

# O “projeto de requalificação do Largo do Arouche”: espaço de conflitos e disputas

Palavras-Chave: Largo do Arouche, Centro, Planejamento urbano

Autores/as:

João Rafael F.B. Campos - UNICAMP

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Adriana Maria Bernardes da Silva - UNICAMP

---

## INTRODUÇÃO:

O Largo do Arouche representa uma das mais emblemáticas áreas do Centro Antigo de São Paulo por conta de diversos atributos: seu potencial simbólico de conexão entre o Centro Velho e o Centro Novo (Eixo Sé-Arouche), eixo de maior fluxo de trabalhadores na cidade de São Paulo; pelo conteúdo histórico e rugosidades engendradas em seu espaço, símbolo da memória e da tradição da vida boêmia do Centro; pela diversidade de grupos que ocupam seu território: coletivos LGBT+, moradores em situação de rua, floristas, turistas, policiais, etc. que desenvolvem diferentes tipos de usos com o espaço em questão; pelos novos conteúdos surgidos em decorrência de uma nova divisão do trabalho, como *coworking*, *startups*, entre outros “empreendimentos hipsters”; etc. Dessa forma, seu território desempenha um importante papel na compreensão das dinâmicas e dos conteúdos engendrados no Centro de São Paulo, e, conseqüentemente, na compreensão do planejamento urbano em uma escala intra-urbana pela pluralidade de pessoas, atividades e serviços que ali se concentram.

A partir desta importância, buscamos identificar na produção do Largo do Arouche elementos constitutivos da metropolização de São Paulo ao longo dos últimos anos. Para isso, investigamos o projeto de “Requalificação do Largo do Arouche” proposto por João Dória (PSDB), em 2018. O projeto realizado pela Prefeitura de São Paulo ocorreu em parceria com a Associação Viva o Centro, com a Câmara de Comércio França-Brasil e com grandes empresas e instituições francesas interessadas em transformar a área na “Petit Paris” do território paulistano. A partir de sua execução, buscou-se requalificar o Largo do Arouche com ações voltadas à reabilitação paisagística, de mobiliário e equipamentos, potencializando os usos voltados ao lazer, entretenimento e a novas dinâmicas econômicas.

Dessa forma, buscamos investigar a execução do projeto a partir das transformações que foram impostas ao lugar e do modo com que ele afetou o cotidiano dos agentes localizados em sua área de influência, possibilitando a continuidade de uma urbanização corporativa e de novos traços ao Centro Antigo da cidade.

## METODOLOGIA:

Esta pesquisa teve como estratégia metodológica uma abordagem que partiu de reflexões teórico-conceituais acerca do método de pesquisa em Geografia e em Planejamento Urbano; e do

levantamento de dados secundários para embasar as discussões propostas. Para isso, consultamos os sites da Prefeitura Municipal de São Paulo, da Subprefeitura da Sé, do SECOVI-SP, da EMLASA, dos escritórios de consultoria em arquitetura *Triptyque* e em engenharia *Egis*, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), da Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE), entre outros.

Havia a expectativa da realização de um trabalho de campo na área de estudo para a realização de entrevistas e o levantamento de dados primários; entretanto, as condições geradas pelo prolongamento da pandemia e do isolamento social impediram o desenvolvimento desta atividade. Dessa forma, procuramos preencher esta lacuna a partir do levantamento de informações em portais de notícias, blogs em mídias digitais que produziram conteúdo sobre o Largo do Arouche ao longo do último ano, como a Folha de São Paulo, G1, A vida no Centro, CNN, entre outros.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO:**

Observa-se ao longo das últimas décadas a intensificação de uma dinâmica urbana relacionada a inserção dos centros antigos a um mercado global de planos urbanos. De acordo com M. Santos (2012) a inserção das cidades a uma lógica de competitividade em escala mundial demanda uma constante (re)organização dos seus espaços, buscando adequá-los às necessidades de produção de empresas hegemônicas ligadas ao circuito superior da economia urbana. Dessa forma, de acordo com o geógrafo, o planejamento urbano passa a desempenhar um papel cada vez mais ativo na organização desses espaços, consagrando ciclos de inviabilização e de reabilitação das infraestruturas urbanas que resultam em processos de valorização e desvalorização de certas frações do território de uma cidade. Ainda neste sentido, F. Sánchez (1999) nos permite observar importantes mudanças nas políticas urbanas à medida em que ocorre a valorização da dimensão local no contexto da globalização econômica. Essas mudanças correspondem a tentativa de produzir imagens que permitam novas estratégias econômicas diante do fortalecimento da lógica de competitividade e da disputa pela atração de novos investimentos privados. Dessa forma, novas concepções hegemônicas, agentes e instrumentos do planejamento urbano se articulam com a finalidade de produzir uma grande transformação espacial que transforma as grandes metrópoles atualmente.

Tratam-se, pois, de importantes dinâmicas espaciais as quais compreendemos como “requalificações” urbanas. As “requalificações” urbanas caracterizam-se pelo esforço em garantir uma nova vaga de modernização a frações do território, buscando a melhoria de sua infraestrutura física e informacional com a intenção de atrair investimentos e possibilitar novos usos e novas possibilidades econômicas a áreas consideradas anteriormente “deterioradas”. Entretanto, assumem a condição de verdadeiras fragmentadoras do território, uma vez que esses espaços são apropriados de forma desigual entre os diversos atores urbanos resultando em espaços exclusivos e seletivos para uns, e espaços residuais e “deteriorados” àqueles que não tem as plenas condições do acesso e do direito à cidade.

Essa lógica de (re)organização dos espaços passa a ser amplamente difundida na região central do município de São Paulo de modo tímido a partir dos anos 1980, e, de modo mais intenso, a partir dos anos 1990. Buscava-se promover São Paulo enquanto uma cidade-global, e, para isso, empresas privadas - sobretudo do setor financeiro - associação de moradores e o poder público passam a articular ações voltadas a requalificar a infraestrutura do centro a partir de um discurso centrado na vocação cultural da área e na exploração de seu potencial turístico.

Já nos últimos anos, tendo como contexto o acirramento da competição mundial entre cidades, o Plano Diretor de São Paulo (2014) nos indica que as estratégias para requalificação do Centro buscam promover o retorno do uso habitacional da área a partir da promoção imobiliária que seria o motor central para a retomada de investimentos, e a tentativa de atrair os novos circuitos da economia urbana na forma da economia criativa: *coworkings* e *startups* especializadas em *marketing*, publicidade, mídias, etc.

Nesse sentido, somente nos últimos 8 anos 50 empreendimentos imobiliários foram lançados nessa área contabilizando mais de 9 mil unidades habitacionais (VANNUCHI, 2020). O distrito da República que passou por uma intensa desvalorização imobiliária ao longo da última década, chegando a registrar o valor de aproximadamente R\$2.000 no m<sup>2</sup> de seus lançamentos imobiliários (EMBRAESP, 2014), é um grande exemplo do dinamismo da produção imobiliária que se estende sobre a região. Em novembro de 2017, o Distrito registra o maior número de imóveis à venda em toda a cidade, junto de outros distritos do Centro como a Sé e Santa Cecília (SECOVI, 2017). Já em 2018, registra o valor de aproximadamente R\$9.700 no m<sup>2</sup> de seus lançamentos (SECOVI, 2018), valor próximo de distritos como Santo Amaro, Liberdade, Saúde e Morumbi.

Tabela 1: Produção Imobiliária no Centro 2013-2020

Incorporadoras	Total Empreendimentos	Tipologia
Alca	1	Studio, 1 e 2 dorm
BKO	3	Studio e 1 dorm
Casa 8	1	Studio, 1 e 2 dorm
Cyrela	3	Studio, 1 e 2 dorm
Gafisa	1	Studio, 1 e 2 dorm
Helbor	2	1 e 2 dorm
Lawi	1	Studio e 1 dorm
MAC	2	Studio e 1 dorm
Magik	7	Studio, 1 e 2 dorm
Mitre Reality	1	Studio
MMC Investimentos	2	Studio, 1, 2 e 3 dorm
Plano & Plano	1	Studio
RO Empreendimentos	1	Studio e 1 dorm
Selina	1	Unidade hoteleira
Setin	6	Studio, 1, 2 e 3 dorm
STX	1	Unidade hoteleira
Tegra	2	1, 2 e 3 dorm
Tenerife	1	Studio e 1 dorm
Think	1	Studio
TPA Empreendimentos	7	Studio, 1 e 2 dorm
Vitacon	2	Studio e co-living
You Inc.	3	Studio, 1 e 2 dorm

Fonte: Vannuchi, 2020. Organização própria

A partir destas novas tendências, compreendemos um intenso esforço no sentido de produção de um “Novo” Centro em termos imateriais, marcado por gostos, consumos, estilos e experiências que buscam conformar um novo “estilo” e uma nova “estética” urbana. A localização estratégica da região próxima a pontos de ônibus e de metrô; de serviços e equipamentos públicos; de pontos culturais; de bares e restaurantes; etc. propicia a produção e difusão de um discurso que propõe novas formas de se apropriar do seu território. Se antes era antes associado à pobreza e a degradação urbana, agora ele passa a significar novas possibilidades de experiências para a vida cotidiana, que se constituem a partir de um Centro “Novo”, “requalificado”, onde as mais recentes tendências da vida contemporânea se desencadeiam.

Em meio a este contexto, a “requalificação” do Largo do Arouche buscou materializar essas novas dinâmicas urbanas. O projeto planejado pelo escritório de arquitetura francês *Triptyque*, e colocado em prática pela *Egis*, empresa de consultoria em engenharia, evocava uma série de intervenções no espaço do Largo, como a troca da iluminação da praça com novos postes a altura das árvores; a implementação de um novo mobiliário urbano desenvolvido pelo escritório de arquitetura Módulo; a construção de 4 quiosques destinados a zeladoria da praça, a polícia militar, a banheiros públicos e ao apoio da comunidade LGBTQ+; a implantação de uma horta comunitária; a criação de um espaço “kids” e um espaço para cães; e de um palco com arquibancada para manifestações.

O principal órgão responsável pela administração das obras seria a Associação Viva o Centro. Essa associação, que surge em 1991, corresponde a uma sociedade pró-revalorização do Centro de São Paulo formada por proprietários urbanos de diversos setores da economia,

serviços, comércios e instituições privadas (FRÚGOLI, 2000). Seus principais interesses e finalidades são manifestados por tais agentes, que buscam a reversão do processo de abandono do Centro, a melhoria de sua infraestrutura e a atração de novos investimentos para a região a fim de valorizar seus estabelecimentos.

Com o início do projeto tais intencionalidades encontram-se com a dimensão local de uma modo conflituoso, estabelecendo um embate com o espaço construído, e, principalmente, com a ocupação pré-existente na praça. O Largo do Arouche constitui-se enquanto um espaço marcado pela heterogeneidade de grupos que ocupam seu território. Coletivos LGBTQ+, grupos de artistas, moradores em situação de rua, usuários de drogas, entre outros, buscam abrigo nesse espaço e expressam diferentes territorialidades, escalas de ação e estratégias de resistência que não compactuam com o projeto de transformar a centralidade na “*Petit Paris*”, nem com as concepções hegemônicas de produção do espaço. Assim, o projeto de “requalificação” do Largo do Arouche manifesta uma complexa dimensão de conflitos e de disputas associadas ao exercício do planejamento urbano.

Os agentes hegemônicos - empresas, instituições financeiras, incorporadoras imobiliárias - foram os grandes entusiastas do projeto, observando na região a possibilidade de avanço da fronteira urbana e da criação de frentes de expansão de acumulação de capital. Já os agentes hegemonzados - coletivos, moradores em situação de rua, moradores do Largo - enxergaram no projeto intencionalidades que se diferem das reais necessidades do Largo do Arouche, podendo levar à descaracterização da centralidade.

Na prática, observamos que a transformação que era esperada para o Largo do Arouche não se concretiza do modo esperado por parte dos agentes hegemônicos. O projeto esbarra na materialidade do espaço construído, na heterogeneidade dos agentes que coexistem nessa região e na falta de recursos necessários para as obras. Os quiosques, a troca de iluminação, espaço kids, palco e arquibancada sequer saem do papel devido a medida do Ministério Público para evitar a descaracterização do patrimônio histórico. O Mercado de Flores e os equipamentos públicos também não são implementados no espaço pela falta de recursos necessários. Além disso, a situação atual do Largo do Arouche nos indica a falta de zeladoria com o espaço construído por meio de irregularidades no tom de concreto do novo piso, de postes danificados, pedestais de bustos que já não estão mais na praça, depredação das esculturas, etc.

Entretanto, observamos também a produção e difusão de novas tendências no território do Largo do Arouche que aos poucos alteram as suas dinâmicas materiais e imateriais. A “hipsterização” dos empreendimentos que circundam a região passa a ser uma norma para a atração de clientes. Bares, restaurantes, cafés, cervejarias, casas culturais, entre outros estabelecimentos, buscam garantir a área a condição de um espaço *cool* para o consumo e o estabelecimento de uma classe média alta e alta, que busca um novo repertório estético urbano. Além disso, observa-se uma dinamização da atividade imobiliária na região próxima do Largo. Somente nos últimos 3 anos, dois grandes empreendimentos imobiliários foram lançados no Largo do Arouche: o BK30 Arouche e o Boulevard Arouche, responsáveis por uma forte valorização no preço do metro quadrado da área.

Portanto, compreendemos a situação que se estende sobre o Largo do Arouche e sobre o Centro Antigo de São Paulo a partir da ideia de “revalorização em curso”, como proposto por E. Sombini (2013). De acordo com o autor, a centralidade paulistana caracteriza-se pela heterogeneidade de agentes que coexistem e dividem o mesmo território, impedindo o espraiamento e o estabelecimento de tendências como a *gentrificação*. Entretanto, as transformações propostas a partir das requalificações se enquadram num contexto de dinamização dos usos do território da área e na reconfiguração das dinâmicas econômicas metropolitanas. Dessa forma, ao longo dos anos, essas áreas passam a ser apropriadas a passos

lentos por uma lógica de mercado associada a acumulação de capital por parte de agentes interessados na (re)valorização da região e na mais valia urbana.

## CONCLUSÕES:

Identificamos no projeto de “requalificação” do Largo do Arouche uma forte visão do marketing e da publicidade se estendendo sobre a produção de uma centralidade que historicamente abriga corpos LGBTQ+, de moradores em situação de rua, usuários de drogas, etc. Dessa forma, sua realização adquire um caráter estratégico para as forças hegemônicas da produção do espaço pois a partir dela procura-se colocar em prática uma verdadeira limpeza social a serviço de intencionalidades econômicas e políticas que buscam consagrar uma nova imagem do Largo do Arouche, distante da “degradação urbana”, e mais próximo de uma nova estética urbana.

Destaca-se nessa execução o papel ideológico desempenhado pelo planejamento urbano, ação desempenhada cada vez mais em alinhamento com agentes privados e que a partir de seus novos instrumentos, concepções e teorias, busca produzir uma apropriação ainda mais seletiva dos recursos públicos.

## BIBLIOGRAFIA

EMBRAESP. **Empreendimentos residenciais 1985 e 2013 na RMSP**. 2014. Disponível em <<https://centrodametropole.fflch.usp.br/pt-br/node/8403>> Acesso em 27/08/2021

FRÚGOLI, H. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. 1ª ed. São Paulo: Edusp, 2000.

SÁNCHEZ, F. **Políticas urbanas em renovação: uma leitura crítica dos modelos emergentes**. In: R. B. Estudos Urbanos e Regionais. nº 1, maio, 1999.

SANTOS, M. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. São Paulo. Edusp. 2012.

SECOVI. **Pesquisa do mercado imobiliário**. Novembro, 2017. Disponível em <<http://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/pmi/2018/arquivos/201806-pmi-mapas.pdf>> Acessado em 27/08/2021.

\_\_\_\_\_. **Lançamento de imóveis residenciais**. 2018. Disponível em <<https://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/preco-de-lancamentos-36-meses-final.pdf>> Acessado em 27/08/2021

SOMBINI, E. **A revalorização contemporânea do Centro de São Paulo: agentes, concepções e instrumentos da urbanização corporativa**. 2013. Mestrado - Unicamp. Campinas - SP, 2013.

TRIPTYQUE. **Largo do Arouche: urban design**. 2018. Disponível em <<https://triptyque.com/en/project/largo-do-arouche/>> Acessado em 27/08/2021

VANNUCHI, L. **O centro e os centros: produção e feitura da cidade em disputa**. 2020. Doutorado - Universidade de São Paulo. São Paulo - SP, 2020.