDER, M. (1999). Estrutura econômica e tecnológica do comércio. *Revista São Paulo em perspectiva - Economia paulista*. São Paulo, Fundação Seade, pp. 103-111.
- CALDEIRA, T. P. R. (2000). *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Edusp/Editora 34.
- FIX, M. (2001). *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo, Boitempo.
- FRÚGOLI JR., H. (2000). *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo, Cortez/Edusp/Fapesp.
- _____ (1992). "Os *shoppings* de São Paulo e a trama do urbano: um olhar antropológico". In: PINTAUDI, S. M. e FRÚGOLI JR., H. (orgs.). *Shopping Centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras*. São Paulo, Ed. da Unesp, pp. 75-92.
- FUNDAÇÃO SEADE (1999). *Pesquisa de Atividades Econômicas Paulista - PAEP*.
- GAZETA MERCANTIL. Balanço Anual 98 – São Paulo. São Paulo, outubro de 1998, ano III, nº 3.
- JORNAL DA TARDE. "Cidade terá invasão de shopping centers". São Paulo, 12/7/98 (JT Web).
- _____ (1997). "Construção: materiais mais baratos". São Paulo, 25/9 (JT Web).
- _____ (1998). "Cidade ganha 4 salas de cinema". São Paulo, 23/1 (JT Web).
- LEMONS, C. B. (1992). "O shopping center como espaço público na experiência urbana de Belo Horizonte". In: PINTAUDI, S. M. e FRÚGOLI JR., H. (orgs.). *Shopping Centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras*. São Paulo, Ed. da Unesp.

- LIMA, E. e Passos, I. (1999). "Bairro de alto padrão". *Veja SP*, São Paulo, Abril Cultural, 22 a 28/11, pp. 16-24.
- KOWARICK, L. (1979). *A espoliação urbana*. São Paulo, Paz e Terra.
- MARICATO, E. (1998). *Metrópole na periferia do capitalismo*. São Paulo, Edusp.
- MARQUES, E. C. e BICHIR, R. M. (2001). Estado e espaço urbano: revisitando criticamente as explicações sobre as políticas urbanas. Curitiba, *Revista de Sociologia e Política*, n. 16, jun, pp. 9-29.
- MAUTNER, Y. (1999). "A periferia como fronteira de expansão do capital". In: SCHIFFER, S. R. e DEÁK, C. (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo, Edusp/Fupam.
- MONTAGNER, P.; BERNARDES, R. C. e MATTEO, M. (1999). A demanda por serviços: o que há de novo na economia paulista. *Revista São Paulo em perspectiva - Economia paulista*. São Paulo, Fundação Seade, pp. 135-149.
- O EMPREENDEDOR (1997). "Na era do lazer e dos serviços". São Paulo, Ed. Empreendedor, n. 32, junho, s.p.
- O ESTADO DE S. PAULO (1999). "Caderno de Imóveis C3", São Paulo, 28/11, p. 21.
- PINTAUDI, S. M. (1992). "O shopping center no Brasil: condições de surgimento e estratégias de localização". In: PINTAUDI, S. M. e FRÚGOLI JR., H. (orgs.). *Shopping Centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras*. São Paulo, Ed. da Unesp, pp. 15-43.
- PRETECEILLE, E. (1993). *Mutations urbaines et politiques locales*. Vol. 2. Paris, Centre de Sociologie Urbaine.
- QUADROS, R.; FURTADO, A.; BERNARDES, R. C. e FRANCO, E. (1999). Padrões de inovação tecnológica na indústria paulista: comparação com os países industrializados. *Revista São Paulo em perspectiva - Economia paulista*. São Paulo, Fundação Seade, pp. 53-66.
- RIBEIRO, L. C. de Q. (2000a). "Apresentação". In: RIBEIRO, L. C. de Q. (org.). *O futuro das metrópoles - desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro, Revan/Fase.
- _____ (2000b). "Cidade desigual ou cidade partida? Tendências da metrópole do Rio de Janeiro". In: RIBEIRO, L. C. de Q. (org.). *O futuro das metrópoles - desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro, Revan/Fase.
- ROLNIK, R. (1997). *A cidade e a lei*. São Paulo, Studio Nobel/Fapesp.
- _____ (coord.) (1999). Regulação urbanística e a exclusão territorial. *Revista Pólis - estudos, formação e assessoria em políticas sociais*, n. 32. São Paulo, Instituto Pólis.
- _____ (coord.) (2000). *Reestruturação urbana da metrópole paulistana: análise de territórios em transição*. São Paulo, Puccamp/Instituto Pólis (mimeo).
- ROLNIK, R.; SOMEKH, N. e KOWARICK, L. (orgs.) (1990). *São Paulo: crise e mudança*. São Paulo, Brasiliense.
- ROSSARI, T. (1992). "Demarcação de identidade em espaço coletivo: o Shopping Iguatemi de Porto Alegre". In: PINTAUDI, S. M. e FRÚGOLI JR., H. (orgs.). *Shopping Centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras*. São Paulo, Ed. da Unesp.
- SASSEN, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton, Princeton University Press.

- SILVA, H. M. B. e CASTRO, M. P. de (1997). "A legislação, o mercado e o acesso à habitação em São Paulo". *Workshop-Habitação: como ampliar o mercado?* Lincoln Institute of Land Policy/Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (mimeo).
- SUPERHIPER. "Supermercado em shopping: o útil ao agradável". São Paulo, set/1998 (disponível na <http://www.abras-net.com.br>).
- TASCHNER, S. P. e BÓGUS, L. M. M. (2000). "A cidade dos anéis: São Paulo". In: RIBEIRO, L. C. de Q. (org.). *O futuro das metrópoles - desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro, Revan/Fase.
- VILLAÇA, F. (1998). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo. Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute.

Anexos









