

Novas centralidades na cidade de São Paulo: transformações recentes na Avenida Doutor Chucri Zaidan

DOI: 10.54446/bcg.v11i1.505

André Anuatti Reis¹

Resumo

O presente artigo busca debater, sob a luz das novas dinâmicas do capitalismo que se impõem desde a década de 1970, as transformações ocorridas nas centralidades intraurbanas da metrópole de São Paulo. Adotando o complexo corporativo metropolitano e uma proposta de delimitação do já amplamente estudado Setor Sudoeste como instrumentos de análise, são estudadas as transformações do setor Chucri Zaidan da operação urbana Água Espraiada, como expressão limítrofe do novo centro. Torna-se então possível, realizando uma mediação com a conjuntura econômica, política e sanitária que se desenha, refletir sobre potenciais desdobramentos, dadas as condições geográficas estabelecidas.

PALAVRAS-CHAVE: centralidades, complexo corporativo, Setor Sudoeste.

1 Bacharelado em Geografia na Universidade de São Paulo. E-mail: anuattireis@usp.br. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9784-5143>.

Introdução

A natureza dinâmica do modo de produção capitalista, movido por uma necessidade infundável da reprodução quantitativamente ampliada do valor, resulta necessariamente em rupturas temporais sucessivas que, por sua vez, demandam uma apreensão teórica de seus momentos qualitativamente distintos. A fase atual do capitalismo global, iniciada na crise da década de 1970, pode ser nomeada de diferentes maneiras por múltiplos autores dedicados ao tema (ALVES, 2015). Em vez de adotar uma ou outra das denominações possíveis para esse período – o que não representa algo necessário para os objetivos do presente trabalho – fato é que grande parte das análises consideram a internacionalização, financeirização, monopolização e a constituição do que compreendemos – a partir das formulações de Milton Santos – como o período técnico-científico informacional e seu meio correspondente, aspectos distintivos e correlacionados.

Em todos os casos, novos elementos – que não necessariamente correspondem a fatores históricos inéditos, mas que se renovam no atual período – apresentam uma dimensão espacial que pode ser compreendida sumariamente a partir do prognóstico de Karl Marx, no qual “Quanto mais desenvolvido o capital, [...] tanto mais ele se empenha simultaneamente para uma maior expansão espacial do mercado e para uma maior destruição do espaço pelo tempo” (MARX, 1939, p. 445). Sob essa perspectiva, qualquer análise das geografias que correspondem ao atual estágio da totalidade social necessariamente perpassam a compreensão de processos espaciais conduzidos pelo capital, que resultam em formas e interações particulares entre os lugares (CORRÊA, 2010) orientadas pela expansão de sua área de atividade e a eliminação de quaisquer atritos ao funcionamento de sua dinâmica nuclear.

Na metrópole paulistana, esses novos paradigmas vão se impor de maneira contraditória em sua esfera intraurbana. Vetores externos se afirmam, convergindo e rompendo com os equilíbrios pretéritos, transformando as formas e conteúdos dessa manifestação do fenômeno metropolitano. Em nenhuma parte dessa cidade tais transformações se fazem mais sensíveis do que nas múltiplas centralidades que constituem o complexo corporativo metropolitano. Para apreendê-las, uma análise de porções específicas do tecido urbano, tais como a avenida Chucri Zaidan, e dos objetos que nela se instalam, permitem elucidar a natureza de tais processos.

Das transformações funcionais do fenômeno metropolitano ao Complexo Corporativo

Partindo do meio técnico-científico informacional como instrumento de análise que corresponde à expressão espacial da nova conjuntura do capitalismo e que, simultaneamente, atua como base material de seu funcionamento, é possível perceber que se trata de um meio com aspectos particulares e tendencialmente redutores de eventuais atritos ao funcionamento do sistema econômico. Sua produção se dá a partir de processos que incorporam ciência, técnica e informação como variáveis imprescindíveis e que resultam em objetos e arranjos em rede (CORRÊA, 2012)

capazes de mobilizar fluxos cada vez mais desmaterializados (como dinheiro de crédito e capital fictício, mercadorias intermediadas por *e-commerce* ou até mesmo trabalho na modalidade *home office*) e com tempos de circulação reduzidos. Precisamente em decorrência de seus elementos técnicos, a existência de tal meio confirma a tese de um novo momento histórico das relações sociais iniciado na crise de 1970, uma vez que “o que distingue as diferentes épocas econômicas não é o que se faz, mas como, com que meios de trabalho se faz” (MARX, 1890, p. 204).

É sobre essa perspectiva que essa última variável, a informação, ganha destaque adicional, uma vez que “em todas as suas formas, é o motor fundamental do processo social e o território é, também, equipado para facilitar sua circulação” (SANTOS, 1993, p. 38). Dessa maneira, sua presença cotidiana crescente e generalização para todos os níveis de atividade podem ser lidas como desdobramentos dos imperativos espaço-temporais do capital. Ao mesmo tempo, esse fenômeno implica em novas condições, evidenciadas na seguinte passagem de Milton Santos: “Mais circulação e mais movimento permitem, de novo, o aprofundamento da divisão territorial do trabalho, o que, por sua vez, cria mais especialização do território. O círculo, nesse caso virtuoso (ou será vicioso?), amplia-se” (SANTOS, p. 44). Dito de outra maneira, qualquer agente econômico que aspire uma inserção competitiva a níveis médios de produtividade no comércio global se vê obrigado a incorporar eficientemente a informação como componente central.

O processo descrito acima, ao impor novas relações socioespaciais à totalidade da economia global, como o aprofundamento da divisão do trabalho e a intensificação da assimilação — por vezes violenta — de áreas periféricas, cria desigualdades geográficas e atualiza as já existentes, em decorrência da elevada seletividade locacional da implantação das variáveis constitutivas do meio técnico-científico e informacional. A complexificação generalizada das interações entre pontos no espaço, bem como a articulação entre diferentes escalas, temporalidades e hierarquias, vão demandar nexos aptos a exercer um comando verticalizado sobre um conjunto de múltiplos circuitos, mantendo-os na esfera da acumulação capitalista, tal como expressa David Harvey (2018, p. 144) quando afirma que

O desafio de coordenar as relações entre os diferentes tempos de rotação, produção e circulação coloca muitos problemas para a circulação do capital como um todo. Erguer uma casa, construir um navio de cruzeiro, produzir um telefone celular, fritar um hambúrguer ou organizar um concerto são processos que implicam diferentes quadros espaçotemporais no interior dos quais operam o capital e o trabalho.

A tarefa do controle de uma vasta gama de fluxos, temporalidades e localidades distintas será então atribuída às grandes metrópoles. Estas, em meio ao processo de eclipse do paradigma fordista da organização espacial e a correspondente dispersão territorial das unidades fabris — que cada vez mais se separam de suas sedes de gestão (LENCIONI, 2008) —, passam a concentrar as principais atividades que tendem à aglomeração.

O regime temporal anárquico da tomada de decisões financeiras na sociedade capitalista requer uma certa centralização espacial. Não se trata apenas do fato de que os executivos se sintam mais seguros quando enlatados como sardinhas em arranha-céus repletos de parceiros e concorrentes. Na verdade, eles estão mais seguros na medida em que a rápida tomada de decisões requer contato direto, informação e negociação (SMITH, 2007. p. 25).

Isso se dá porque tais variáveis muitas vezes são demandantes de coexistência interpessoal, arranjos institucionais e jurídicos e compartilhamento de infraestruturas vinculadas às variáveis determinantes do novo meio geográfico — e portanto, custosas —, que cada vez mais concentram-se, nos grandes centros urbanos, junto com uma grande quantidade de atividades burocráticas de gestão, serviços correlatos e amenidades urbanas (CORDEIRO, 1993).

A seleção de quais grandes metrópoles atuarão como pontos nodais cruciais para o comando de uma economia cada vez mais informatizada não é aleatória e tem nas condições espaciais engendradas pelo momento precedente um importante elemento explicativo. Cidades que outrora exerceram uma força polarizadora sobre o restante do território, mediante influência industrial, foram alvo de aglomeração de pessoas e objetos em seu interior. Nesse sentido, “quanto mais populosa e mais vasta, mais diferenciada a atividade e a estrutura de classes, e mais o quadro urbano é compósito, deixando ver melhor suas diferenciações” (SANTOS, 1993, p. 105). Portanto, aquelas metrópoles que já apresentavam dinamismo econômico e uma divisão interna do trabalho atrativa para as novas técnicas — para além de casos excepcionais de cidades novas, já construídas sob os novos paradigmas tecnológicos e informacionais —, tiveram condições de estabelecer uma primazia sobre o restante da rede urbana, incorporando funções complexas tais como marketing, tecnologias de informação computacional, auditoria contábil e as sedes corporativas de empresas transnacionais (PACCHIEGA, 2012).

Esse último elemento é fundamental pois, sob a óptica da Geografia Econômica, “Nessa fase, as grandes corporações são os mais importantes agentes da reorganização espacial capitalista em escala mundial” (CORDEIRO, 1993, p. 319). Dessa forma, os grandes nexos de comando das diversas atividades que se realizam no espaço, as metrópoles, passam a exercer seu poder não mais pela aglomeração industrial, mas sim por meio das funções vinculadas ao controle de informação, ciência e finanças — detentoras de uma topologia centralizadora. As sedes das grandes corporações, que cada vez mais se especializam no trato de informações abundantes e sofisticadas, passam a constituir uma variável indispensável na determinação das centralidades econômicas em suas múltiplas escalas.

Adentrando a escala intraurbana, tem-se que apesar de suas particularidades, reproduz em escala maior a mesma tendência à espacialização seletiva das variáveis características do atual período e do meio técnico-científico e informacional. De acordo com Helena Cordeiro, “Dentro do espaço metropolitano, o centro é o exemplo mais significativo da organização microespacial desse sistema” (CORDEIRO,

1993, p. 324). Nesse sentido, um conceito proposto pela autora parece sintetizar a discussão até aqui realizada, oferecendo um instrumento útil para a análise das expressões intraurbanas das recorrentes revoluções internas ao modo de produção capitalista na alternância entre seus diversos momentos: trata-se do *complexo corporativo metropolitano*. Como aponta em seu texto “A ‘Cidade Mundial’ de São Paulo e o Complexo Corporativo do seu Centro Metropolitano”, tal fenômeno corresponderia a um perímetro intraurbano privilegiado, necessário para metrópoles com vocação ao exercício de funções hegemônicas, verticalizadoras do macroespaço, formado pelo conjunto das sedes das grandes empresas e seus serviços correlatos. Esses incluem desde atividades já mencionadas e que estão diretamente ligadas às operações cotidianas das empresas, como também o consumo de bens e serviços conspícuos diversos, como hotelaria de luxo, restaurantes 5 estrelas e galerias de arte, para citar alguns exemplos.

Em um cenário no qual a crescente dispersão das unidades produtivas implicou na generalizada redução de sua participação fiscal nos orçamentos municipais, novos arranjos institucionais e políticos, inclusive um amplo endividamento, tiveram que ser desenvolvidos para justamente permitir a instalação das novas infraestruturas custosas que oferecem suporte aos movimentos recentes do complexo corporativo metropolitano. Diante desse cenário, os principais agentes econômicos — o Estado e crescentemente o mercado, manifesto no grande capital transnacional —, são orientados a desenvolver formas de conduzir investimentos para a transformação desigual do meio ambiente construído, adequando-o às novas funções e operando a partir de lógicas completamente distintas das que imperavam em momentos precedentes, no qual o gasto público e o endividamento estatal eram predominantes. Do ponto de vista da gestão pública, tais transformações conduziram ao paradigma do *empresariamento*, caracterizado por David Harvey (1989, p. 53)

principalmente pela parceria público-privado tendo como objetivo político e econômico imediato [...] muito mais o investimento e o desenvolvimento econômico através de empreendimentos imobiliários pontuais e especulativos do que a melhoria das condições em um âmbito específico.

Ao nível da paisagem — que pode ser compreendido como “domínio do visível, aquilo que a vista abarca. É formada não apenas de volumes mas também de cores, movimentos, odores, sons etc.” (SANTOS, 1988, p. 67), mas também um momento fundamental da formação imediata da subjetividade do sujeito —, a renovação urbana, orientada pela evolução do complexo corporativo e mediante o empresariamento, produz feições muito particulares e significativas. Um de seus principais elementos distintivos é a presença de torres comerciais e edifícios inteligentes (*intelligent buildings*), que são os objetos técnicos que melhor manifestam as variáveis do atual período e seu emprego nos segmentos quaternários, oferecendo serviços e funções, tais como “comunicação de dados, segurança e otimização de espaços e instalações” (ALMEIDA, 2012), indispensáveis para as operações burocráticas reais dos escritórios de grandes corporações. No entanto, vale ressaltar que com cada vez mais frequência,

principalmente nas frentes de expansão do complexo corporativo, além de serem a expressão visível das centralidades em movimento, tais edifícios são ranqueados, comercializados e produzidos de maneira altamente financeirizada e especulativa, muitas vezes tensionando seu caráter útil acima exposto.

O proprietário que não tratava o imóvel como um ativo financeiro, mas como um "bem de raiz", um *hedge* contra a inflação, geralmente não especulava com esse imóvel. Ou seja, não tinha a intenção de vender e comprar imóveis rapidamente, sem perder o valor. Contudo, quando o imóvel é construído como um ativo financeiro, o pagamento que os proprietários recebem pelo fato de deterem não é uma função marginal, mas o fim último deste imóvel. Com isso, os chamados rentistas passam a ter caráter mais ativo, no sentido de buscar interferir nas condições de apropriação de renda futura. (FIX, 2007. p. 153).

A centralização espacial de variáveis hegemônicas é uma característica comum a todas as formações socioeconômicas e a cada um dos momentos da geografia-histórica do capitalismo. No entanto, ocorre que seus conteúdos e suas formas estão em constante atualização, operando sob novas bases impostas pela dinâmica nuclear que rege a totalidade do modo de produção em seus diferentes estágios. O complexo corporativo metropolitano, como conceito-chave na vinculação de diferentes níveis de existência dos fenômenos, permite a compreensão não apenas morfológica e topográfica do desenvolvimento das centralidades urbanas, mas também a possibilidade de se captar as próprias determinações abstratas que estruturam o conjunto multiescalar do espaço geográfico e suas topologias. Isso tornar-se-á mais claro com a discussão do caso particular da metrópole paulistana.

O caso paulistano: a evolução de seu Complexo Corporativo Metropolitano

Com a chegada — a partir do estrangeiro — do meio técnico-científico informacional ao território, no decorrer da segunda metade do século XX, "São Paulo passa a ser a área polar do Brasil, não mais propriamente pela importância de sua indústria, mas pelo fato de ser capaz de produzir, coletar, classificar informações, próprias e dos outros, e distribuí-las de acordo com seus próprios interesses" (SANTOS, 1993, p. 59). Diante da demanda crescente por espaços capazes de sistematizar e emitir informações, São Paulo é a metrópole brasileira que mais eficientemente cumpre as funções de comando no atual estágio do desenvolvimento capitalista, concentrando as sedes das grandes empresas e passando a estender de maneira onipresente sua influência pelos mais periféricos rincões do país.

Torna-se então a expressão mais paradigmática para o caso brasileiro da metrópole informacional proposta por Milton Santos, embora seja necessário ponderar que "A metrópole informacional assenta-se sobre a metrópole industrial, mas já não é mais a mesma metrópole. Prova de que sua força não depende da indústria é que aumenta seu poder organizador ao mesmo tempo em que se nota uma desconcentração da atividade fabril" (SANTOS, 1993, p. 103). Assim, no exercício da

análise do atual estágio de desenvolvimento do complexo corporativo metropolitano de São Paulo e algumas de suas contradições, faz-se necessário levantar sumariamente as complexas interações que se deram entre o meio geográfico precedente, expressão da formação socioespacial brasileira e sua rede urbana particular, com os já apresentados novos ditames do capitalismo global que neles “desembarcam”. Nesse sentido, dois conjuntos de razões emergem como possibilidades explicativas e articuladas que legaram a base sob a qual se ergue a referida metrópole informacional, sendo um deles de ordem externa, ligados à organização do território, e de ordem interna, que se deram no seio da própria metrópole.

O primeiro conjunto pode ser identificado como o processo de modernização do território brasileiro, que se desenvolveu de maneira contínua — ainda que com descontinuidades em sua intensidade e alternância no comando, entre regimes políticos democráticos e autoritários — ao longo do século XX. Seus eixos de desenvolvimento se deram mediante urbanização, industrialização, integração nacional e da rede urbana (BECKER; EGLER, 1993, p. 124). Uma vez que o estudo aqui prioriza o meio intraurbano, não se faz necessário discorrer extensamente sobre cada um desses processos, mas vale considerar que essas transformações permitiram uma integração superior do mercado nacional e uma intensificação de seu vínculo com o mercado global, complexificando ainda mais os vetores existentes de circulação de mercadorias, força de trabalho e finanças. Ambos os movimentos figuram como causa e consequência de uma ampliação da influência e do poder de São Paulo como ponto nodal “eleito” para realizar essa articulação multiescalar que implica em uma quantidade crescente desses fluxos de natureza diversa.

Por outro lado, do ponto de vista intraurbano a modernização resultou na possibilidade da desconcentração sem precedentes da atividade industrial — que agora, em decorrência da integração nacional, era capaz de obter ganhos locacionais em uma variedade maior de lugares —, antes instalada na metrópole paulistana e que outrora havia sido responsável pela legitimação de sua posição de comando industrial e político frente ao restante da rede urbana. Além das vantagens comparativas para o setor secundário, que se acumulavam no restante do país, exercendo um papel “positivo” para uma organização centrífuga da produção, a partir da década de 1970 a própria metrópole de São Paulo passa cada vez mais a ser palco de deseconomias urbanas (SANTOS, 1994) que implicam na redução da taxa de lucro auferida pelas empresas que a selecionam como ponto de aglomeração, impondo uma força expulsiva “negativa” para uma topologia centrípeta desses setores.

A produção do meio ambiente construído de São Paulo e suas morfologias sempre se deram associadas aos imperativos gerais da divisão do trabalho internacional e nacional em seus diferentes momentos. Isso evidencia-se no resgate de uma tipologia com as distintas funções desempenhadas pela metrópole e que antecederam sua fase informacional, como o de “cidade comercial” e “cidade industrial” (SANTOS, 1994), cada uma com feições próprias. De maneira análoga, ainda que não se possa estabelecer uma correspondência temporal rígida, cada um desses

papéis resultou em “tipos” de manifestações intraurbanas particulares. Segundo Helena Cordeiro (1993), no decorrer de sua história, houve a consolidação sucessiva de três centros na cidade, apresentando uma continuidade espacial tensa que se inicia no Centro Antigo, estende-se para o Centro Paulista e culmina no Setor Sudoeste. Ainda segundo a autora, São Paulo segue apresentando essas três centralidades, uma vez que o surgimento de uma nova não resulta na eliminação do caráter central da antiga, ainda que apresentem uma interação hierarquizada. Dessa maneira, é possível estabelecer que o complexo corporativo metropolitano, analiticamente compreensivo do conjunto dos centros mencionados, tem hoje, assim como em momentos precedentes, sua produção diretamente relacionada com os processos dominantes, ainda que esses atualmente sejam bastante singulares.

A transição da metrópole industrial para a informacional, no caso paulistano, não se deu de maneira suave, mas implicou em rupturas que visavam a superação de subsequentes declínios fiscais, de emprego e consumo, o que perpassou uma reorganização de seu espaço interno e a expansão do complexo corporativo para novas frentes, sob a ameaça constante da deterioração ainda mais intensa das condições de vida e do cenário de crise que vinha se instalando (KOWARICK, 2000). Criam-se assim as condições para o aparecimento do fenômeno do empresariamento — ainda que considerando as limitações do termo no trato de metrópoles do terceiro mundo — que emerge como mecanismo basilar para a produção da nova centralidade. É possível elencar, portanto, duas iniciativas municipais que revelam o caráter cada vez mais umbilical da conjugação dos poderes públicos e privados — sendo estes últimos correspondentes a um mercado cada vez mais global, monopólico e financeirizado. A primeira delas consiste no mecanismo das operações urbanas, que são uma das expressões normativas mais importantes do conjunto das transformações verificadas. Grosso modo, elas permitem, por meio de projetos de lei, a redefinição dos usos de determinadas áreas para além do zoneamento e o estabelecimento de projetos de infraestrutura que visam a requalificação de determinados locais. A segunda consiste nos CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção), títulos emitidos pelo poder municipal a agentes privados interessados em intensificar o uso de determinados lotes — geralmente associados à sua verticalização — e passíveis de comercialização em mercados secundários como ativos financeiros. A articulação desses elementos, que marcam de maneira dramática a produção recente do espaço urbano de São Paulo, forma as operações urbanas consorciadas.

A primeira operação digna de nota foi a realizada na avenida Faria Lima, analisada por Ana Fani Alessandri Carlos, em seu livro *“Espaço-tempo na Metrópole: A fragmentação da vida cotidiana”*, no qual discorre sobre o processo de reestruturação e expansão da avenida homônima, habilitando-a para novos usos comerciais de alto padrão. Desta operação, vale mencionar seu caráter pioneiro no exercício dessa modalidade de planejamento urbano fragmentado, bem como sua vinculação a paradigmas políticos autoritários, uma vez que se inicia na gestão do brigadeiro José Vicente Faria Lima (1965-1969) — cujo nome posteriormente será empregado na avenida que se torna o ícone do “liberalismo” e do “livre mercado” no Brasil — e

prossegue na gestão de Paulo Maluf, ambos pertencentes ao partido de situação da ditadura, a Aliança Renovadora Nacional (ARENA).

O outro processo de reforma urbana se deu na região da avenida Água Espraiada em 2002 — portanto, a primeira a adotar o mecanismo dos CEPACs e receber a alcunha de “consorciada”. A arquiteta Mariana Fix, em seu livro *“São Paulo Cidade Global: Fundamentos financeiros de uma miragem”*, produziu um estudo importante acerca desta iniciativa, tendo como foco a construção do Centro Empresarial das Nações Unidas, um dos edifícios mais sintomáticos da constituição da nova frente do complexo corporativo, que viria a interseccionar diferentes setores da operação e tensionar os limites da centralidade urbana.

Uma análise histórica de maior abrangência, que verifique o complexo corporativo metropolitano em sua amplitude, revela que os movimentos acima descritos correspondem apenas à constituição de suas parcelas mais recentes e que a seleção das localidades alvo das referidas intervenções não se deu por acaso, mas obedecendo a uma lógica de continuidade espacial que se iniciou de maneira grosseira no que hoje se considera o marco zero da cidade, gravitando progressivamente para o Sudoeste. Em ambas as operações, mediadas pelo paradigma das parcerias público-privadas, as chamadas PPPs, o que se deu foi um movimento de recuperação parcial de fragmentos do tecido urbano que apresentavam maior perspectiva de retorno monetário para os grandes agentes econômicos, em detrimento de intervenções compreensivas dos problemas que se verificavam em seu conjunto. Portanto, como resposta a um franco processo de desindustrialização — ainda que em sentido relativo, pois a atividade industrial segue relevante para o conjunto de sua economia (ARROYO, 2004) —, foi erguida em seu lugar uma metrópole capaz de empregar novas variáveis e exercer comando, mas que também atualizava gritantes desigualdades entre suas frações endógenas. Foi dessa maneira que, ao longo de importantes eixos viários, como a avenida Luís Carlos Berrini, Brigadeiro Faria Lima e Doutor Chucri Zaidan e através de sucessivas operações, houve a consolidação da centralidade mais jovem.

Por fim, para além das razões de natureza essencialmente técnica ou útil, o próprio processo de produção do Setor Sudoeste se apresentou como uma grande empreitada financeira extremamente lucrativa e com elevado grau de ficcionalização. Uma vez que o mecanismo das operações urbanas fez com que o Estado assumisse para si os riscos de investimentos custosos e medidas de desapropriações politicamente duvidosas, a iniciativa privada se viu livre para beneficiar-se de terrenos baratos com elevadas perspectivas de valorização e lucros robustos. Além disso, destaca-se nesse setor a presença diferenciada de elementos característicos do novo momento da economia capitalista diretamente relacionados com o setor imobiliário, como a monopolização, financeirização e internacionalização. Eles se expressam, respectivamente, no pequeno número de empresas que efetivamente dispunham do capital para atuarem nessa localidade (como a Bratke-Collet ou a Birmann), o financiamento mediante grandes fundos de pensão (como o Petros) e imobiliários e a presença de grandes empresas transnacionais — oriundas do processo de abertura

econômica da gestão federal de Fernando Henrique Cardoso — envolvidas tanto na oferta quanto na demanda de torres comerciais.

Movimentações Recentes da Centralidade e o Setor Chucri Zaidan

Todo esse movimento histórico e geográfico apresentado até aqui, cuja gênese parte de transformações sistêmicas no modo de produção a nível global, culmina em violentas metamorfoses no interior da metrópole paulistana e que foram, diga-se de passagem, amplamente estudadas pela bibliografia existente acerca do tema. No entanto, para que seja possível verificar de maneira sistemática o atual nível e natureza da inserção global da metrópole na economia transnacional, bem como a força verticalizadora que a pequena porção do espaço paulistano, correspondente ao Setor Sudoeste, exerce sobre o conjunto do território, três movimentos se fazem necessários e que serão aqui desenvolvidos: Primeiro, uma delimitação funcional do perímetro correspondente ao referido setor; depois, a seleção de uma de suas porções limítrofes para uma caracterização que discrimine as empresas que nela se instalam, emanando a centralidade econômica; por fim, uma análise quantitativa e qualitativa de aspectos normativos, de infraestrutura, comerciais e financeiros que indiquem a existência dos suportes necessários para as atividades de comando. Após essas etapas, será possível refletir brevemente sobre alguns novos horizontes que se desenham para a organização intraurbana de São Paulo.

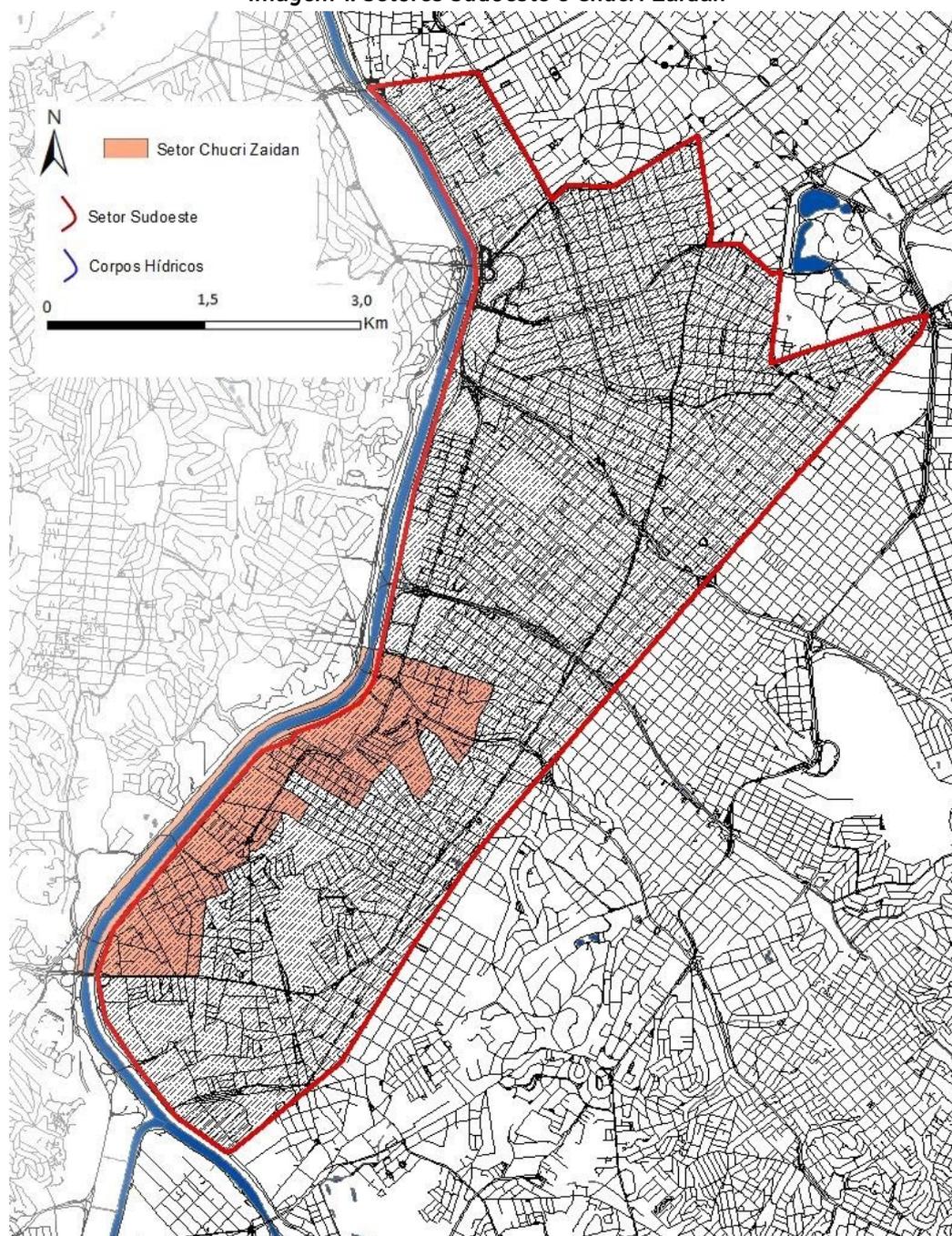
Apesar de não termos identificado na literatura recente uma iniciativa de estabelecer os limites rígidos das três centralidades, um esforço importante pode ser encontrado na tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo de Henrique Dinis (2009), que propõe fronteiras mais ou menos claras para distintos centros intraurbanos, tendo como base a dispersão de infraestruturas viárias e o avanço do uso de solo pelo setor terciário superior. Suas formulações, no entanto, possuem alguns limites para o entrecruzamento com as análises pioneiras e essenciais de autoras como Helena Cordeiro e Mariana Fix, que operam a partir da existência de três centralidades ativas e hierarquizadas no interior do município (Centro Antigo, Centro Paulista e Setor Sudoeste), tendo no Setor Sudoeste sua expressão máxima no que tange o uso das variáveis essenciais do atual período. Trata-se, portanto, de uma abordagem distinta da de Dinis, cuja leitura se fundamenta em apenas dois centros (Histórico e Setor Sudoeste), sendo o Centro Paulista subsumido pelos demais.

Apesar da distância entre as datas de publicação, da descontinuidade de enfoques metodológicos e toda sorte de limitações possíveis, acredita-se não trazer grandes prejuízos o entrecruzamento da obra de Dinis e Cordeiro, de maneira que o produto resultante ofereça uma cartografia que torne possível a discriminação geral das empresas sediadas em tal localidade. O mapa a seguir trata-se, portanto, de uma tentativa útil, ainda que limitada, do estabelecimento de limites gerais para o Setor Sudoeste, empregando apontamentos do primeiro autor e subtraindo-os pela definição do perímetro do Centro Paulista proposto pela segunda.

O mapa a seguir destaca ainda uma área particular, que consiste no setor Chucri Zaidan da operação urbana Água Espreada. Dada a importância indispensável das

operações consorciadas na produção recente do complexo corporativo metropolitano, uma vez que se trata do mecanismo fundamental para, através da articulação do Estado com o Mercado, dotar determinados pontos com as infraestruturas necessárias ao estabelecimento das atividades quaternárias, é fulcral que elas sejam tomadas em consideração no estudo dos movimentos da centralidade. A seleção de tal setor se deve ao fato de consistir em uma área fronteira da centralidade econômica, quando se leva em conta a tendência histórica de um deslocamento com vetor para o Sudoeste. Assim, a intensificação ou a retração de alguns elementos técnicos e econômicos em seu interior, principalmente as sedes das grandes empresas, são demonstrativas do atual estágio de desenvolvimento do complexo como um todo.

Imagem 1. Setores Sudoeste e Chucrí Zaidan



Fonte: Organização própria.

Tendo-se estabelecido a área possivelmente correspondente ao Setor Sudoeste, torna-se viável averiguar o grau de atração que este exerce sobre a localização das unidades decisórias do meio corporativo. A partir da consulta do ranking das 1000 maiores empresas operantes no Brasil, publicado em 2019 pela revista *Valor1000*, dentre as 300 primeiras, 119 possuem sedes de gestão instaladas na cidade de São Paulo, reforçando primeiramente a importância da metrópole para a rede urbana nacional. O mesmo se passa com o referido setor ao se considerar que dessas 119, nada menos que 61 possuem suas sedes no Setor Sudoeste. O setor Chucrí Zaidan, por sua vez, participa com 13 dos 300 escritórios mais importantes instalados no país,

o que apesar de consistir em um percentual reduzido, não é exatamente desprezível dada a sua pequena extensão.

Para além do elemento quantitativo, outros aspectos podem ser ressaltados nesse setor específico, a começar pela natureza das empresas que lá se encontram. Trata-se de uma amostragem representativa, uma vez que compreende um abrangente leque de segmentos econômicos, havendo importantes representantes de setores agropecuários, industriais, de serviços e financeiros, todos tendo os arredores da avenida Chucri Zaidan como alicerces indispensáveis. A topologia oriunda desses agentes econômicos é frequentemente de elevada abrangência territorial, estando presentes em grande parte das unidades federativas brasileiras. Três casos paradigmáticos são os da Basf, Cargill e Mosaic (BASF, 2021; CARGILL, 2021; MOSAIC, 2021), que oferecem amplos dados relativos à localização de suas múltiplas instalações, indicando sua presença em inúmeras unidades federativas e articulando subsidiárias em outros pontos da América Latina, que também estão subordinados a suas respectivas matrizes em São Paulo. Além disso, vale mencionar que nestes 3 casos, os escritórios globais das respectivas corporações estão estabelecidos no exterior, operando as sedes paulistanas como elos intermediários em uma rede urbana global — portanto, em um nível intermediário de autonomia — que estende sua influência de maneira capilarizada por entre o continente através de unidades subalternas na cadeia hierárquica.

Sob a perspectiva das infraestruturas físicas implementadas pelo poder público, mediante parcerias com o poder privado, essas desempenham um papel incontornável na determinação da centralidade do setor. A própria incorporação dessa área na referida operação urbana foi parte do movimento normativo que resultou na fixação das infraestruturas viárias necessárias, como o prolongamento da avenida Chucri Zaidan até a avenida João Dias, incrementando sua fluidez e criando um corredor contínuo que conecta uma das áreas mais atrativas para a especulação imobiliária de torres comerciais na Zona Sul ao coração do Setor Sudoeste, na Vila Olímpia. Isso resulta em um quadro no qual a fluidez da circulação de pessoas em sistemas de transporte individual, nesse quadrante, também é extremamente bem articulada. Para isso, considera-se ainda outras duas avenidas com sentido Norte-Sul, sendo elas a marginal Pinheiros e a avenida Nações Unidas. Além disso, com o estabelecimento do acesso à avenida João Dias, o eixo Leste-Oeste é também realizado, em porções mais ao Norte, pelas avenidas Morumbi e Jornalista Roberto Marinho. Já pelo aspecto da circulação metroferroviária e coletiva, conta com a presença da linha 9 Esmeralda da CPTM e a linha 5 Lilás do metrô, que fluem paralelamente. Além disso, há também a construção da linha 15 do Metrô (monotrilho) que quando concluída passará perpendicularmente às outras duas, formando uma espécie de polígono de alta mobilidade e fácil acesso a bairros-dormitório bastante povoados, como o Capão Redondo e o Jabaquara, tendo assim um acesso facilitado à força de trabalho demandada pelas grandes empresas. Em todos os casos, acaba por revelar que o tempo de rotação reduzido, característico dos novos ditames do capitalismo, se encontra presente e de maneira diferenciada na localidade.

Outro aspecto que reforça a percepção de um deslocamento da centralidade intra-urbana para esse setor da operação Água Espaiada é a participação expressiva da subprefeitura de Santo Amaro — na qual se encontra inserida — na produção de edifícios inteligentes. A partir de informações fornecidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Município (SÃO PAULO, 2021), que infelizmente têm o ano de 2013 como o limite da série histórica — apesar das escassas informações de anos posteriores confirmarem as tendências coletadas até aí —, tal subprefeitura respondia pelo segundo maior número de lançamentos verticais comerciais da cidade (6 ao todo), perdendo apenas para a Sé (7). Além disso, no que tange o número de conjuntos-tipo (unidade geralmente vendida ou alugada de torres comerciais), Santo Amaro apresentou os maiores valores dentre todas as subprefeituras, com 1.457 (praticamente 25% de todas as unidades lançadas na cidade em 2013), indicando um elevado grau de verticalidade de seu conjunto edificado. O mesmo se passa com os terrenos consumidos em m² de lançamentos comerciais verticais, apresentando um total de 19.545m² (praticamente 45% da área empregada para esse fim no mesmo ano).

Todos esses aspectos ajudam a compor o quadro no qual o setor Chucri Zaidan da operação urbana se consolida como uma das porções mais atrativas do Setor Sudoeste, expandindo o complexo corporativo como um todo. Segundo a consultora imobiliária Simone Shoji “Chucri Zaidan será o que foi a Luís Carlos Berrini nos anos 1990/2000” (JLL, 2017, online), revelando uma espécie de otimismo com relação a essa porção do espaço no que tange os grandes investimentos empresariais e a localização das sedes de grandes empresas, sendo esse um sentimento compartilhado por grandes agentes do segmento e seus veículos de comunicação. No entanto, vale ainda considerar que algumas movimentações recentes na conjuntura nacional e internacional têm servido para acrescentar complexidade e recheio de dúvidas qualquer tentativa de construir um quadro antecipado da evolução futura da centralidade

Em primeiro lugar, pode-se mencionar a pandemia do Sars-CoV-2, que chegou ao Brasil no princípio de 2020. Não podendo “ser resumida a apenas um fenômeno biológico que se abateu sobre os seres humanos” (ZIZEK, 2020, p. 116) acaba por interferir e transformar de maneira radical toda sorte de fenômenos econômicos, sociais e geográficos em uma amplitude ainda incerta. Com a imposição do distanciamento social e o crescimento do trabalho *home office*, escritórios corporativos foram algumas das instâncias econômicas que de maneira mais intensa apresentaram mudanças organizacionais — ainda que inicialmente temporárias e emergenciais — resultando em um questionamento generalizado de seu caráter útil pós-pandemia e apontando para um cenário tendencialmente favorável à descentralização espacial das atividades quaternárias e uma eventual fragmentação do complexo corporativo como um todo (RODRIGUES, 2021). Tal risco torna-se observável na consideração da absorção líquida (métrica que indica a diferença entre áreas locadas e devolvidas) negativa de áreas de escritório na cidade de São Paulo nos últimos 3 trimestres de 2020 (JLL, 2020). Ainda que a “região” da Chácara Santo Antônio — que coincide com o setor Chucri Zaidan — tenha tido uma contra

tendência positiva, o risco de desvalorização mediante perda de seu caráter útil é um fator a ser considerado em estudos futuros sobre essa porção da cidade.

No entanto, como já foi colocado, ainda que incontornável analiticamente, a produção de edifícios comerciais e do próprio espaço urbano muitas vezes não se dá atrelada a demandas funcionais ou de uso real, mas sim especulativas, vinculadas aos ditames de um mercado crescentemente financeirizado, fictício e desmaterializado. Mesmo no cenário generalizado de vacância das torres corporativas, o ano de 2020 se destacou como atipicamente positivo para a comercialização do mercado imobiliário em todos os setores, sendo puxado por uma baixa taxa de juros que estimula a procura desse tipo de ativo por investidores (JLL, 2020). Dessa forma, considerando que o otimismo reproduzido pelos “promotores imobiliários” (para usar os termos de Mariana Fix), seja justificado — o que não é possível dizer, uma vez que as tendências macroeconômicas brasileiras, como a taxa de juros e o acesso ao crédito, se encontram em um cenário de elevada volatilidade — pode-se afirmar que existem também contra tendências que indicam novas rodadas de construção de edifícios e, portanto, do meio técnico-científico e informacional.

Diante de incertezas, fato é que existe uma centralidade sendo efetivamente exercida por essa porção do espaço sobre todo o conjunto do território nacional, dispondo dos aparatos necessários para o comando e as atividades que o autorizam. Por outro lado, diversos agentes se apresentam cotidianamente com o intuito de auferir lucro e renda com a edificação nas novas parcelas do complexo corporativo. Como coloca David Harvey: “O capital está construindo cidades para que pessoas e instituições invistam nelas, e não cidades para as pessoas comuns viverem. Quem em sã consciência consideraria isso sensato?” (HARVEY, 2018, p. 187). Se serão bem sucedidos nessa empreitada ou se haverá demanda — sobretudo ancorada em capacidade de pagamento — para tal, é impossível antecipar, mas na medida em que nada indica que ambos os movimentos (demanda funcional e produção fictícia) vão atingir seus eventuais pontos de saturação simultaneamente, existe a possibilidade clara da conformação de uma centralidade “oca”, com a forma e a paisagem do complexo corporativo, mas completamente desprovida de suas funções frente o território e o conjunto da economia global, ostentando apenas um acúmulo monstruoso de dívidas.

Considerações Finais

As novas dinâmicas da acumulação capitalista impõem novas condições para a produção do espaço geográfico. As grandes corporações transnacionais assumem a liderança desse processo na medida em que incrementam quantitativa e qualitativamente seu controle sobre diversas porções da superfície terrestre, emplacando sobre grande parte da humanidade a lógica do lucro. Dessa maneira, o espaço geográfico é convocado a se metamorfosear de maneira fragmentada e desigual, paradoxalmente oferecendo as bases de sua aniquilação e a conseqüente imposição de uma temporalidade única, assentada na acumulação.

As grandes metrópoles, enquanto nexos articuladores de fluxos desmaterializados, ganham relevo, pois ostentam as variáveis necessárias para assumir um papel centralizador do comando sobre os demais pontos do território, concentrando as estruturas necessárias para a gestão de uma vasta gama de redes corporativas e a rede urbana em geral. No caso brasileiro, é São Paulo quem indiscutivelmente adquire um peso mais pronunciado, impondo seu poder econômico e político sobre o conjunto do território nacional e, em algumas ocasiões, internacional, adentrando outros países latino-americanos. Mas mesmo no interior da metrópole paulistana, apenas uma porção muito seleta de sua vasta mancha urbana é selecionada em cada momento de seu desenvolvimento histórico para receber as atividades de comando, unificadoras das múltiplas temporalidades e de uma divisão social do trabalho cada vez mais complexa. Esse papel cabe ao complexo corporativo metropolitano, que define o conjunto da centralidade intraurbana.

A análise do complexo corporativo, por sua vez, se faz útil na medida em que o objeto, ao ser transformado pelo trabalho social, revela as dinâmicas fundamentais que o animam. As diferentes porções ou centralidades que o caso paulistano ostenta, frutos de seu desenvolvimento histórico, para além de especificidades de uma grande metrópole única no mundo, apresenta estruturalmente as novas variáveis e conteúdos que emergiram e adquiriram hegemonia ao decorrer da década de 1970, impondo-se como leis sociais coercitivas para todos os lugares.

Precisamente aí que reside a atualidade do tema. Em porções cada vez menores do território nacional — como um setor de uma operação urbana —, onde se formam paisagens singulares e sofisticadas, caracterizadas por edifícios inteligentes que se erguem opressivamente, há uma concentração de enormes quantidades da riqueza conjunta da sociedade, que também implica em um cenário político e decisório assimétrico. Por outro lado, quando a própria produção desses pontos no espaço se faz como empreitada financeira especulativa e fictícia ou como um imperativo para as grandes corporações que buscam eficiência em seus processos burocráticos, complexas interações multiescalares se impõem, demandando olhares críticos e atentos.

Embora seja impossível dizer o futuro próximo das centralidades intraurbanas de São Paulo, fato é que limites estão sendo construídos cotidianamente, e como coloca David Harvey (2011, p. 14),

os investimentos no espaço construído são em geral baseados em créditos de alto risco e de retorno demorado: quando o excesso de investimento é enfim revelado [...], o caos financeiro que leva muitos anos a ser produzido leva muitos anos para se desfazer.

Certas crises, de natureza econômica, política e sanitária se desenham ou já chegaram. Resta agora saber quais serão suas interações com o complexo corporativo metropolitano, seja pelo aprofundamento de sua atuação como dreno de investimentos rentáveis e da riqueza produzida no conjunto dos territórios a ele subordinados, incrementando a competitividade global e novas rodadas de

acumulação e crescimento econômico, seja como parte fundamental de um processo especulativo absolutamente irracional.

Bibliografia

- ALMEIDA, Gerônimo. *As Consultorias Imobiliárias para as Empresas e os "Edifícios Inteligentes": uma análise para a cidade de São Paulo*. Dissertação de mestrado — Universidade Estadual de Campinas, 2012.
- ALVES, Caio. *A Topologia dos Bancos de Investimento no Brasil: Primazia urbana e a formação do complexo corporativo no Brasil*. Dissertação de mestrado — Universidade de São Paulo, 2015.
- ARROYO, Mônica. São Paulo e os Fluxos Internacionais de Mercadorias: A Espessura de uma Região Metropolitana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Arioaldo Umbelino (org.). *Geografias de São Paulo: A Metrópole de Século XXI*. 85 – 103. São Paulo: Contexto, 2004.
- BARROS, Danilo. SILVA, José. Mobilidade Urbana e Valorização do Espaço no Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em São Paulo. In: *Anais do XIX Encontro Nacional de Geógrafos*, 19, 2018, João Pessoa.
- BASF. *Regional Results: Basf online report 2020*. Disponível em: <<https://report.basf.com/2020/en/management-s-report/regional-results.html>>. Acesso em: 18/05/2021.
- BECKER, Bertha; EGLER, Claudio. *Brasil: uma nova potência regional na economia mundo*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1993.
- CARGILL. Cargill: *Helping the world thrive*. Disponível em: <<https://www.cargill.com.br/>>. Acesso em: 18/05/2021.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço-tempo na Metrópole: A fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 2001.
- CORDEIRO, Helena. A "Cidade Mundial" de São Paulo e o Complexo Corporativo do seu Centro Metropolitano, in SANTOS, M., SOUZA, M.A., SCARLATO, F. & ARROYO, M.. *O Novo Mapa do Mundo*. Fim de Século e Globalização, São Paulo, Hucitec, 1993, pp. 318-331.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Redes Geográficas: Reflexões sobre um tema persistente, in *Revista Cidades* — v. 9, n. 16 (2012). Disponível em: <<https://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/2378>>. Acesso em: 13/05/2020.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *Trajetórias Geográficas*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.
- DINIS, Henrique. *Continuidade e Ruptura nos Padrões de Localização do Terciário Superior no Setor Sudoeste de São Paulo*. Dissertação de doutorado — Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2009.
- FIX, Mariana. *São Paulo Cidade Global: Fundamentos financeiros de uma miragem*. 1.ed — São Paulo: Boitempo, 2007.
- HARVEY, David. *A Loucura da Razão Econômica: Marx e o Capital no século XXI*. 1.ed — São Paulo: Boitempo, 2018.
- HARVEY, David. Do Gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. *Geografiska Annaler* 71B, 1989. (3-17p).
- HARVEY, David. *O Enigma do Capital: e as crises do capitalismo*. — São Paulo, SP: Boitempo, 2011.
- JLL. Chucri Zaidan é o Eixo de Crescimento Corporativo em São Paulo: Chucri Zaidan será o que foi a Luís Carlos Berrini nos anos 1990/2000. *JLL*, São Paulo, 17 de Outubro de 2017. Disponível em: <<https://www.jll.com.br/pt/tendencias-insights/cidades/chucri-zaidan-e-o-eixo-de-crescimento-corporativo-em-sao-paulo>>. Acesso em: 13/05/2021.
- JLL. Indicadores Positivos da Faria Lima mostram força da região em um ano atípico. *JLL*, São Paulo, 2020.
- KOWARICK, Lúcio. Produção do Espaço Urbano e Lutas Sociais. In: KOWARICK, Lúcio. *Escritos Urbanos*. São Paulo: Editora 34, 2000. p. 19-41.
- LENCIONI, Sandra. Concentração e Centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo. Santiago — Chile: *Revista de Geografia Norte Grande*, 2008.
- MARX, Karl. *Grundrisse: Manuscritos econômicos de 1857-1858 — Esboços da crítica da economia política*. Trad. Mario Duayer e Nélio Schneider. São Paulo/Rio de Janeiro, Boitempo/UFRJ, [1939] 2011.
- MARX, Karl. *O Capital: Crítica da Economia Política*. Livro primeiro. O processo de produção do capital. Volume 1. 13ª ed — Rio de Janeiro, RJ: Editora Bertrand Brasil S.A., [1890] 1989.
- MOSAIC. *Mosaic Fertilizantes*. Disponível em: <<http://www.mosaicco.com.br/>>. Acesso em: 18/05/2021.
- PACCHIEGA, Rafael. *Fluxos Internacionais de Mercadorias na Dinâmica do Território Brasileiro: A atuação das trading companies sediadas na cidade de São Paulo*. Dissertação de mestrado — Universidade de São Paulo, 2012.

- RODRIGUES, Artur. *SP pós-pandemia terá que lidar com esvaziamento de escritórios e excluídos do home office*: Especialistas dizem que é preciso converter prédios comerciais para evitar 'mini detroits'. Folha de São Paulo, São Paulo, 21 de Março de 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/03/sp-pos-pandemia-tera-de-lidar-com-esvaziamento-de-escritorios-e-excluidos-do-home-office.shtml>>. Acesso em: 14/05/2021.
- SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. — 5. ed., 4. reimpr — São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, [1993] 2018.
- SANTOS, Milton. *Metamorfoses do Espaço Habitado*: Fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia; em colaboração com Denise Elias. — 6. ed. 2. reimpr. — São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, [1988] 2014.
- SANTOS, Milton. *Por uma Economia Política da Cidade*: O Caso de São Paulo. 2.ed. 1. Reimpr. — São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, [1994] 2012.
- SÃO PAULO. Secretaria de Desenvolvimento Urbano. *Lançamentos Imobiliários* — Tabelas. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade/mercado_imobiliario/?p=260349>. Acesso em: 18/05/2021.
- SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP: Espaço e Tempo (Online)* 21 (2007): 15-31.
- VALOR ECONOMICO. *Valor1000*: 1000 maiores empresas e as campeãs em 25 setores e 5 regiões. São Paulo: Organizações Globo. Anuário, nº 19. Agosto de 2019. Disponível em: <<https://www.valor.com.br/valor1000/2019>>. Acesso em: 07/05/2021.
- ZIZEK, Slavoj. *Pandemia: covid-19 e a reinvenção do comunismo*. São Paulo: Boitempo, 2020.

Agradecimentos

Agradeço ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) pelos recursos disponibilizados na realização de minha iniciação científica, mediante o Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC – 2019/2020). Agradeço também à professora Mara Mónica Arroyo por ter me orientado diligentemente em todos os estágios da pesquisa.

New centralities in the City of São Paulo: Recent transformations in the Doutor Chucri Zaidan avenue

This article seeks to discuss, in the light of the new dynamics of capitalism that have been imposed since the 1970s, the transformations that took place in the intra-urban centralities of the metropolis of São Paulo. Adopting the metropolitan corporate complex and a proposal for delimiting the already studied Southwest Sector as instruments of analysis, the transformations of the Chucri Zaidan sector of the urban operation Água Espraiada are studied, as a borderline expression of the new center. It is then possible, mediating with the economic, political and sanitary conjuncture that has been drawn, to reflect on potential developments, given the geographic conditions established.

KEYWORDS: centralities, corporate complex, southwest sector

Nuevas centralidades en la ciudad de São Paulo: Transformaciones recientes en la avenida Doutor Chucri Zaidan

Este artículo busca discutir, a la luz de las nuevas dinámicas del capitalismo que se han impuesto desde la década de 1970, las transformaciones ocurridas en las centralidades intraurbanas de la metrópoli de São Paulo. Adoptando el complejo corporativo metropolitano y una propuesta de delimitación del ya estudiado Sector Suroeste como instrumentos de análisis, se estudian las transformaciones del sector Chucri Zaidan de la operación urbana Água Espraiada, como expresión límite del nuevo centro. Es entonces posible, mediando con la coyuntura económica, política y sanitaria que se está diseñando, reflexionar sobre los desarrollos potenciales, dadas las condiciones geográficas establecidas.

KEYWORDS: centralidades, complejo corporativo, sector suroeste

Artigo recebido em junho de 2021. Aprovado em setembro de 2021.