

Reestruturação urbana da metrópole paulistana: a Zona Leste como território de rupturas e permanências¹.

Raquel Rolnik² e Heitor Frúgoli Jr.³

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 sócio-econômicas que estão ocorrendo na cidade de São Paulo⁴.

Sob a hipótese genérica de um processo de *desindustrialização* da capital, a pesquisa teve como estratégia cartografar o impacto deste processo sobre um território tipicamente estruturado pela indústria: a Zona Leste paulistana. 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?

Para tentar responder a essas perguntas, poder-se-ia analisar o centro expandido de São Paulo, aonde a imagem de uma nova ordem urbanística — *a cidade do terciário avançado* — é mais visível e evidente. São as torres dos centros empresariais mescladas a shopping centers temáticos, hotéis, centros de convenção e salas de espetáculo, localizadas no entorno da Marginal do Rio Pinheiros. Entretanto, embora com algumas características específicas — como o gradativo desaparecimento dos espaços públicos — esta *nova centralidade* nada mais é do que a extensão do chamado quadrante centro-sudoeste (Centro Novo/Paulista/Jardins/Faria Lima), parte do ciclo perverso das centralidades paulistas: elas florescem sob a bênção do capital imobiliário, que vende exclusividade, e decaem conforme essa exclusividade deixa de existir por investimentos públicos e privados que integram essas

¹ *Paper* finalizado em agosto/2000, para apresentação no XXIV Encontro Anual da Associação Nacional de Pós-Graduação em Ciências Sociais — ANPOCS (Petrópolis, outubro/2000), no Grupo de Trabalho “Cidade, Modernização e Governança Urbana”, na Sessão “Transformações Econômicas e Re-estruturação Urbana”. Agradecimentos: Kazuo Nakano e Wanderlei Oliveira.

² Profª da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas e técnica do Instituto Pólis. Responsável pelo projeto.

³ Prof. da Faculdade de Ciências e Letras da Universidade Estadual Paulista – Câmpus de Araraquara, visitou algumas áreas do comércio varejista tradicional e moderno da Zona Leste, em colaboração à pesquisa desenvolvida pela FAU-PUC-Campinas e o Instituto Pólis.

centralidades ao conjunto da cidade. Nesse momento, uma nova frente de expansão, mais distante e exclusiva, já está sendo gestada. Colocado nestes termos, não há propriamente uma ruptura no espectro das posições ocupadas pelos distintos segmentos sociais e econômicos na cidade, mas uma permanência, repaginada, do mesmo modelo concentrador (Rolnik, 1997).

Entretanto, se o velho modelo de estrutura espacial dualizado centro/periferia continua recorrente ao se espacializar o terciário avançado (ver mapa 1), é 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 novas dinâmicas que estão efetivamente a produzir transformações nos territórios periféricos. Visando compreender tais características, a pesquisa focalizou a Zona Leste do município de São Paulo.

A estruturação sócio-territorial 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 moradia de trabalhadores em loteamentos irregulares ou clandestinos, casas autoconstruídas e conjuntos habitacionais construídos pelo poder público.

Na década de 60, tem início da construção da via Radial Leste e na década de 70 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 sócio-econômica dos territórios da cidade teve a participação decisiva

⁴ Finalizado em janeiro/2000. Inicialmente, em função de disponibilidade de bases de dados, trabalhamos apenas com o município de São Paulo.

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 80, 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 80, 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 & Bógus, 2000: 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, onde 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, está havendo 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 3) revela que onde a verticalização do uso residencial foi mais intensa, a população moradora diminuiu e não aumentou, 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 na Zona Norte, Santana, verticaliza-se em espaços controlados dos 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 das 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).

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 3 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 deste movimento, com impactos ainda pouco estudados, tem sido viabilizado através de 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, essas últimas produziram 27 empreendimentos com 11.667 apartamentos no Município de São Paulo, concentrando-se principalmente nos distritos de Itaquera e Vila Nova Cachoeirinha, na Zona Leste e Norte, respectivamente, representando aproximadamente 30% do total lançado na Região Metropolitana de São Paulo (Silva & Castro, 1997: 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 tudo explicar a partir deles. A redução da participação da indústria metropolitana na força industrial do estado de São Paulo, de 64% do total do Estado 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*. Porém, esse processo deve ser circunstanciado: a indústria brasileira ainda apresenta grande concentração no Estado de São Paulo, do qual a metrópole é o centro gestor. Ainda assim, existem indústrias que permanecem e realizam grandes investimentos dentro da Região Metropolitana e do Município de São Paulo: 40% dos investimentos realizados nos anos de 1998 e 1999 na metrópole ocorreram na indústria de transformação (Pesquisa de Atividades Econômicas Paulista - PAEP, 1999 - Fundação Seade).

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. Isto 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 90 pretendiam antever. Encontra-se hoje no município não apenas a indústria que *sobrou*, mas também cadeias que permanecem e se expandem, ou seja, o município recebeu nas últimas décadas novos investimentos industriais.

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 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).

São Paulo conserva, da antiga cidade industrial formada a partir dos anos 50, 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 90 utilizando o cadastro do SENAI (mapa 5), mostra a presença de várias pequenas indústrias junto às áreas onde predominavam os grandes e médios estabelecimentos⁵, 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 Presidente 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.

⁵ 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.

A partir dos anos 80, 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 numa 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 estas se localizavam podem ser repovoados com 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.

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 pré-existente, mesclando 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 90, grandes shoppings e hipermercados tem 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 esta nova forma à hipótese levantada por Preteceille e reforçada por Ribeiro (2000) 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, aonde a tensão entre o avançado e o arcaico, o inserido e o excluído, o legal e o ilegal se reproduz infinitamente no espaço.

Shopping Centers da Zona Leste: os casos do Aricanduva e Anália Franco

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, esse último um fenômeno apontado em curso em várias cidades brasileiras. Sem negar essa faceta, pode-se relativizá-la se levarmos em conta que, desde os anos 80, vários shoppings têm também se estabelecido em regiões de caráter mais policlassista ou popular, com uma ocupação mais diversificada desses estabelecimentos. 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 80, 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 ligadas, como se verá adiante, 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 nessa área (Pintaudi, 1992:35-36). O Iguatemi (com 373 lojas) constitui 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 seguiram 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 e 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 —, assim como o Pátio Higienópolis — (out./1999, 220 lojas), na região do mesmo nome, como se sabe, de alto poder aquisitivo — além do Shopping Vila Lobos, inaugurado esse ano — que pretende 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 se consolidou 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 frequentadores não tem carro. Em poucos anos transformou 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 fossem também construídos grandes shoppings. Continua atualmente um dos shoppings com o maior número de lojas — atualmente com 500 — e com o maior volume de frequência 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 — e o Metrô Tatuapé (1997, 372 lojas), e mesmo de médio porte, como o Penha (1992, 219 lojas), ou de pequenas dimensões, como o Direção 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 uma “centralidade emergente”.

Cabe resumir, no pequeno espaço disponível desse *paper*, que o Jardim Anália Franco e a Pça. 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 “centralidade emergente”. Parte dessa área foi construída quando do desmembramento da antiga fazenda Anália Franco, tendo em 1974 sido aberto 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 80. 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, verifica-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) (Passos & Lima, 22 a 28/11/1999: 19-20).

Apesar dessa verticalização, o distrito do Tatuapé teve, entre 1991 e 96, um decréscimo populacional ⁶, o que indica uma provável mudança de composição social, com a provável remoção de parte da população original para áreas mais desqualificadas. Tudo o que já foi falado leva a crer que a área hoje formada pelo Tatuapé e Anália Franco constituem 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 Franco⁷ 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).

⁶ Censo Demográfico 1991 e Contagem Populacional 1996 IBGE.

⁷ 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.

A visita ao Jardim Anália Franco em dezembro/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 a sua 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 griffes 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, dado que a visita se dera há 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 Aricundava vem desempenhando 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 80. 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.

Tentando avançar na visão de Yvone Mautner a respeito do caráter dinâmico e mutante da periferia enquanto 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 instalação de equipamentos urbanos e chegada dos primeiros equipamentos de consumo e produção (Mautner, 1999: 254-257). Em áreas próximas ao shopping, vem sendo observados investimentos em lançamentos residenciais, para moradores que ganham a partir de 5 salários mínimos (O Estado de São Paulo, 28/11/1999).

O Shopping Aricanduva⁸ representa uma enorme concentração de comércio e serviços na região, fazendo parte de um grande complexo comercial que inclui dois hipermercados — Extra e Wal-Mart —, um atacadista — Makro —, o Auto Shopping — especializado em automóveis — e o Interlar — especializado em decoração. É também nítida a presença de multinacionais em ramos costumeiramente 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 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 ABC⁹.

A estratégia de trabalhar com um público de menor poder aquisitivo, com menores margens de lucro e maior volume de vendas, já observada nos anos 80 na prática de inúmeros lojistas do Center Norte ou p. ex. do grupo Carrefour, se reproduz aqui, no novo quadro econômico da década de 90. Um artigo da revista “O empreendedor” 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

⁸ Do Grupo Savoy, que também possui o Central Plaza Shopping, em Vila Prudente (Zona Leste).

⁹ Dados disponíveis na homepage <http://www.aricanduva.com.br>

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 ¹⁰.

Na visita ao Shopping Aricanduva (dez./1999) foi possível averiguar que o mesmo alojou-se num grande vazão 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 mapa 6), 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, p. ex., no shopping, o que nos leva a uma interrogação sobre a proporção de redes de comércio da região ali incorporadas.

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

¹⁰ “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).

shoppings em geral, é feminina e adulta, circulando sozinhas ou acompanhadas de filhas, mães, etc.

Entretanto, um dado realmente diferencial desse espaço com 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 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 —, não significa assumi-los apenas como espaços constitutivos de enclaves excludentes, mas também como espaços 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

Mais do que uma dualização provocada pela passagem da cidade industrial para a cidade de serviços, a capital paulistana vive uma transição em direção a um novo modelo de territorialização de desigualdade sócio-espacial.

O modelo centro-periferia, embora tenha sido reforçado pela presença da implantação do terciário avançado no quadrante Sudoeste, é insuficiente para dar conta dos processos de transformação sócio-territorial que estão ocorrendo na metrópole.

Destaca-se por um lado, a homogeneização da inscrição territorial do comércio – hegemônico pelas redes de franquias, shopping centers e hipermercados, e por outro pelo avanço da verticalização nas periferias.

Podemos estar diante da emergência de um novo modelo de reestruturação urbana que talvez represente uma nova forma de espacialização da desigualdade na metrópole.

Bibliografia

- ARAÚJO, M. de F. I. “Mapa da estrutura industrial e comercial do Estado de São Paulo”, in: *Revista São Paulo em perspectiva – Economia paulista*. São Paulo: Fundação SEADE, 1999, p. 40-52.
- BESSA, V. de C., TURPIN, M. E. & SINDER, M. “Estrutura econômica e tecnológica do comércio”, in: *Revista São Paulo em perspectiva – Economia paulista*. São Paulo: Fundação SEADE, 1999, p. 103-111.
- FRÚGOLI JR., H. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Cortez/Edusp/Fapesp, 2000.
- FRÚGOLI JR., H. “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, 1992, p. 75-92.
- GAZETA MERCANTIL. Balanço Anual 98 – São Paulo. São Paulo: outubro de 1998, ano III, nº 3.
- LEMOS, C. B. “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, 1992, p. 93-105.
- JORNAL DA TARDE. “Cidade terá invasão de shopping centers”. São Paulo, 12/7/98 (JT Web).
- JORNAL DA TARDE. “Construção: materiais mais baratos”. São Paulo, 25/9/97 (JT Web).
- JORNAL DA TARDE. “Cidade ganha 4 salas de cinema”. São Paulo, 23/1/98 (JT Web).
- MARICATO, E. *Metrópole na periferia do capitalismo*. São Paulo: Edusp, 1998
- MAUTNER, Y. “A periferia como fronteira de expansão do capital”, in: SCHIFFER, S. R. & DEÁK, C. (orgs.), *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp/Fupam, 1999.
- MONTAGNER, P., BERNARDES, R. C. & MATTEO, M. “A demanda por serviços: o que há de novo na economia paulista”, in: *Revista São Paulo em perspectiva – Economia paulista*. São Paulo: Fundação SEADE, 1999, p. 135-149.
- LIMA, E. & PASSOS, I. “Bairro de alto padrão”. *Veja SP*, São Paulo, Abril Cultural, 22 a 28/11/99, p. 16-24.
- O EMPREENDEDOR. “Na era do lazer e dos serviços”. São Paulo, Ed. Empreendedor, nº 32, junho/1997, s.p.
- O ESTADO DE SÃO PAULO. “Caderno de Imóveis C3”, São Paulo, 28/11/1999, p. 21.
- QUADROS, R., FURTADO, A., BERNARDES, R. C. & FRANCO, E. “Padrões de inovação tecnológica na indústria paulista: comparação com os países industrializados”, in: *Revista São Paulo em perspectiva – Economia paulista*. São Paulo: Fundação SEADE, 1999, p. 53-66.
- RIBEIRO, L. C. de Q. “Apresentação” in: RIBEIRO, L. C. de Q. (org.). *O futuro das metrópoles – desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Revan/Fase, 2000, p. 11-18
- RIBEIRO, L. C. de Q. “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, 2000, p. 63-98.
- ROLNIK, R. *A cidade e a lei*. S. Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1997.
- ROLNIK, R. (coord.). Regulação urbanística e a exclusão territorial. *Revista Pólis – estudos, formação e assessoria em políticas sociais*, n. 32. São Paulo: Instituto Pólis, 1999.
- ROLNIK, R. (coord.) *Reestruturação urbana da metrópole paulistana: análise de territórios em transição*. São Paulo: PUCCAMP/Instituto Pólis, mimeo, 2000.
- ROSSARI, T. “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, 1992, p. 107-129.
- SASSEN, S. *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press, 1991.
- SILVA, H. M. B. & CASTRO, M. P. de. “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, 1997, mimeo.
- SUPERHIPER. “Supermercado em shopping: o útil ao agradável”. São Paulo, set./1998 (disponível na <http://www.abrasnet.com.br>).
- TASCHNER, S. P. & BÓGUS, L. M. M. “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, 2000.
- VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute, 1998.