

**CAMPOS ELÍSEOS:
UMA LEITURA PELA ESTRATIFICAÇÃO DOS DIREITOS DE
PROPRIEDADE DA TERRA**

Ricardo Baitz

Professor da Fatec de São Caetano do Sul – Antonio Russo
Pós-doutorando do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo – DG-FFLCH-USP

ricardo@baitz.com.br

RESUMO:

Esta pesquisa propõe a leitura estratificada do direito de propriedade a partir de estudos realizados sobre Campos Elíseos, uma região central da metrópole de São Paulo. Metodologicamente, o estudo fixa esse lugar e mobiliza o tempo, com vistas a identificar, na história, conjuntos estabilizados de relações de propriedade. Compreende-se que cada conjunto, tomado isoladamente, tanto explicita uma época quanto forma um sedimento, e que o montante de sedimentos, sobrepostos, gera uma estratificação ou um perfil morfológico. O perfil morfológico, ao seu turno, permite uma leitura que privilegia o espaço, apresentando as persistências de relações espaciais ou sua superação, completa ou parcial.

Palavras-chave:

Campos Elíseos; estratificação espacial; propriedade da terra

GT – 9: A produção do urbano: abordagens e métodos de análise

1 INTRODUÇÃO

Esta pesquisa propõe a leitura estratificada do direito de propriedade a partir de estudos realizados sobre Campos Elíseos, uma região central da metrópole de São Paulo. Metodologicamente, o estudo fixa esse lugar e mobiliza o tempo, com vistas a identificar, na história, conjuntos estabilizados de relações de propriedade. Compreende-se que cada conjunto, tomado isoladamente, tanto explicita uma época quanto forma um sedimento, e que o montante de sedimentos, sobrepostos, gera uma estratificação ou um perfil morfológico. O perfil morfológico, ao seu turno, permite uma leitura que privilegia o espaço por colocar, em perspectiva, o tempo, conforme se anunciará a seguir. Adiante.

Como primeira medida, fixaremos o espaço. Como anunciado, elegemos a região conhecida por Campos Elíseos quando da escrita deste texto. Trata-se de uma área incrustada no centro da metrópole de São Paulo facilmente identificável pela harmonia arquitetônica (formando o que os arquitetos denominam conjunto arquitetônico), localizada no distrito de Santa Cecília, com limites político-administrativos bem definidos.

Congelado o espaço, deslizaremos o tempo. Empregamos o verbo *deslizar* conscientemente. Trata-se de uma operação metodológica que identifica as diferenças qualitativas por deslocamentos sucessivos sem incorrer na prática do retrocesso ou avanço quantitativo (que buscam projetar o futuro ou revelar o passado a partir de termos evolucionistas). Nosso deslizar será de décadas, séculos, ou melhor, de um milênio.

2 PRIMEIRO SEDIMENTO

Nossa primeira parada será o ano de 1.019 (portanto, mil anos antes da escrita deste texto – a escolha da data é arbitrária). Quase cinco séculos antes do descobrimento do Brasil pelos portugueses. Nesta época, inexistem os conjuntos arquitetônicos de Campos Elíseos. Aliás, sequer o termo Campos Elíseos é apropriado para nomear esse lugar, vez tratar-se da adaptação do francês *Champs Elysee*, língua desconhecida pelos índios até então. Os estudos históricos e etnográficos apontam que as relações sócio-espaciais são de outra ordem neste período.

Em síntese muito apertada, a lógica territorial dos povos indígenas que habitam o Brasil nesta época é bastante concreta e pouco abstrata. São muitos os povos indígenas que habitavam o território brasileiro e é difícil precisar qual povo habitava Campos Elíseos no ano de 1.019 dado o nomadismo das comunidades. Mas além de reconhecer e respeitar as diferentes etnias indígenas existentes nessa época (sim, elas existem!) é preciso vislumbrar que os índios que não formam impérios e subjagam outros povos ao seu comando tendencialmente estabelecem relações

territoriais mais livres. Decerto para esses índios – e aqui remetemos aos tupis, principalmente – há vida comunitária, com estabelecimento de ocas (geralmente coletivas, mas provisórias), bem como divisão do trabalho por sexo e idade no que tange aos afazeres domésticos, pesca, caça e agricultura. As relações concretas tendem ao absoluto. A comunidade decerto estabelece relações espaciais, mas sua territorialidade acompanha seu deslocamento. Não se finca bandeira ou se cerca glebas de terras para indicar o domínio abstrato perante outros povos. De modo que a territorialização da comunidade é dinâmica, a acompanha em seus caminhos. Há a defesa desse território, que não ocorre nos termos greco-romanos, mas nos termos sintetizados por Georges BATAILLE (2013) ao expor que “o ato sexual é no tempo o que o tigre é no espaço”. Basta lembrarmos que na savana, o espaço do tigre é o próprio tigre – e os demais animais o reconhecem. Assim também se faz a comunidade indígena, realizando seu espaço pela prática espacial. E, enquanto a guerra romana visa a conquista com vistas a subjugar o outro, há entre algumas tribos brasileiras o exercício da guerra com vistas a incorporar o adversário poderoso pelo instituto da antropofagia. O concreto é visceral e absoluto. Para estas comunidades o tempo e o espaço também o são. Realizam-se absolutamente¹. Fim do primeiro sedimento. Adiante.

3 SEGUNDO SEDIMENTO

O choque entre o complexo universo de muitos povos indígenas e a o mundo europeu não se fez presencialmente. O descobrimento do Brasil em 1500 é um ato importante, mas menor quando comparado ao poder da pena que assinou o Tratado de Tordesilhas de 1494. Sem precisar tocar no solo ou fincar uma bandeira, o império português assegurou, pela força do papel e tinta, o domínio sobre as terras descobertas e a descobrir em composição com a Espanha. O maior grilo da história se realizou por uma sócio-lógica, efetivada subsumindo os povos ameríndios, desconsiderados enquanto pessoas desde o princípio. Tordesilhas é um pedaço de papel, e a propriedade é um título de propriedade, não a sua efetivação. O sedimento proposto por Portugal é complexo e rompe com o estrato anterior sem apagar os traços da comunidade indígena. O novo sedimento se acomoda sobre o sedimento anterior ou interpenetra.

O *acomodar sobre* implica trazer ao experimento-colônia uma nova ordem de relações estáveis. Portugal é um reino, e todas as terras do reino pertencem à coroa portuguesa. Seu uso encontra-se

1 Ao explorar o ato de comer outros seres (manducação) como dispêndio improdutivo, Bataille aponta que uma leitura possível é pela eferescência do que é vivo, e que “na eferescência da vida o tigre é um ponto de extrema incandescência”.

disponível aos súditos mediante a lealdade ao rei. A fidelidade ao rei, que convocava os súditos para a realização das obras necessárias (mediante o trabalho pessoal ou de escravos) era o que permitia às pessoas utilizar as riquezas do reino e o acesso à terra por solicitações aos representantes da Coroa. A chave de entendimento é a palavra acesso, pois o rei mantém a titularidade da terra permitindo apenas seu uso pelos súditos. O acesso às terras, geralmente feito por um instrumento denominado Datas de Terras, envolvia a lealdade, a fé de sangue e boa reputação do requerente, que precisava comprovar dispor de escravos para a efetivação do uso da terra, conforme ensinam FAORO (1996) e MARTINS (1994, 1996).

O *interpenetrar* implica reconhecer que nem sempre houve conflito frontal entre o índio e o português. Os elementos se compuseram em muitas situações. Portugal desde cedo desenvolveu a estratégia do imiscuir-se ao adversário como prática de sobrevivência e permanência da península que conectava o norte da Europa com o Mediterrâneo, local de passagem obrigatória pelos povos separados geograficamente. Sob conflito direto, as armas do dito mundo civilizado são mais eficientes para conduzir o outro à morte. Remotamente há episódios como o de Pero Fernandes Sardinha, o bispo Sardinha. E, de forma geral, abundam os exemplos de subsunção do elemento indígena à lógica portuguesa, metamorfoseando o sedimento antigo de forma a adequá-lo às relações propostas pelo jogo de relações que representa a sociedade do Brasil colônia. O trabalho de Anselmo ALFREDO (2003) é de consulta obrigatória por explorar o fenômeno pela ótica espacial: a forma aldeamento é uma potente estratégia portuguesa para controle dos índios. O índio permanece; sua prática territorial, não.

Mas o que ocorre em Campos Elíseos nessa época? Efetivamente, muito pouco. De Tordesilhas (1494) ao Descobrimento (1500) passam-se seis anos. E do Descobrimento à fundação de São Paulo (1554) somam-se 54 anos. E Campos Elíseos está situado após o vale que protege o núcleo fundador da cidade, e compreende inicialmente um caminho para o interior. O descompasso entre a estrutura posta logicamente e o efetivo não consiste em um problema. Ao contrário, justifica tanto o convívio pacífico daquilo que é aparentemente contraditório quanto anuncia o ajuste por relações de forças. A espada feita para sangrar o adversário permanece muito mais tempo na bainha. Adiante.

4 TERCEIRO SEDIMENTO

São Paulo desenvolve-se paulatinamente. Sua posição geográfica a situa na rota que liga o mar ao interior. A população timidamente aumenta e para servir o núcleo instaura-se a agricultura nos arredores. A Câmara de São Paulo concede aos particulares Datas de Terras. A concessão, embora

tendencialmente seja definitiva, é juridicamente provisória, pois pode ser revogada a qualquer momento. São Paulo não é apenas o núcleo: as terras adjacentes, ainda sem uso, estão confiadas à administração da Câmara, o que torna São Paulo mais que um perímetro urbano.

Diversas forças competem entre si pelas terras. Como explicado anteriormente, as condições para se receber uma Data de Terra limita o número de concessões. Poucas famílias reservam a si esses direitos e o administram participando da Câmara de São Paulo. Legislam em nome próprio e em lealdade ao Rei. Os desdobramentos cotidianos formam a história e dialetizam a lógica mais geral, tornando-a sociológica local.

Há momentos de debates mais intensos seguidos por períodos de calmarias. Mas paulatinamente as terras são repartidas e fragmentadas em títulos precários de Datas ou Concessões, embora o Rei conserve, para si, a titularidade de todas as terras. Há compra e venda de Datas, bem como a sucessão por herança. Mas são negócios esporádicos que não constituem estruturalmente a sociedade dessa época, como veremos a seguir. Adiante.

5 QUARTO SEDIMENTO

A Lei de Terras em 1850 (BRASIL, 1850) é um ponto de inflexão nos estudos envolvendo a propriedade da terra. Ela se insere no processo geral envolvendo a passagem da força de trabalho escrava para o trabalhador assalariado livre e a modernização das relações de produção, e deve ser lida, grosso modo, em consonância à lei Eusébio de Queiroz (proibição do tráfico de escravos – 1850), à lei Rio Branco (ventre livre - 1871) e à lei Áurea (abolição da escravatura – 1888).

Esta lei funda o título de propriedade como um direito absoluto, retirando o aspecto de uso que as Datas de Terra emitidas pela Câmara continham. Deste modo, o direito que apenas reis dispunham (de usar, gozar, dispor e reaver) passa a ser permitido aos particulares mediante títulos de propriedade. Trata-se da instituição daquilo que os juristas denominam *direito real de propriedade*. Esta lei situa a terra efetivamente como mercadoria, declarando já em seu início que “Art. 1º Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.”.

Como estratégia, Dom Pedro II legitima “as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo possessor, ou de quem o represente” (BRASIL, 1850).

ao mesmo passo que incorpora as terras ainda não demarcadas ou sem uso efetivo, compondo as chamadas terras devolutas, conforme o artigo a seguir: “Art. 3º São terras devolutas: § 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal. § 2º As que

não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura. § 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas por esta Lei. § 4º As que não se acharem ocupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em título legal, forem legitimadas por esta Lei.” (BRASIL, 1850)

Monica Silveira Brito nos atenta ao caso específico de Campos Elíseos e a importância do Registro Paroquial ao expor que (BRITTO, 2006, p. 51): “Um outro aspecto importante a ser considerado diz respeito ao registro paroquial. De acordo com a legislação complementar à Lei de Terras, baixada com vistas à regulamentar sua execução, todas as terras localizadas fora das demarcações urbanas estariam sujeitas a esse registro, instrumento que deveria, entre outras coisas, servir à construção de um quadro de referência para identificação das terras que já se encontrassem sob domínio privado e, por exclusão, daquelas ainda devolutas”.

O aspecto mais marcante da Lei de Terras é permitir, aos particulares, expressar o direito de propriedade por um título e simultaneamente abolir o princípio da efetivação que o instituto da posse admitia até então. Soma-se o fato da passagem do lastro econômico passar da propriedade de escravos à propriedade da terra e o jogo de forças nas relações sociais se repõe pondo em destaque a propriedade da terra.

Como interpreta MARTINS (1996) em *O cativo da terra*, o fato do acesso à terra se dar pela compra e venda criou um pedágio a ser pago por aqueles que não possuem propriedade outra senão a de seu corpo, transformado em força de trabalho livre para ser negociado com os proprietários de terras. Isso possibilitou a introdução do trabalho livre, assalariado ou não (vide o instituto do *meeiro*) e a modernização da economia colonial/imperial sem a uma completa revolução das relações sociais, que apenas sofreu uma metamorfose, ajustando-se.

Insistiremos no caráter sociológico. Todo e qualquer título de propriedade expressa a partir de então ao menos dois direitos: o direito de domínio e o direito de uso, e permite ao proprietário dispor do uso de sua propriedade mediante remuneração, como se verificará nos contratos de aluguel modernos. A propriedade está, a partir deste momento, cindida entre domínio e uso, sendo possível reter seus dois termos (o proprietário que mora efetivamente em sua propriedade), reter apenas um dos termos (o inquilino que detém a posse efetiva do imóvel alugado, o proprietário que detém o domínio do imóvel cedido em locação) e, na ausência de um dos termos, a reconstituição dos termos (a tutela, pelo Estado, do direito de reintegrar a posse da propriedade em

esbulho e a tutela, pelo Estado, do direito de usucapião quando da posse mansa e sem oposição do proprietário).

Insistiremos ainda no caráter da terra se tornar mercadoria e a dificuldade em fazê-lo. O Registro de Terras é didático quando se faz uma leitura procurando por demarcações precisas. Elas inexistem. São qualidades do espaço que não engendram a métrica necessária aos negócios que virão. Os marcos são elementos naturais imprecisos que, contudo, estão repletos de sentidos à época. Seleccionamos três escrituras da época para fins de ilustração.

A primeira delimita um terreno na Barra Funda, área mais distante do centro, e assim está redigida: “Registro de Terras de São Paulo Nº 73 – Freguesia: Santa Cecília – Data: 6/4/1856 - Proprietário: José Inácio da Silva - Local: Barra Funda - Modalidade de aquisição: Doação. - Demarcação: ‘... Pela frente divide com a várzea da Barra Funda, por um lado com João Antônio da Silva [erro do escrivão] e com os fundos com o Rio Tietê’.”

A segunda escritura, que considera que a aquisição fora feita mediante compra e venda, é igualmente imprecisa: “Registro de Terras de São Paulo Nº 288 – Freguesia: Santa Cecília – Data: 30/5/1856 - Proprietária: Francisca Maria de Jesus - Local: Água Branca. Modalidade de aquisição: Compra. - Demarcação: ‘... Partindo pela frente com a Estrada Geral que segue desta capital (São Paulo) para a cidade de Campinas e por um lado com Domingos de tal e por cercas de vara, por outro com campos em abertos, pelos fundos com a Estrada do Ó e por cercas em que acima se declara’.”

E a terceira escritura, que delimita o Campo do Arouche², apresenta métrica mais precisa, por se tratar de uma área muito próxima ao centro da cidade: “Registro de Terras de São Paulo Nº 163 – Freguesia: Santa Cecília – Data: 10/5/1856 - Proprietário: Vicente Antônio de Camargo - Local: Campo do Arouche - Modalidade de aquisição: Compra. Obs: Escritura particular de 30 de Janeiro de 1852. O antigo proprietário, José Alves Fernandes, obteve o terreno por carta de data da Câmara

2 Notar que o registro faz referência às terras de Arouche, importante Coronel que, formado em Coimbra, foi um dos representantes de São Paulo na Primeira Assembleia Constituinte Nacional. Ele também foi nomeado fiscal das novas ruas abertas em 1808, sendo responsável pela fiscalização e estabelecimento de condições para a concessão de datas. Nos termos de BRITO, “Arouche foi, assim, responsável pela concessão de datas de terra com dimensões significativas na área sob sua jurisdição. Ele mesmo recebeu uma data contígua à sua propriedade em 13.05.1808, que correspondia a “164 braças de terras de frente para a rua Franca e 82 braças de fundo para a rua Alegria, seguindo té a divisa com o Cel. Francisco Xavier dos Santos (...)”, isto é, a um lote de cerca de 64.800 m² contígua à sua propriedade. A justificativa alegada por Arouche para a obtenção da data foi a de que tinha “precisão de uma nesga de terras””.

Municipal de São Paulo em 20 de Outubro de 1851 - Demarcação: ‘Tem o mencionado terreno dez (10) braças de frente, vinte e seis (26) ditas braças do lado esquerdo, oito (8) ditas de fundo e vinte e uma e meia (21 ½) braças ditas do lado direito, e confina pela frente com a Estrada Geral, pelo lado esquerdo com a data pela Câmara (Municipal de São Paulo) concedida a Joaquim Benedito da Cunha, pelos fundos com o valo da chácara do falecido Arouche, e pelo lado direito com a data concedida a Benedito Joaquim Tabora’”.

Tudo isso mudará rapidamente. Pois como PEREIRA (2004) expõe em seu estudo sobre a história da construção na cidade de São Paulo, a industrialização emergente (indústria dos tijolos, das tintas e derivados, da madeira, dos metais e dos vidros) imporá novos ritmos aos negócios e a multiplicação dos negócios envolvendo a terra urbana. Que seja anotado um número: o Registro de Terras de São Paulo para a Freguesia de Santa Ifigênia totaliza 330 propriedades ou glebas (SÃO PAULO, 1999). Adiante.

6 QUINTO SEDIMENTO

Após a lei de terras de 1850 o instituto da propriedade da terra se vulgariza. As terras demarcadas como devolutas são negociadas aos particulares. Há a grilagem de terrenos. A nós fica uma evidência: em poucas décadas todas as terras estão catalogadas e tituladas (e mesmo as que não foram tituladas estão marcadas como de propriedade do Estado, sob a rubrica de “devolutas”).

Sob o sedimento do instituto da terra enquanto mercadoria os negócios envolvendo a urbanização se proliferam. A indústria, ascendente, suplanta as relações mercantis mais simples. Da telha doméstica, feita nas coxas de escravos, passa-se à forma e à fornalha industrial. O barro é o grande elemento. Com ele também se produz o tijolo, substituto da taipa na construção civil. Nos termos de Marx, a produção é imediatamente consumo, de forma que para viabilizar a crescente produção é necessário ampliar o consumo desses materiais.

Segue-se um rápido processo de fragmentação das glebas para viabilizar a venda dos produtos industriais. Segundo PEREIRA (2004), olarias negociam a venda de milheiros de tijolos entregando, de brinde, lotes de terrenos afastados do centro³. A lógica do período consiste em fragmentar as propriedade em lotes. O loteamento consiste em desdobrar um título de propriedade

3 O centro segue a mesma lógica. As estruturas pré-moldadas permitem produzir peças em uma fábrica distante, transportá-las e montá-las em áreas remotas. A Estação da Luz de 1901 exemplifica o processo. Concebida e fabricada na Inglaterra, sua estrutura é transportada e montada em Campos Elíseos. Trata-se de um produto industrial, já que o mesmo molde serviu para a confecção das peças de ferro fundido de duas estações, vendidas ao Brasil e Austrália, respectivamente.

em muitas frações, que são novos títulos de propriedade, todos menores. A métrica se desenvolve sem que haja negociação do espaço como produto. Neste momento o espaço ainda é repositório dos produtos industriais. A fragmentação da propriedade consiste, sobretudo, em elevar a razão cartesiana (as dimensões do plano) ao seu limite. A produção no espaço é etapa necessária para a produção do espaço. Adiante.

7 SEXTO SEDIMENTO

Trata-se de um sedimento complexo. O dividiremos em três subtipos sem incorrer no método analítico, pois os itens não são autônomos. Todos expressam um processo que rompe a dimensão cartesiana da propriedade e estão na esteira dos negócios urbanos. Os sedimentos adicionam ao eixo cartesiano (a dimensão territorial de cada fragmento expresso em um título de propriedade) uma profundidade, diferenciando as propriedades ao passo que criam, artificialmente, qualidades a estes mesmos espaços.

7.1 – BAIRRO PLANEJADO, URBANISMO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO

As forças produtivas se desenvolvem e se hierarquizam. O desenvolvimento não é homogêneo. É desigual e combinado. As mercadorias se generalizam e na esteira do processo a técnica construtiva se desenvolve sob a égide do capitalismo, que avança aos demais setores da sociedade, o que inclui a urbanização. BRANQUINHO (2007, p. 33) sintetiza esse movimento em seu estudo doutoral sobre Campos Elíseos, conforme o fragmento a seguir: “Campos Elíseos surgiu nesse quadro de expansão do capital gerado pela economia cafeeira, em que parte dos lucros foram investidos no incipiente mercado imobiliário. Sua localização privilegiada em relação à Estação da Luz da estrada de ferro São Paulo Railway Company, de São Paulo a Jundiaí, inaugurada em 1867 (empresa formada pela junção do capital nacional e internacional, através da sociedade entre o Barão de Mauá e o banco inglês Rotherchild) e à estação inicial da Estrada de Ferro Sorocabana, de 1875 (nos fundos da Estação da Luz), possibilitou a instalação de uma classe abastada ligada à produção, financiamento e negociação do café e outras mercadorias. O loteamento das antigas chácaras formando áreas voltadas para essa alta burguesia indicava o grande movimento de especulação e expansão do capital na cidade que se direcionava a oeste, rumo às encostas do espigão central (avenida Paulista), onde a renda da terra possibilitou ganhos extraordinários. O outro lado do processo foi – junto à expansão do trabalho assalariado e da divisão do trabalho – a formação de loteamentos que vão constituir “bairros operários”, em terrenos menos valorizados das várzeas, ao longo das ferrovias e zonas industriais, dentre estes: Brás, Bom Retiro e Mooca”. Henri Lefebvre expôs exaustivamente a passagem da produção das coisas no espaço à produção

do espaço como coisa (e também como condição de reprodução das relações sociais de produção). E as múltiplas escalas do processo, pois assim como o *habitat* está para a casa, substituindo o habitar, também o urbanismo está para a cidade, substituindo o urbano. Nisto consiste nosso sexto sedimento, facilmente identificável nos estudos envolvendo Campos Elíseos, dado que esse espaço é produzido enquanto um projeto arquitetônico em sintonia aos patamares exigidos pela classe abastada que aí se instalaria. Campos Elíseos é fruto exemplar do urbanismo, reservado a certas classes sociais no Brasil.

Ora, enquanto o processo fragmenta as glebas produzindo pequenos lotes nos “bairros operários”, o instituto da propriedade, orquestrado pelo urbanismo, explora o componente do planejamento e da distinção como forma de hierarquização no jogo das classes sociais. O que esgarça a noção cartesiana do espaço, demonstrando que apenas o eixo territorial (x,y) é insuficiente para exprimir a metamorfose que a propriedade sofre sob a égide do urbanismo. Em termos sócio-lógicos, a propriedade além de dimensão territorial e de localização, recebe atributos como pertencer ou estar excluída de certos conjunto [arquitetônico⁴]. Aqui o título moderno de propriedade se revela enquanto forma vazia que a tudo abarca, pois não foi necessário criar uma nova propriedade, mas decalcar a forma moderna de modo a incorporar atributos criados pelo processo, como é o caso dos empreendimentos de bairros planejados promovidos pela Cia City e o conjunto arquitetônico dos Campos Elíseos.

7.2 ZONEAMENTO

O desenvolvimento das forças produtivas é também o desenvolvimento do Estado como organizador da vida social. Ao lado das experiências privadas de harmonização do ambiente via produção do espaço, há o Estado planejando a cidade com legislações urbanísticas.

As posturas municipais se desenvolvem e deixam de regrar simplesmente a abertura de portas para dentro dos imóveis (e não para a rua) ou de impedirem a instalação de troncos de árvores e cadeiras nas calçadas (que devem servir para a fluidez dos pedestres). Paulatinamente buscam integrar ao espaço contínuo das ruas e calçadas, o espaço fragmentado dos *habitats*, devidamente harmonizados. Com quotas mínimas se estabelece o tamanho dos lotes mínimos, frentes mínimas, testada das casas, etc. São posturas que versam sobre o privado e também o público, pois apresentam o tamanho mínimo das calçadas, das faixas de rolamento, o rebaixamento da via, a

4 Sobre o conceito de conjuntos arquitetônicos, consultar a obra de Nestor Goulart Reis Filho.

instalação das redes de drenagem, água, esgoto, luz, etc.

O especialista em harmonizar o espaço ganha prestígio de profissão. É o arquiteto – embora, na sua ausência, haja substituição pelo Engenheiro em nosso país – é o que indicam Jean Baudrillard e Henri Lefebvre em diversas obras. Os Congressos Internacionais de Arquitetura (CIAM) Moderna discutem a profissão e o objeto dessa ciência especializada em produzir espaços. Por ser um ponto cego, os profissionais envolvidos não desconfiam tratar-se de um subproduto do capitalismo⁵.

O IV CIAM é realizado em Atenas em Novembro de 1933. A Carta de Atenas é redigida de forma a indicar as diretrizes para o futuro das cidades. O futuro se contrapõe ao passado. Os problemas são identificados: falta de ventilação nas casas, alta densidade em bairros pobres, localização de bairros densos em zonas menos favorecidas, falta de higiene (água e esgoto), congestionamentos, etc. E a solução, que não passar pelo reconhecimento que a cidade assim fora constituída pelas forças produtivas, é a reorganização do tecido urbano pela prática do zoneamento, a saber: “O zoneamento é a operação feita sobre um plano de cidade com o objetivo de atribuir a cada função e a cada indivíduo seu justo lugar. Ele tem por base a discriminação necessária entre as diversas atividades humanas, cada uma das quais reclama seu espaço particular: locais de habitação, centros industriais ou comerciais, salas ou terrenos destinados ao lazer.” (Carta de Atenas, § 15).

O mesmo parágrafo expõe que caberá ao poder público orquestrar o zoneamento, justificando: “Mas se a força das coisas diferencia a habitação rica da habitação modesta, não se tem o direito de transgredir regras que deveriam ser sagradas, reservando só para alguns favorecidos da sorte o benefício das condições necessárias para uma vida sadia e ordenada. É urgente e necessário modificar certos usos. É preciso tornar acessível a todos, por meio de uma legislação implacável, uma certa qualidade de bem-estar, independente de qualquer questão de dinheiro. É preciso impedir, para sempre, por uma rigorosa regulamentação urbana, que famílias inteiras sejam privadas de luz, de ar e de espaço”.

O zoneamento é a técnica da separação. A vida é separada em atividades, e cada atividade é segregada a uma zona da cidade (habitat, trabalho, lazeres), e cada zona pode ser subdividida quase

5 As indicações de Lefebvre a despeito do tema são inúmeras. Guy DEBORD (1991) em seu *A sociedade do espetáculo* assim expressa: “Essa sociedade que modela tudo o que a rodeia edifica sua técnica espacial trabalhando a base concreta deste conjunto de tarefas: o seu próprio território. O urbanismo é a tomada pelo capitalismo que, ao desenvolver-se em sua lógica de dominação absoluta, refaz a totalidade do espaço como *seu próprio cenário*.”.

que infinitamente (o trabalho repartido entre indústria e comércio, por exemplo). Trata-se do racionalismo extremo das funções, como a Carta de Atenas explicita: “79 - O ciclo das funções cotidianas - habitar, trabalhar, recrear-se (recuperação) - será regulamentado pelo urbanismo dentro da mais rigorosa economia de tempo, sendo a habitação considerada o próprio centro das preocupações urbanísticas e o ponto de articulação de todas as medidas.”.

Mais: a arquitetura, antes restrita a certas classes sociais e símbolo de distinção, se torna urbanismo (técnica redutora de produzir o urbano, realizada “dentro da mais rigorosa economia de tempo”) e se impõe a todo tecido urbano, integrando as demais classes à sua vontade. Seu efeito é externo (os arruamentos, as calçadas, as vias de diferentes velocidades, a paisagem dos parques, a monumentalidade) e interno (a casa funcional e o *habitat*).

O zoneamento cria, em nossa matriz dos sedimentos, a segregação do uso como componente espacial. A prática do zoneamento expurga atividades industriais de certas áreas assim como forçosamente prepara o espaço para receber residências, lazeres e comércios de forma articulada. Ela também cria um atributo negociado⁶ (o uso) que limita os direitos expressos no título de propriedade. O direito de propriedade deixa de ser irrestrito, e se faz paulatinamente limitado por estas regras. Torna-se impossível edificar comércios em zonas exclusivamente residenciais, por exemplo.

No mundo dos negócios, este sedimento se sobrepõe à ordem cartesiana impondo a compra e venda de um *itinerário*. Compra-se a aproximação (ou o distanciamento) do trabalho, dos lazeres, dos serviços públicos de transportes. Negocia-se, sobretudo, o tempo de deslocamento entre os pontos que marcam o que Lefebvre apontou como *vida quotidiana*.

7.3 SOLO CRIADO

O desenvolvimento das técnicas construtivas e dos materiais permite a edificação de muitos andares. A combinação entre cimento, pedra, água e areia leva ao concreto que, com estruturas de ferro, gera estruturas extremamente resistentes às tensões. Os edifícios ganham alturas até então impossíveis em obras que se valiam apenas do tijolo de barro. Rapidamente a cidade se verticaliza, e a criação de múltiplos pavimentos gera embates.

O solo criado enquanto conceito é encontrado em múltiplos documentos. A Carta de Atenas, já

6 Van WILDERODE (1994, p. 43) em seu estudo sobre a cidade de São Paulo afirma que “a lei de zoneamento, na medida que define funções e aproveitamentos distintos do solo urbano, é fator de diferenciação no preço dos terrenos”.

mencionada, o desenvolve como solução aos problemas, ao expor que “82 - O urbanismo é uma ciência de três dimensões e não apenas de duas. É fazendo intervir o elemento altura que será dada uma solução para as circulações modernas, assim como para os lazeres, mediante a exploração dos espaços livres assim criados”.

A técnica não espera a lei regulá-la para se efetivar. A altura é explorada pelos negócios muito cedo. Os debates acadêmicos se amontoam. No caso brasileiro, há uma cristalização destes debates com a publicação da Carta do Embú e a conceituação de solo criado, em 1976: “A noção de solo criado desenvolveu-se inicialmente a partir da observação da possibilidade de criação artificial de área horizontal, mediante a sua construção sobre ou sob o solo natural. Compreendia-se assim o solo criado como o resultado da criação de áreas adicionais utilizáveis, não apoiadas diretamente sobre o solo natural. Não se confunde, no entanto, a noção – mesmo quando nestes termos entendida – com a de ocupação do espaço aéreo, visto que pode haver ocupação de espaço aéreo sem criação de solo; seria o caso de construção de uma torre de grande altura, sem pavimentos intermediários, ou de nave de uma catedral gótica também de grande altura, mas sem nenhum plano utilizado no intermediário. Por outro lado, pode haver criação de solo sem ocupação do espaço aéreo: seria o caso das construções no subsolo, que ocupam um espaço subterrâneo.” (GRAU, 1983, p. 57).

Grosso modo, o conceito de solo criado expande o eixo cartesiano da propriedade à sua verticalidade em termos de lajes, conforme explicita um dos signatários da Carta⁷: “Toda edificação acima do coeficiente único é considerada solo criado, quer envolva ocupação de espaço aéreo, quer a de subsolo; (...)é constitucional exigir, na forma da lei municipal, como condição de criação de solo, que o interessado entregue ao Poder Público áreas proporcionais ao solo criado; quando impossível a oferta destas áreas, por inexistentes ou por não atenderem às condições legais

7 Recomendamos a leitura integral da Carta do Embú e indicamos, como síntese forçada, os seguintes momentos para compreensão da lógica da carta: “(...) admite-se que, assim como o loteador é obrigado a entregar ao poder público áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e lazer, igualmente o criador de solo [edificador] deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado por solo adicional (...) a moderna tecnologia da construção civil permite intensificar a utilização dos terrenos, multiplicando o número de pavimentos pela ocupação do espaço aéreo ou do subsolo, e esta intensificação sobrecarrega toda a infra-estrutura urbana, a saber, a capacidade das vias, das redes de água, esgoto e energia elétrica, bem assim a dos equipamentos sociais, tais como, escolas, áreas verdes, etc.; (...) considerando que essa tecnologia vem ao encontro dos desejos de multiplicar a utilização dos locais de maior demanda, e, por assim dizer, permite a criação de solo novo, ou seja, de áreas adicionais utilizáveis não apoiadas diretamente sobre o solo natural.” (GRAU, 1983).

para tanto requeridas, é admissível sua substituição pelo equivalente econômico.”

O solo criado se torna uma potência em si mesmo desde então. Apesar da sua regulação se realizar apenas em 2001 (com o Estatuto da Cidade), as bases sua automação estão dadas desde 1973, conforme a lógica da Carta de Embú: “O proprietário de imóvel sujeito a limitações administrativas, que impeçam a plena utilização do coeficiente único de edificação, poderá alienar a parcela não utilizável do direito de construir”.

No caso específico de Campos Elíseos este sedimento envolve os imóveis tombados, que impedidos de demolição para liberação do solo para novas construções, passam a ser negociados por seu potencial construtivo não utilizado: “(...)no caso de imóvel tombado, o proprietário poderá alienar o direito de construir correspondente à área edificada ou ao coeficiente único de edificação”.

O instituto do tombamento permite que o proprietário de imóvel tombado resgate, sob a forma de solo criado, os metros quadrados edificáveis que o tombamento impede que seja efetivado e os realize em outras áreas da cidade, à sua escolha. O movimento envolve a edificação em regiões cujo preço da terra é mais alto, valendo-se do baixo preço dos imóveis tombados (tomados como “micos” para os negócios). Este sedimento indica que há a passagem da propriedade de mãos em mãos mesmo quando a legislação parece estagnar os negócios envolvendo a produção do espaço.

7.4 RELACIONANDO OS TRÊS SEDIMENTOS

Campos Elíseos, bairro planejado pela iniciativa privada, cede pouco a pouco aos sedimentos do zoneamento e do solo criado sem deixar de existir. O processo é paulatino. A crise do café reorganiza as forças da região na década de 1930. A nova geração, filha dos barões do café, herda as terras e passam a reparti-las. A sede do governo se desloca para a região do Morumbi (Palácio dos Bandeirantes) contribui para o movimento de esvaziamento da região. Os negócios envolvendo a urbanização para as classes altas e médias elegem novas centralidades em São Paulo: a Cia City promove vários bairros. Há a retificação dos Rios Pinheiros e Tietê pela Light e a liberação de terras antes inundáveis (SEABRA, 2018) ao mercado.

O aspecto mais marcante deste período é a continuidade dos negócios ainda que sob uma forma desgastada. De um lado há a popularização da região, ocupada por pessoas mais simples que aí encontram uma porta de entrada para o centro de São Paulo. Por outro lado há negócios envolvendo a precarização, indo do encortiçamento de prédios (onde se obtém a maior renda da terra por metro quadrado) à reserva de terras pelos potenciais que ela expressa (capital alojado estrategicamente em imóveis com potencial de valorização quando forem iniciados ciclos de recuperação da região),

podendo haver promiscuidade nesses negócios (glebas arrematadas para valorização de capital que são cedidas temporariamente para exploração de cortiços, dentre outros usos).

Um ciclo de crise nem sempre é ruim ao grande capital financeiro. Em trabalho de campo realizado no ano 2013, os comerciantes do Largo do Arouche e Santa Ifigênia protestavam com cartazes afixados nos estabelecimentos e nos postes públicos com os dizeres “A cracolândia serve para diminuir o preço dos imóveis para desapropriação” e “Gentrificação é quando as pessoas são expulsas para os ricos tomarem seu lugar”. Estes comerciantes ao mesmo tempo que viviam a pressão dos agentes imobiliários por estarem localizados no centro de São Paulo, identificavam que havia estratégia em instaurar uma zona de drogas, prostituição e marginalidade denominada *Cracolândia* na região. Estes elementos – as drogas, a prostituição, os desempregados – não constituem o outro dos comerciantes. São elementos usados, segundo eles, era forçar uma queda no preço da terra para que o governo pudesse desapropriar grandes glebas pagando indenizações muito pequenas, e que a continuidade de seus negócios estava sob ataque do governo. Em termos de forças sociais, o trabalhador nominal e o capital comercial encontra-se confrontado com o capital financeiro interessado em se imobilizar no fundiário, em parceria com o Estado. Nem todos associaram a ação do poder público a interesses grupos privados, mas muitos indicaram que o grupo Porto Seguro (empresa do setor de seguros de casas e autos, mais recentemente de consórcio e financiamento imobiliário) ampliou aquisições de terras na região, sem uso efetivo, formando um estoque de terras para operações futuras.

Nos importa identificar uma fragmentação já consolidada. Em 1850 foram contabilizados 330 registros de terras em São Paulo (Freguesia de Santa Ifigênia). Em 2016 a Prefeitura do Município de São Paulo pela primeira vez abriu o acesso ao cadastro de contribuintes de IPTU (SÃO PAULO, 2016). Este cadastro totaliza 3.349.818 propriedades no município e destas 2.658 se localizam no bairro de Campos Elíseos. Os dados são dispostos em banco de dados que nem sempre segue as melhores práticas da tecnologia da informação. Permite-se dois proprietários por imóveis, embora haja casos de mais proprietários, para os quais se subscreve “e outros” após o nome. São informações digitadas, suscetíveis a erros de datilografia. Mais: este cadastro não corresponde exatamente ao registro de imóveis, de modo que muitas escrituras de propriedade, formalizadas em cartório de registro de imóveis, não foram devidamente informadas à municipalidade e

ajustadas⁸.

O processo de fragmentação é combinado com o de concentração dos títulos imobiliários. O número de proprietários é menor que o de propriedades. Segundo a base de dados de IPTU de São Paulo, os seis maiores proprietários de Campos Elíseos concentram 260 imóveis, ou seja, 9,7% dos imóveis. Mas a qualidade destes imóveis é impar, pois não são propriedades unifamiliares. Tratam-se de grandes glebas. Os 260 imóveis compreendem ao todo 231.102 m² de terreno (desconsiderando a área construída), de modo que a média destes imóveis é de 888,85 m². Nossa ilação é a de que este sedimento também revela um movimento contrário ao de fragmentação: os lotes estão sendo adquiridos por alguns poucos proprietários e há remembramento em grandes glebas de terras.

8 SÉTIMO SEDIMENTO

Assim como o sedimento precedente, apresentaremos o sétimo sedimento de modo composto, por se tratarem de desenvolvimentos que se entrelaçam no tempo, se depositando no espaço.

8.1 OPERAÇÃO URBANA

Diversos estudos em Geografia Urbana apontam os vínculos entre o capital financeiro e as cidades. Geralmente aproximam os títulos imobiliários, as ações postas na BOVESPA, a formação de fundos imobiliários e títulos emitidos pela prefeitura visando a urbanização de áreas da cidade. Muitos são os estudos sobre o instituto das Operações Interligadas e as Operações Urbanas Consorciadas (OU), que consiste em perímetros de exceção urbanística. Em uma OU rege, sob o zoneamento, uma lei excepcional que permite a construção além de cotas básicas mediante a compra de títulos denominados CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) em São Paulo, que são vendidos na Bolsa de Valores de São Paulo: “Os CEPAC são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, através da SP URBANISMO, utilizados como meio de pagamento de Contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada. Cada CEPAC equivale a determinado valor de m² para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto” (SÃO PAULO, 2010).

Tais operações datam de 1985, sendo a Operação Urbana Faria Lima, a que concentra mais

8 No Brasil a transferência de propriedade é feita por intermédio dos Cartórios de Registro de Imóveis. Após o registro do imóvel em cartório deve-se informar a municipalidade para que haja mudança nos dados cadastrais municipais, para fins de emissão do carnê de IPTU em novo do novo proprietário. A última etapa nem sempre é formalizada pelo novo proprietário, de modo que o cadastro da Prefeitura apresenta incoerências.

trabalhos científicos, datada de 1995. No plano federal as Operações Urbanas Consorciadas foram integradas ao ordenamento jurídico pelo Estatuto da Cidade de 2001 (artigos 32 a 34-A). Como estratégia geral uma Operação Urbana, além de perímetro estabelecido e venda de potencial construtivo para obras nesse perímetro, incorpora uma conta própria, na qual ficam retidos os recursos obtidos no mercado. Tais recursos só podem ser transformados em obras dentro do perímetro da própria Operação Urbana, de modo a incentivar novos ciclos de crescimento. Tendencialmente o capital que aí se fixa é conservador e espera esses fluxos contínuos de obras públicas para se remunerar pela renda diferencial que as obras públicas causam aos imóveis mais próximos.

Sua viabilidade – a história da Operação Faria Lima demonstra – se faz com a implementação de grandes obras públicas com vistas a mobilizar a propriedade da terra a grandes incorporadores. Somente o poder público pode desapropriar mediante indenização, de forma que, quando necessário, o poder público aplica a desapropriação de muitos pequenos proprietários para consolidar grandes glebas com a justificativa de dinamizar uma região. Essas glebas são mais tarde entregues à iniciativa privada para incorporação de grandes empreendimentos. Campos Elíseos encontra-se nos limites de duas operações urbanas: a Operação Urbana Água Branca e a Operação Urbana Centro. Recebe ainda uma tratativa especial, pois é objeto de um projeto urbanístico bastante peculiar, datado de 2011, denominado Nova Luz.

Este projeto considera o uso de dois novos instrumentos urbanísticos até então: o Direito de Superfície e a Concessão Urbanística. Faremos as aproximações possíveis

8.2 CONCESSÃO URBANÍSTICA

A Concessão Urbanística Nova Luz consiste em uma lei, apoiada no Plano Diretor Municipal, que permite a entrega à iniciativa privada de uma área urbana para a implementação de um projeto urbanístico específico. A remuneração da iniciativa privada se daria “mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística”, conforme expõe o artigo 239 do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002. Evidentemente que isto transforma a escala da produção do espaço, vez que convida grandes incorporadoras a produzir uma região da cidade sob tutela do poder público, e a prestar, de forma contínua, os serviços urbanos ao empreendimento (em uma concessão urbanística as redes de drenagem, instalações de abastecimento de água, luz, telefone, internet e demais serviços públicos são concedidos à iniciativa privada, a quem cabe,

inclusive, explorar as ruas sob sua concessão). A chave de entendimento é compreender que uma concessão é a entrega, pelo poder público, de uma região da cidade à iniciativa privada por prazo determinado para exploração irrestrita, mediante a realização de um projeto urbanístico determinado. Dentre as formas de exploração possíveis encontra-se a incorporação e venda de unidades habitacionais, a locação e a venda do direito de superfície. Adiante.

8.3 O DIREITO DE SUPERFÍCIE

O direito de superfície está previsto no Estatuto da Cidade, art. 21: “Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. § 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.”.

Trata-se da possibilidade do proprietário da terra ceder um direito abstrato que não compreende a propriedade em si, mas de uso daquilo que se encontra em sua superfície. Em formas elaboradas, é possível incorporar um edifício e vender o direito de superfície de uma unidade habitacional por prazo certo (30 anos, por exemplo). Findo esse prazo, a unidade retorna ao proprietário da terra. É, portanto, uma legislação compatível aos negócios financeirizados, abstratos por excelência, por envolver a remuneração sem dispor do bem principal.

A combinação entre o instituto das Operações Urbanas, a Concessão Urbanística e o Direito de Superfície cria uma camada muito sólida de sedimentos que repousa sobre as camadas anteriores. Esta camada aponta a estratégia dos negócios financeirizados, que tanto podem dispor da urbanização por terem sua remuneração apoiada em negócios potenciais quanto se efetivar mediante negócios envolvendo abstração da propriedade, como é o caso da venda do direito de uso de um apartamento construído em uma concessão urbanística. Os títulos são suficientes para assegurar a ordem dos negócios via judiciário. Ao seu turno, as ruas concretamente se efetivamente ocupadas por potencialmente desempregados, o que inclui moradores de ruas, trabalhadores sexuais e usuários de drogados. Por sua vez, os pequenos proprietários e os comerciantes lutam contra ambos os lados, reivindicando seu lugar nesta estrutura. Adiante.

9. OITAVO SEDIMENTO

Finalmente adentramos um sedimento hipotético. Ele está anunciado pelos jornais e mídias especializadas. Não se efetivou e pode não se efetivar, pois depende de uma correlação de forças. Trata-se da transformação de Campos Elíseos em bairro inteligente, proposta apresentada pelo ex-prefeito da cidade e atual governador, João Dória. Campos Elíseos, local da sede da principal

escola de tecnologia do Estado do São Paulo (Cento Paula Souza) e da rua Santa Ifigênia (comércio de aparelhos eletrônicos) é postulado a se tornar uma “cidade inteligente”.

No nosso entender trata-se da tentativa de sincronizar os negócios envolvendo o espaço com o capital financeirizado. Neste sentido, o capital financeiro, cuja fórmula tende a $D=D'$, encontraria nas tecnologias responsáveis⁹ sua melhor expressão espacial. Trata-se da produção do espaço responsável (espaço inteligente, segundo os adeptos da tecnologia), território dotado de tecnologia que conduz a vida humana em seus múltiplos aspectos. Tal como as modernas formas de propriedade de filmes e programas de computador, este espaço tende a ser produzido e licenciado. No bairro inteligente há o deslocamento do cidadão para o usuário. É o futuro distópico que se anuncia, o qual já exploramos em artigo anterior apresentado no mesmo evento científico (consultar os anais do Simpurb de Salvador).

Trata-se de um profundo processo gentrificador, que faz uso da tecnologia como sua justificativa. E que não inova as relações sociais, pois o capital financeiro em si mesmo não constitui uma superação dos demais capitais. A superação exige forças sociais que suplantem o existente, tal como ocorreu na passagem do trabalho escravo para o trabalho livre, o que não se verifica no capitalismo financeiro. O que o revela como mais um sedimento a se dobrar sobre os antigos extratos sobrepostos em Campos Elíseos.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante a exposição deste artigo foram apresentados oito sedimentos correspondentes às relações de propriedade em pequeno território paulistano, o bairro de Campos Elíseos.

Destes oito sedimentos, seis encontram-se visíveis na atualidade e apenas os dois primeiros, representando a apropriação do espaço pelos indígenas e o domínio imperial português com concessão aos súditos encontram-se ofuscado pelo presente.

Estes dois sedimentos revelam conjuntos de relações socio-espaciais apagados quando da instituição da moderna propriedade da terra, iniciado pela lei de terras em 1850. Ao seu turno, também revela que os seis sedimentos a seguir se sobrepõem, tecendo relações internas de composição e interpenetração.

Por fim, os seis últimos sedimentos enfatizam uma sócio-lógica de abstração do instituto da

9 Por tecnologia responsável compreende-se a tecnologia da informação que, ao ser acionada, fornece uma resposta quase instantânea. Diante de um congestionamento (por exemplo), a tecnologia responsável aponta outras rotas, horários alternativos para se evitar o trânsito e, no limite, aciona semáforos de forma a criar fluidez no tráfego.

propriedade da terra sem efetivamente criar novas relações sociais e romper com as relações antigas.

11 REFERÊNCIAS

ALFREDO, Anselmo. A constituição do espaço urbano em São Paulo. In: **GEOUSP – Espaço e Tempo**. São Paulo: Departamento de Geografia, FFLCH, USP, 2003, n.º 13. Disponível em <<https://bit.ly/2LOY3pV>>.

BATAILLE, Georges. **A parte maldita precedida de ‘A noção de dispêndio’**. Belo Horizonte: Editora Autêntica, 2013.

BRASIL. Legislação – **Lei de Terras. Lei nº 601 de 18 de Setembro de 1850**. Disponível em <<https://bit.ly/2OAErD>>.

DEBORD, Guy. **A sociedade do espetáculo**. Lisboa: Mobilis in mobile, 1991.

FAORO, Raymundo. **Os donos do poder**. São Paulo: Globo, 1996.

MARTINS, José de Souza. **O cativo da terra**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARTINS, José de Souza. **O poder do atraso: Ensaio de sociologia da história lenta**. São Paulo: Hucitec, 1994.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **São Paulo: a construção da cidade (1872-1914)**. São Paulo: RIMA, 2004.

SAO PAULO (Cidade). **CEPAC**, 2010. Disponível em <<https://bit.ly/2xK4mTr>>

SÃO PAULO (Cidade). **Projeto Nova Luz - Projeto Urbanístico Específico (PUE)**. São Paulo, 2011.

SÃO PAULO (Cidade). **Base de Dados do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU**. São Paulo, 2016. Disponível em <<https://bit.ly/2S4opFd>>.

SÃO PAULO (Cidade). **23ª Reunião Extraordinária da Comissão Executiva**. São Paulo: 2017. Disponível em <<https://bit.ly/30rXOFI>>.

SÃO PAULO (Estado). **Registro de Terras de São Paulo – Freguesia de Santa Ifigênia**. São Paulo, 1999.

WILDERODE, Daniel Julien Van. **Desregulamentação Urbana: as Operações Interligadas** (dissertação de mestrado). São Paulo: FAU/USP, 1994.