

A RUA E A URBANIDADE: Transformações de uso, vitalidade urbana e apropriações dos espaços públicos – O eixo Augusta ancorado pelas áreas livres

Lucas Henrique Pacheco Vilela e Vólia Regina Costa Kato

Apoio: PIBIC Mackpesquisa

RESUMO

Motivados pelas profundas transformações urbanas recentes causadas pela relação público-privada em São Paulo, esta pesquisa foca em compreender e analisar transformações na região historicamente conhecida e reconhecida por sua diversidade de usos e vínculo qualificado na conexão entre espaços públicos e privados, o Baixo Augusta. Pertencente a uma pesquisa coletiva que parte das mesmas inquietações e problemáticas urbanas, este recorte busca focar nas envoltórias do grande eixo da Rua Augusta, permeado por âncoras geradoras de fluxos como a Praça Roosevelt, o Parque Augusta e os diversos percursos culturais e de lazer presentes na região. Conhecida por sua infraestrutura plural e sua efervescência sociocultural, a área sempre acolheu múltiplas tribos urbanas. No entanto, as recentes intervenções vêm alterando significativamente a morfologia urbana, comprometendo a vitalidade local e enfraquecendo seu tecido sociocultural. O estudo examina também como as mudanças nas tipologias residenciais, os novos empreendimentos imobiliários e o aumento da população em situação de rua estão impactando a dinâmica dos espaços urbanos, a convivência social e o acesso democrático aos espaços públicos, ampliando a segregação espacial. Além disso, discute como políticas públicas que incentivam empreendimentos imobiliários têm prejudicado a evolução histórica das urbanidades locais. Utilizando uma metodologia de derivas exploratórias e levantamento tipomorfológico dos novos edifícios, busca-se compreender e mapear essas mudanças. Os resultados sugerem que a gentrificação está erodindo o caráter inclusivo e vibrante da região, tornando-a cada vez mais homogênea e voltada ao consumo, em detrimento da diversidade e das práticas urbanas construídas ao longo do tempo.

Palavras-chave: Baixo Augusta, Espaços Públicos, Vitalidade Urbana

ABSTRACT

Motivated by the profound urban transformations recently caused by the public-private relationship in São Paulo, this research focuses on understanding and analyzing changes in the region historically known and recognized for its diversity of uses and strong connections between public and private spaces, specifically Baixo Augusta. Part of a collective research initiative that addresses similar urban concerns and issues, this study aims to focus on the areas surrounding the main axis of Rua Augusta, influenced by key sites that generate flows such as Praça Roosevelt, Parque Augusta, and various cultural and leisure pathways in the region. Known for its plural infrastructure and sociocultural vibrancy, the area has always



welcomed multiple urban tribes. However, recent interventions have significantly altered the urban morphology, compromising local vitality and weakening its sociocultural fabric. The study also examines how changes in residential typologies, new real estate developments, and the increase in the homeless population are impacting the dynamics of urban spaces, social interactions, and democratic access to public spaces, thereby exacerbating spatial segregation. Additionally, it discusses how public policies promoting real estate developments have undermined the historical evolution of local urban environments. Using a methodology of exploratory drifts and typomorphological surveys of new buildings, the research seeks to understand and map these changes. The results suggest that gentrification is eroding the inclusive and vibrant character of the region, making it increasingly homogeneous and consumption-oriented, to the detriment of the diversity and urban practices developed over time.

Keywords: Baixo Augusta, Public Spaces, Urban Vitality.

1. INTRODUÇÃO

Após o grande fracasso das cidades utópicas planejadas no período de pós-guerra, as discussões sobre a urbanidade e a apropriação das cidades ganharam destaque, especialmente a partir da década de 1960. Na vanguarda deste movimento está Jane Jacobs, cuja obra redefiniu a compreensão dos espaços públicos, propondo que a rua e a urbanidade comunitária fossem vistas como um grande palco onde indivíduos diversos pudessem fazer trocas socioculturais e se expressar de maneira com que a cidade se torne espaço de vida em suas expressões do cotidiano.

De acordo com Jane Jacobs em *Morte e Vida de Grandes Cidades* (1961), a importância das ruas convidativas e dos bairros densos e multifuncionais é fundamental para a urbanidade contemporânea. Jacobs argumenta que a interação constante entre pessoas com diferentes vivências e expressões socioculturais enriquece a cidade. Ela defende que a presença ativa das pessoas nos espaços públicos fortalece o tecido social e valoriza a diversidade, sendo essencial para uma verdadeira urbanidade. Sua visão inclui a importância de cidades compactas, onde a convivência é promovida pela participação ativa nos espaços públicos e pela presença de edifícios visualmente permeáveis, diversos e vívidos.

No contexto de São Paulo, um processo de verticalização e espraiamento iniciado nos anos 1920 gerou profundas desigualdades e desestruturação das microculturas urbanas. A população mais vulnerável, antes habitante de áreas centrais, foi deslocada para as periferias, enquanto o mercado imobiliário explorava o potencial de lucro em regiões com infraestrutura consolidada (SOMEKH, 1997). Isso gerou a exclusão de moradores históricos, enquanto o espaço físico é condicionado pela lógica de capital, não pela necessidade da comunidade.



Em *A Produção do Espaço* (1974), Henri Lefebvre propôs o conceito de direito à cidade, defendendo que o espaço urbano deve ser apropriado de forma democrática e coletiva para combater a exclusão social promovida pela classe econômica. Lefebvre vê o uso do espaço como uma forma de resistência, onde a transformação urbana deve atender às demandas dos habitantes e não apenas aos interesses da capital.

Michel de Certeau, em *A Invenção do Cotidiano* (1994), enfatiza o papel que as atividades diárias desempenham como formas de configurar a cidade. Ele sustenta que o uso inventivo e espontâneo dos espaços públicos desafia a rigidez do planejamento urbano, revelando o papel das apropriações informais na criação de uma cidade mais viva e dinâmica.

Em *Cidades para Pessoas* (2013), Jan Gehl enfatiza a importância de projetar cidades que tenham com base a escala humana. Argumentando que os ambientes urbanos devem ser projetados com o objetivo de promover a reunião social e a interação, concentrando-se no desenvolvimento de ambientes que fomentem a permanência e a convivência.

O processo de transformação urbana, especialmente em áreas como o Baixo Augusta, reflete os desafios contemporâneos que envolvem a urbanidade, a gentrificação e as tensões sociais resultantes das mudanças no tecido urbano. Como discutido por autores como Jacobs (1961) e Lefebvre (1974), a cidade deve ser um espaço de convivência e participação, capaz de acolher o conflito e a diversidade em um contexto de apropriação democrática. Entretanto, como apontado por Kuster e Pechman (2022), a ausência de urbanidade pode agravar a violência e a segregação, na medida em que a cidade perde seu papel de mediadora das relações sociais.

A urbanidade, ao promover o convívio e a interação entre os indivíduos, desempenha um papel crucial na manutenção de uma cidade inclusiva e segura, sendo essencial que as políticas urbanas considerem o poder da cidade de produzir relações e de acolher o conflito como parte de sua função essencial. Portanto, se faz necessário repensar as dinâmicas de planejamento urbano, levando em conta a necessidade de espaços que estimulem o convívio, a negociação e o uso coletivo, de forma a evitar a fragmentação e o afastamento social, garantindo que o desenvolvimento urbano não contribua para o aprofundamento das desigualdades e da exclusão.

3. METODOLOGIA

A metodologia deste trabalho combina abordagens teóricas e empíricas por meio do Método Misto, articulando um procedimento integrado de investigação que abrange a análise de dados secundários e primários. Inicialmente, são utilizados dados secundários provenientes de instituições de ensino e pesquisa, além de relatórios de autoridades públicas,

enquanto os dados primários são obtidos por meio de uma abordagem qualitativa e exploratória em áreas urbanas previamente definidas.

O estudo se desenvolve em três etapas principais. A primeira envolve uma caracterização do Baixo Augusta, a partir de revisão bibliográfica que produções acadêmicas, estudos sobre a transformação urbana e relatórios técnicos. Essa revisão permitiu contextualizar as dinâmicas históricas de valorização e degradação da região, fornecendo embasamento para compreender transformações urbanas em curso, com ênfase nos efeitos práticos de instrumentos urbanísticos como o Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), que favorecem o avanço do setor imobiliário na área.

Na segunda fase, realizou-se o levantamento dos novos empreendimentos imobiliários construídos a partir de 2005. Foram coletados dados técnicos que englobam as tipologias predominantes desses empreendimentos, buscando analisar como essas construções impactam o tecido urbano local e reconfiguram a morfologia do Baixo Augusta. A análise também considerou a aplicação de instrumentos urbanísticos que, ao permitir o aumento do C.A., viabilizam uma verticalização acentuada, alterando dinâmicas sociais e espaciais locais.

A terceira etapa consolidou uma análise crítica sobre os efeitos da inserção desses empreendimentos no tecido consolidado do Baixo Augusta. O foco esteve nos impactos sobre a vitalidade urbana, a convivência social e a dinâmica local, observando como o avanço imobiliário transforma as interações entre o público e o privado, além de gerar segregação espacial e exclusão. Nesse ponto, foi essencial considerar a interseção entre políticas públicas e o setor privado, explorando como as normativas urbanísticas e o zoneamento contribuem para o processo de gentrificação. Através de derivas exploratórias no território, captou-se nuances das práticas sociais e das motivações dos agentes envolvidos, permitindo uma análise crítica sobre as mudanças observadas e o impacto na qualidade da vida urbana.

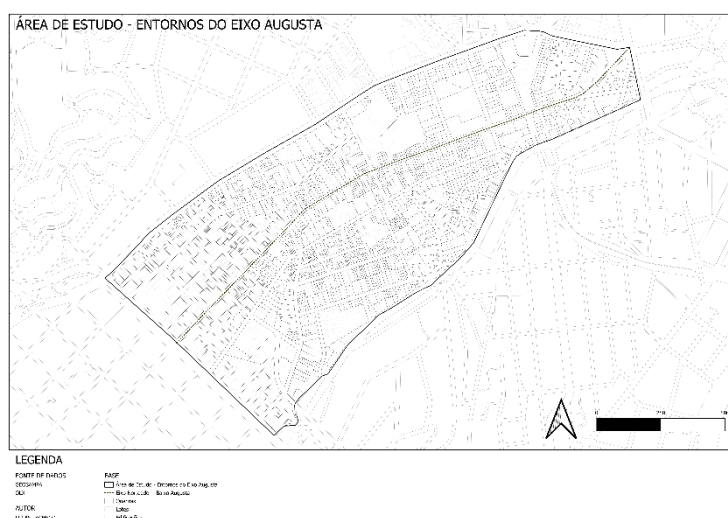


Figura 2. Área de estudo. **Fonte:** Geosampa. **Elaboração:** Lucas Pacheco, 2024.



4. Resultado e discussão

O Baixo Augusta enfrenta um intenso processo de transformação urbana impulsionado pela gentrificação e pelo mercado imobiliário. Novos empreendimentos desconsideram o tecido urbano e as urbanidades consolidadas, alterando a morfologia local e comprometendo a diversidade sociocultural. Edificações antigas, que abrigavam pequenos comércios e atividades culturais, são substituídas por prédios de alta densidade, impactando a apropriação dos espaços públicos e a convivência nas ruas. Embora o adensamento e a modernização da infraestrutura sejam promovidos, as necessidades da população local são ignoradas, gerando exclusão social (MENDES, 2014; SOMEKH, 1997). A vitalidade dos espaços de lazer e cultura, historicamente diversificados, está em declínio, refletindo a perda de um ambiente acessível e inclusivo (Kuster e Pechman, 2022). O Baixo Augusta torna-se, assim, um território de conflito entre a preservação da urbanidade e a pressão pela revalorização econômica.

4.1. O território e suas porções:

A região do Baixo Augusta, em São Paulo, tem uma história marcada por ciclos de valorização, degradação e transformações espaciais. Segundo Villaça (2001), no final do século XIX, o crescimento urbano de São Paulo foi desigual, com a aristocracia concentrada no centro-sul e leste da cidade, áreas bem servidas por infraestrutura, enquanto a classe operária se estabeleceu nas proximidades das indústrias, principalmente no leste. A construção do Viaduto do Chá em 1892 impulsionou a expansão para o oeste, resultando na formação de bairros como Campos Elíseos e Higienópolis, que se tornaram centros econômicos e socioculturais. A Rua Augusta, eixo vital desse crescimento, conectou o centro da cidade com esses novos bairros de elite, sendo crucial para a expansão urbana horizontal. Nas décadas de 1960 e 1970, a região experimentou uma efervescência cultural com a diversificação de espaços como teatros, bares e cinemas, transformando a Rua Augusta em um ponto de referência cultural e atraindo um público mais jovem e menos aristocrático.

No entanto, a partir dos anos 1970, a verticalização e a especulação imobiliária começaram a modificar drasticamente a paisagem da região, com a construção de novos edifícios residenciais e comerciais que alteraram a dinâmica socioeconômica local. A Praça Roosevelt, inaugurada na década de 1960, também se tornou um marco importante no processo de urbanização, apesar de ter promovido a expansão de atividades noturnas, como prostituição, o que moldou a vida noturna da área (Mello, 2015). Nos anos 1990, o processo de globalização intensificou o interesse do mercado imobiliário pela região, substituindo estabelecimentos tradicionais por empreendimentos de luxo, aumentando o custo de vida e acelerando a gentrificação (Monteiro & Castro, 2020).



Ao longo dos anos 2000, a Rua Augusta consolidou-se como um polo de vida noturna e convivência social, atraindo uma diversidade de públicos e tribos urbanas, especialmente na sua porção norte, intensificando o fluxo nas ruas adjacentes, como a Rua Frei Caneca (Pissardo, 2013). No entanto, a crescente gentrificação e mercado imobiliário resultaram em movimentos de resistência, com grupos sociais tentando preservar o caráter histórico e a diversidade cultural da região frente às pressões econômicas (Mendes, 2014).

Do ponto de vista urbano, o eixo da Rua Augusta, situado no distrito da Consolação, é um componente estratégico do vetor sudoeste da cidade, conectando o centro com importantes setores, como os Jardins e o Vale do Anhangabaú. A Rua Augusta, paralela à Rua da Consolação, serve como um dos principais eixos de ligação, irradiando vitalidade para o bairro, e, apesar de contar com uma infraestrutura de mobilidade considerável, como estações de metrô, ciclovias e corredores de ônibus, a falta de vias compartilhadas e exclusivas para pedestres, além da baixa permeabilidade das quadras, impacta negativamente a experiência dos pedestres, limitando a circulação e o uso qualificado do espaço urbano.

Morfológica e funcionalmente, o Baixo Augusta apresenta poucos vazios urbanos, exceto por áreas como a Praça Roosevelt e o Parque Augusta. Apesar de serem espaços de uso constante, eles frequentemente não são convidativos para os pedestres devido a questões como o design do espaço, a baixa permeabilidade e a adesão inadequada às calçadas. A densidade populacional na região é heterogênea, refletindo o processo histórico de apropriação espacial que o Baixo Augusta experimentou.

Os espaços de lazer e cultura no Baixo Augusta, historicamente diversos e vibrantes, estão sendo gradativamente ameaçados pela pressão imobiliária. A gentrificação tem comprometido não apenas a morfologia urbana, mas também a vitalidade dos espaços de convivência, substituindo centros culturais e de resistência por empreendimentos que não dialogam com a história e o caráter comunitário da área (SOMEKH, 1997). Assim, o Baixo Augusta exemplifica o impacto negativo da reconfiguração urbana causado pelos novos instrumentos urbanísticos na preservação dos espaços de lazer e cultura. A Praça Roosevelt e o Parque Augusta, em particular, continuam a desempenhar um papel importante na vida cotidiana e noturna da região, ao mesmo tempo em que evidenciam a complexidade do desenvolvimento urbano e os desafios impostos pela agressividade urbana local.

4.2. Habitar o Baixo Augusta – Dinâmicas frente ao avanço imobiliário

A verticalização não é apenas um rearranjo espacial, mas um sintoma de uma lógica de acumulação capitalista que mercantiliza o espaço e subordina sua função social aos interesses do mercado. Lefebvre (1991) descreve como o espaço urbano é moldado pela



produção social e pelas relações capitalistas, resultando na fragmentação das relações de vizinhança e na exclusão de formas tradicionais de apropriação do espaço. No Baixo Augusta, isso se manifesta em uma requalificação predatória, expulsando antigos moradores e transformando a diversidade local em uma homogeneização elitizada.

Essa dinâmica tem modificado profundamente a morfologia da área e a relação entre calçada e espaço público. A antiga diversidade e interação social foram substituídas por uma "urbanidade seletiva", onde o espaço público é reduzido a um recurso estético, desprovido de sua função social inclusiva. A privatização da calçada e a predominância de novos empreendimentos residenciais promovem uma segregação física e simbólica, limitando a interação comunitária.

Apesar dessa transformação, há resistência. Espaços como o Parque Augusta e a Praça Roosevelt simbolizam a luta pela diversidade e a manutenção do espaço público como bem comum. O Parque Augusta, fruto de uma longa luta política, representa uma vitória parcial em um contexto de privatização crescente. Contudo, a gentrificação continua a deslocar camadas populares e romper redes sociais, substituindo a autenticidade por uma versão higienizada da cidade voltada para o consumo das elites.

4.3. Os novos instrumentos urbanísticos

A transformação do Baixo Augusta está diretamente relacionada ao uso de instrumentos urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), com destaque para as Zonas de Centralidade (ZC) e a Zona de Estruturação Urbana (ZEU). A ZC, predominante ao longo da Rua Augusta e adjacências, e a ZEU, voltada ao adensamento e reorganização do espaço urbano, facilitam a verticalização e a construção de novos empreendimentos. Frequentemente usados pelo setor imobiliário no Baixo Augusta para permitir a construção de novos empreendimentos, visando o aumento do coeficiente de aproveitamento (C.A.) e a obtenção de outorga onerosa. A fachada ativa, prevista nesses instrumentos, supostamente visa garantir uma interação entre edifícios e o espaço público, mas, na prática, muitas dessas intervenções geram uma saturação a nível do térreo, com o surgimento de mini mercados e outros estabelecimentos que não refletem a urbanidade local.

Esse fenômeno, além de não dialogar com a morfologia viva da região, tem expulsado comércios criativos e locais, responsáveis pela pluralidade e pela efervescência cultural que historicamente marcaram o Baixo Augusta. Dessa forma, a aplicação dos instrumentos urbanísticos, ao invés de promover um desenvolvimento equilibrado e inclusivo, acaba reforçando a gentrificação e contribuindo para a homogeneização dos usos e ocupações. O resultado é uma alteração significativa na vivência urbana e uma diminuição do caráter pulsante da área, agora transformada em espaço de consumo orientado a classes mais altas,

promovendo a exclusão social e a segregação espacial. Esses processos demonstram a necessidade urgente de uma reavaliação crítica dos impactos que tais políticas urbanas têm sobre o tecido social e morfológico local.

4.4. Praça Roosevelt – Reinvidicação histórica

A Praça Roosevelt, localizada no Baixo Augusta, é um espaço urbano de grande relevância histórica e cultural, funcionando como um importante agente de transformação e expressão de diversas urbanidades na região. Desde sua criação, a praça desempenha um papel fundamental na configuração social e cultural do Baixo Augusta, refletindo as dinâmicas e tensões próprias do contexto urbano, mas não se limitando a tal, pois a praça também toma papel importante no caráter metropolitano, atraindo a diversidade e efervescência de outros bairros e cidade que veem aqui um solo fértil para se expressar e encontrar semelhantes.

A Praça Roosevelt foi originalmente concebida como um espaço de lazer e convívio urbano, com o objetivo de oferecer uma área verde acessível à população e promover a integração social. No entanto, sua trajetória histórica é marcada por várias fases de transformação, que refletem mudanças significativas nas dinâmicas urbanas e na gestão do espaço público. Ao longo de décadas, a praça passou por diversas reformas e requalificações que visaram adaptar seu uso às necessidades e demandas da população (FELDMAN, 2004 e 2005).



Figura 3. Estimulo a caminhabilidade na Praça Roosevelt. **Figura 4.** Apropriações noturnas na Praça Roosevelt **Figura 5.** Praça Roosevelt como palco e ferramenta de reivindicação política e social **Elaboração:** Lucas Pacheco, 2024.

O papel da Praça Roosevelt como um espaço de urbanidade é multifacetado. Primeiramente, a praça serve como ponto de encontro para diferentes grupos sociais, que inclui trabalhadores, artistas, locais e visitantes. Essa função de espaço de encontro é um dos principais aspectos que define as diversas urbanidades da praça. As atividades realizadas na



praça, como eventos culturais, manifestações políticas e encontros sociais, são expressões de uma urbanidade que valoriza a diversidade e a convivência pública (JACOBS, 1961).

Entre as motrizes de urbanidade presentes na Praça Roosevelt, destacam-se a convivência comunitária e a expressão cultural. A praça acolhe uma variedade de usos e atividades, que acontecem principalmente na porção noturna, mas não se limita a tal, pois irriga vitalidade e apropriação em diferentes horários por públicos bastante distintos. Essa diversidade de usos contribui para a vitalidade urbana e preservação da identidade cultural dinâmica local. A presença de atividades culturais e sociais diversas enriquece a vida urbana e aguça o sentimento de pertencimento e coesão social. (MONTEIRO; CASTRO, 2020).

A praça também é um ponto nodal importante para diversas vivências urbanas comunitárias que refletem a complexidade social da região. O espaço tem sido historicamente um local de convergência para skatistas, que utilizam suas características arquitetônicas como uma plataforma para a prática do esporte, contribuindo para uma dinâmica juvenil e ativa local (SANTOS, 2012). Além disso, a praça é um espaço significativo para a comunidade LGBT, servindo como um ponto de encontro e visibilidade, promovendo um ambiente de inclusão e aceitação em um contexto que valoriza a diversidade que por meio da reivindicação deste espaço mantém corpos LGBTQ+ ocupando também este espaço de maneira digna, diurna e vivas não se privando a vivência noturna e da prostituição que também se faz presente aqui. A vida noturna ao redor da praça, com seus bares e espaços de lazer, desempenha um papel crucial na socialização e na expressão cultural, atraindo tanto residentes quanto visitantes e consolidando a praça como um centro de dinamismo cultural. Esses aspectos combinam-se para criar um microcosmo das dinâmicas urbanas do Baixo Augusta, evidenciando a interseção entre diferentes formas de interação e sobrevivência que caracterizam a Praça Roosevelt como espaço livre do de reivindicação e representação social digna neste espaço que historicamente foi construído para segregar.

No entanto, a crescente pressão para desenvolver áreas ao redor da praça tem levado a uma transformação da paisagem urbana que ameaça à integridade do espaço público. Projetos imobiliários e comerciais que visam aumentar a valorização da região frequentemente resultam em uma reconfiguração do uso do solo, que pode afetar negativamente o caráter inclusivo e diversificado da praça.

A gentrificação, em particular, tem um impacto ambíguo sobre a Praça Roosevelt. Por um lado, a revitalização e o desenvolvimento econômico podem trazer novos investimentos e melhorias na infraestrutura. Por outro lado, esses processos muitas vezes resultam na exclusão de grupos sociais mais vulneráveis e na homogeneização da área, transformando a praça em um espaço mais elitizado e menos acessível. Essa transformação pode enfraquecer

a função social e cultural da praça, reduzindo sua capacidade de servir como um espaço de expressão pública e convivência comunitária.

4.5. Parque Augusta – A luta pelo ocupar

O Parque Augusta, situado no Baixo Augusta, é um dos principais espaços livres da região e desempenha o papel de agente da transformação urbana e expressão de diversas urbanidades. Sua importância marca a história recente no desejo pela apropriação do espaço do Baixo Augusta e a força que a população pode ter frente ao setor imobiliário que avança e ameaça a integridade de espaços públicos permeáveis nas grandes centralidades.



Figura 6. Ana Dulce Pitan Maraschin, a “Dona Ana”, vizinha do parque e ativista desde 2004 por ele.

No dia anterior foi reprimida por 25 policiais enquanto reivindicava livre acesso e qualificação de espaço para todos. **Elaboração:** Parque Augusta **Figura 7.** Parque inaugurado sendo utilizado e

acessível a todos. **Elaboração:** Lucas Pacheco

A construção do Parque Augusta é marcada por uma significativa luta política e social. Inicialmente, o terreno do parque estava destinado a usos comerciais e residenciais, mas a resistência de movimentos sociais e a intervenção política foram determinantes para sua conversão em um espaço público. Este processo destacou a capacidade dos cidadãos de moldar o espaço urbano em resposta às pressões do mercado imobiliário e demonstrou a relevância da mobilização social na preservação de áreas verdes urbanas.

No contexto do Baixo Augusta, o parque emerge como um ponto de convergência de múltiplas motrizes de urbanidade. Entre essas motrizes, destacam-se o espaço de convivência e diversidade social, onde o parque serve como um local de encontro para diferentes grupos sociais. A interação entre moradores antigos, jovens profissionais, artistas e ativistas cria um ambiente vibrante e dinâmico. O parque também é palco para uma variedade de atividades culturais e artísticas, como feiras, shows e exposições, que

promovem a inclusão de diversas expressões culturais e enriquecem a vida cultural da região (MONTEIRO; CASTRO, 2020).

O Parque Augusta é um importante espaço de resistência e mobilização social, servindo como palco para protestos e manifestações que promovem a justiça social e os direitos urbanos. Sua função é essencial para preservar a identidade e a diversidade do Baixo Augusta, contrastando com a tendência de homogeneização e elitização gerada pela gentrificação (JACOBS, 1961).

Além de suas características físicas, o parque simboliza a vitalidade urbana e a luta pela diversidade social e cultural. Ele contrasta com a crescente pressão por privatização e exclusão espacial, mantendo o caráter multifacetado da região. No entanto, a valorização imobiliária e os projetos de desenvolvimento urbano continuam a ameaçar a integridade desse espaço público crucial.

4.6. Pós pandemia e grandes fechamentos no baixo-augusta

A pandemia de COVID-19 teve um efeito profundo nas dinâmicas urbanas, sociais e econômicas de São Paulo, especialmente em áreas como o Baixo Augusta, que já passava por intensas transformações devido à gentrificação e especulação imobiliária. A crise sanitária, somada às restrições de circulação e ao fechamento de atividades comerciais e culturais, acelerou um processo que já vinha reconfigurando a morfologia urbana da região.



Figura 8. Tradicional galeria na Rua Augusta sendo subutilizada. **Figura 9 e 10.** Diversos comércios fechados com anúncio de aluguel e venda, ao fundo os novos empreendimentos sendo edificados.

Elaboração: Lucas Pacheco, 2024.

Durante o período pandêmico, diversos estabelecimentos de lazer, cultura e gastronomia, que historicamente contribuíam para a vitalidade urbana do Baixo Augusta, foram obrigados a fechar suas portas. A redução na circulação de pessoas e o aumento da



vacância de imóveis comerciais revelaram as fragilidades de uma economia dependente do fluxo constante de consumidores e turistas, gerando um ciclo de retração econômica.

Esse cenário contribuiu para uma mudança na dinâmica do mercado imobiliário, que, por um lado, encontrou oportunidades no aumento da oferta de imóveis, mas, por outro, intensificou a substituição dos pequenos negócios locais por novos empreendimentos voltados a públicos de maior poder aquisitivo. Tal fenômeno reflete uma tendência já criticada por autores como Rolnik (2015), que aponta a atuação do capital financeiro na transformação de áreas centrais, com a construção de empreendimentos residenciais voltados para a classe média alta e para locações temporárias, muitas vezes alinhados ao modelo de "estúdios" e "micro apartamentos". Esse modelo, além de atender a uma demanda por habitação rápida e acessível para um público específico, altera significativamente a relação entre o espaço público e privado, reduzindo o potencial de uso coletivo e de interação social nas ruas e calçadas.

A transformação do tecido urbano no Baixo Augusta é evidente na proliferação de grandes edifícios residenciais, muitos deles ocupando áreas onde antes existiam estabelecimentos de cultura e lazer, como teatros e bares. Esse processo de verticalização, impulsionado pela especulação imobiliária e pelo mercado de curto prazo, tem provocado a homogeneização do uso do solo, enfraquecendo a diversidade de atividades e usos que historicamente caracterizavam a região. Conforme pontua Lefebvre (2001), a urbanidade se constrói a partir da convivência de usos múltiplos e diversos, e a exclusão de determinados agentes e atividades urbanas em favor de um perfil mais homogêneo empobrece a qualidade do espaço urbano.

No pós-pandemia, embora algumas atividades culturais e de lazer tenham gradualmente retornado, a marca deixada pelos fechamentos é perceptível na paisagem urbana. A substituição de pequenos comércios por empreendimentos de grandes franquias e de maior porte não apenas transforma o aspecto físico das ruas, mas também impacta a relação cotidiana dos moradores e frequentadores com o bairro. O Baixo Augusta, conhecido por sua diversidade cultural e efervescência, passa a enfrentar o risco de uma padronização social e econômica, que, como bem pontua Harvey (2012), resulta na alienação e segregação de determinados grupos sociais em prol de uma "cidade para o consumo".

4.7. A privatização e segregação do espaço

A verticalização no Baixo Augusta tem intensificado uma segregação espacial evidente, na medida em que os novos empreendimentos oferecem áreas exclusivas de lazer e serviços para seus moradores, enquanto o espaço público vai sendo progressivamente privatizado. A calçada, que outrora servia como um local fluido de interação e convivência



social, hoje se vê reduzida a um mero corredor de passagem, desprovido de sua função social essencial, reflexo da ocupação e tipologia de novos empreendimentos, e na padronização da morfologia local, o que inviabiliza a criação de laços comunitários sólidos, substituindo o senso de pertencimento por uma relação efêmera e consumista com o espaço (FRIEDMAN, 2017).

Essa dinâmica expressa uma fragmentação urbana que desafia o próprio conceito de cidade enquanto espaço de encontro e interação social. Como aponta Rolnik (2015), a gentrificação e a verticalização em curso não são fenômenos inevitáveis, mas, sim, resultados de decisões políticas e econômicas que privilegiam a especulação imobiliária em detrimento das necessidades da população local. Instrumentos urbanísticos, como o Plano Diretor Estratégico (PDE) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), embora criados para orientar o crescimento urbano de forma equilibrada, são frequentemente capturados pelos interesses do mercado imobiliário, para legitimar processos de exclusão e segregação espacial.

Contudo, em meio a essa transformação, o Baixo Augusta ainda resiste por meio de movimentos sociais e culturais que mantém viva a pluralidade e diversidade urbana. Apesar das pressões do mercado imobiliário, existem setores do bairro que continuam a pulsar com vida diversa, onde moradores e frequentadores preservam práticas de caminhabilidade e descobertas a nível dos olhos. Segundo Gehl (2013), a vitalidade de um bairro depende da interação ativa de seus habitantes com o espaço público. No Baixo Augusta, essa vitalidade sobrevive em bolsões de resistência, sustentados por bares independentes, espaços culturais e pelo uso comunitário de áreas livres de lazer como a Praça Roosevelt e o Parque Augusta.

Essa resistência, no entanto, não é isenta de desafios. A expulsão do comércio criativo, historicamente associado à pluralidade do Baixo Augusta, compromete a autenticidade do bairro. A homogeneização dos empreendimentos e o deslocamento de moradores mais antigos agravam o processo de elitização da região. Portanto, o grande desafio reside em equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação da rica diversidade social e cultural que historicamente caracteriza o Baixo Augusta. O bairro enfrenta o risco de se tornar um espaço homogêneo e excludente, dominado pela lógica mercantil que reduz a cidade a um bem de consumo. Em Harvey (2012), o direito à cidade não se limita ao privilégio de poucos, mas deve ser um direito de todos os que vivem e participam de sua construção cotidiana.

Dessa forma, o futuro do Baixo Augusta dependerá tanto da capacidade de resistir às dinâmicas de privatização quanto de reivindicar o espaço público como um bem comum. Iniciativas como a luta pelo Parque Augusta e a revitalização da Praça Roosevelt são exemplos dessa resistência, mas precisam ser ampliadas e fortalecidas para que o bairro possa continuar a ser um espaço de urbanidade plural, onde diferentes formas de vida e sociabilidade possam coexistir e prosperar.

4.8. Análises e derivas exploratórias: Incursões e descobertas

É possível dividir o Baixo Augusta em 3 principais setores, o setor 1, vai da Av. Paulista até a R. Matias Aires, onde temos uma área recentemente consolidada e com uso comercial e corporativa; O setor 2, vai da R. Matias Aires e vai até a rua Caio Prado, onde temos uma área predominante mista voltada principalmente para a densidade; e o setor 3 – majoritariamente histórico que vai da rua Caio Prado até o viaduto Nove de Julho conhecido pelas áreas de lazer e comerciais.

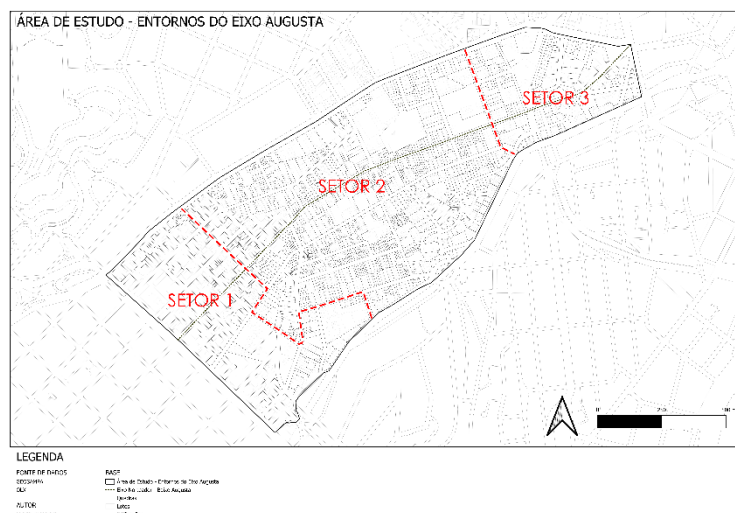


Figura 11. Setorialização da área de estudo. **Fonte:** Geosampa. **Elaboração:** Lucas Pacheco, 2024.

A principal transformação urbana no Baixo Augusta acontece no setor 2, se concentrando principalmente na região central inferior, às ruas Frei Caneca, Herculado de Freitas e Dr. Penaforte Mendes tem apresentado mudanças profundas e disruptivas na morfologia da região. Que acontece por duas principais vias: A mais comum é por meio de compras de residências e pequenos prédios históricos de modo gradativo para na posterioridade englobar todos esses pequenos e diversificados lotes em um grande empreendimento; a segunda via é desvalorizando o térreo e causando insegurança nas envoltórias de pequenos comércios também por meio da compra de pequenos imóveis, o que causa uma evasão do público consumidor e consequentemente dos donos de pequenos comércios, obrigando-os a ceder à pressão imobiliária.

Este deslocamento dos moradores antigos e dos pequenos comerciantes, substituídos por empreendimento exclusivamente residenciais ou dotados de térreo monótono e/ou de uso saturado, voltados cada vez mais para um público de maior poder aquisitivo e menor permanência diurna tem resultando na criação de zonas mais homogêneas e menos inclusivas, onde o caráter diverso e culturalmente rico do Baixo Augusta está sendo progressivamente erodido a fim da mercantilização do solo.

4.8.1. Análises e derivas exploratórias: Tipologia e impactos de novos edifícios

A revitalização do Baixo Augusta destaca uma valorização imobiliária voltada para as classes médias e altas, contrastando com o perfil habitacional tradicional da área, que possui edifícios das décadas de 1950 e 1960, frequentemente com comércio no térreo (PISSARDO, 2013).

O processo de gentrificação no Baixo Augusta segue um padrão de segregação espacial, acentuando disparidades sociais e alterando a dinâmica local. Segundo Caldeira (2003), na cidade contemporânea, o medo e a violência associados a mudanças sociais criam "enclaves fortificados" que visam atender às demandas de segurança e conforto das elites, mas que isolam grupos sociais e comprometem a qualidade dos espaços públicos e da convivência urbana.

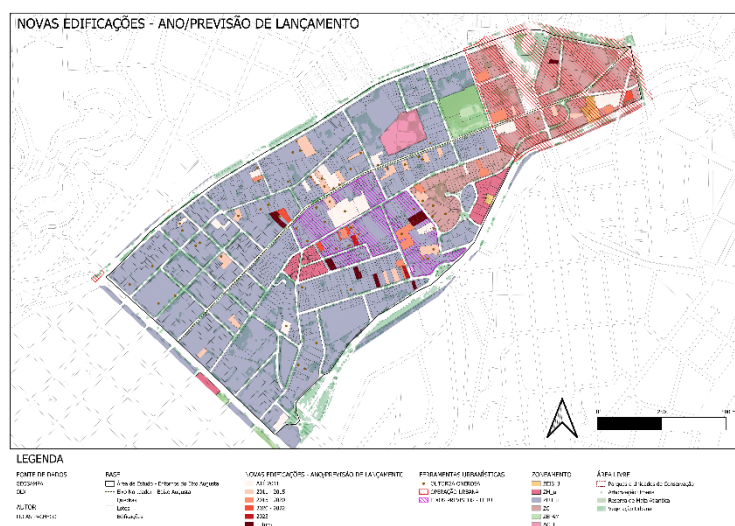
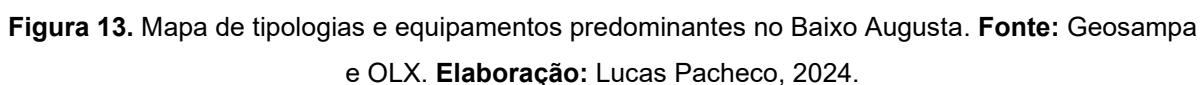


Figura 12. Zoneamento e localização de novos empreendimentos e instrumentos urbanísticos no Baixo Augusta **Fonte:** Geosampa e OLX. **Elaboração:** Lucas Pacheco, 2024.

Estes novos enclaves fortificados vêm cada vez mais se espalhando pela região do baixo augusta e predam a rica dinâmica do térreo local. Pois, os novos empreendimentos multifamiliares, que seguem o conceito de condomínio, oferecem áreas comuns como piscinas, academias e espaços de lazer, e uma tentativa de compensar a redução do tamanho das unidades habitacionais, e geram enormes aquários urbanos onde por mais que exista torres e/ou embasamentos com comércio no térreo, não existe interação entre ambos. Essa configuração reflete mudanças nos padrões de sociabilidade urbana, mas também reforça a segregação espacial e compromete a diversidade e vitalidade do Baixo Augusta (CALDEIRA, 2003).

A análise dos novos empreendimentos imobiliários no Baixo Augusta revela que grande parte destes empreendimentos estão concentrados na porção inferior do eixo da Rua Augusta, historicamente desvalorizada e hoje voltada predominantemente ao comércio



5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados evidenciam que a pressão imobiliária enfraquece a diversidade de usos do solo, substituindo pequenos comércios e moradores antigos por novas dinâmicas segregativas, internas e individualistas, o que dificulta a formação de laços comunitários. Além disso, o estudo ressalta a urgência de uma revisão crítica das políticas públicas que, embora



visem à revitalização, muitas vezes ignoram a preservação dos aspectos sociais e culturais da região. Essas políticas frequentemente priorizam o desenvolvimento econômico em detrimento da inclusão social, resultando em uma cidade cada vez mais segregada e excludente.

Apesar dessas transformações, o Baixo Augusta continua sendo um território de resistência. Diversos espaços e coletivos culturais, sociais e artísticos resistem às pressões do mercado, mantendo-se firmes em suas práticas de reocupação e preservação da identidade local. Exemplos como o Parque Augusta e a revitalização da Praça Roosevelt são evidências dessa luta e resistência. Movimentos culturais, casas de shows, teatros independentes e bares tradicionais continuam promovendo encontros e diversidade, revitalizando e irrigando a vitalidade do bairro, de maneira alternada e por diferentes perfis sociais nos diferentes períodos do dia e da noite, fator essencial para seu dinamismo.

Para preservar essa diversidade, é necessário garantir que novas políticas públicas incentivem a permanência e a inclusão de diferentes grupos sociais, evitando a homogeneização causada pela especulação imobiliária. O uso das calçadas, que outrora eram locais de interação e convivência, deve ser restaurado como elemento-chave na reconstrução de laços sociais e na revitalização local.

Este estudo mostra que, apesar da pressão para a homogeneização e privatização dos espaços, a resistência de moradores, coletivos culturais e frequentadores mantém o bairro pulsante. É fundamental reconhecer e apoiar essa resistência como parte da preservação da identidade local e do direito à cidade para todos. As dinâmicas históricas e contemporâneas de ocupação do Baixo Augusta devem ser entendidas não apenas como um processo de transformação, mas como uma luta pela inclusão social, diversidade cultural e vitalidade urbana.

Em suma, a revitalização do Baixo Augusta não deve se basear exclusivamente no desenvolvimento econômico ou na modernização da infraestrutura, mas em um planejamento urbano que equilibre as demandas do mercado com a preservação do patrimônio social e cultural. É urgente que o avanço imobiliário seja equilibrado com as necessidades locais, e, o Baixo Augusta continue sendo aquilo que faz parte de seu cerne morfológico histórico, um espaço onde diferentes histórias, coletivos e práticas urbanas coexistem e florescem. Garantindo assim que a Augusta permaneça viva e diversa, tanto em sua essência histórica quanto em suas transformações futuras.

6. REFERÊNCIAS

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/ Edusp, 2003.



CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. Espaços públicos: interdisciplinaridade e transdisciplinaridade. In: ENANPARQ - Encontro Nacional da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Rio de Janeiro, p. 1-15, nov./dez. 2010. Disponível em: <https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq/simposios/199/199-711-1-SP.pdf>. Acesso em: Agosto de 2024.

DE CERTEAU, Michel. A invenção do cotidiano. 5a ed. Petrópolis, Rio de Janeiro: Editora Vozes, 1994.

FELDMAN, Sarah. "Planejamento e Zoneamento: São Paulo, 1947 - 1972." Edusp, São Paulo 2005.

FELDMAN, Sarah. "São Paulo: metrópole em trânsito: percursos urbanos e culturais." Senac, São Paulo 2004.

FRIEDMAN, Thomas L. Obrigado pelo atraso. Um guia otimista para sobreviver em um mundo cada vez mais veloz. Tradução de Cláudio Figueiredo. Versão digital. Rio de Janeiro: Objetiva, 2017

GEHL, Jan. Cidade para as pessoas. São Paulo, Perspectiva, 2013.

JACOBS, Jane. Morte e vida das grandes cidades. São Paulo, WMF Martins Fontes, 2011.

KUSTER, Eliana; PECHMAN, Robert. O chamado da cidade: ensaios sobre a urbanidade. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2022.

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. São Paulo: Editora Documentos, 1969.

MELLO, D. Polícia de São Paulo cumpre mandado de reintegração de posse no Parque Augusta. Agência Brasil, São Paulo, 4 mar. 2015. Disponível em: <<http://agencia.brasil.ebc.com.br/geral/noticia/2015-03/policia-cumpre-mandato-dereintegracao-de-posse-no-parqueaugusta>>. Acesso em Agosto de 2024.

MENDES, Ana Carolina Ferreira. Transformações recentes na paisagem construída na cidade de São Paulo. O eixo da Rua Augusta, do centro à marginal Pinheiros. 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014.

MONTEIRO, Ana Carla de Castro Alves. Os hotéis da metrópole: O contexto histórico e urbano da cidade de São Paulo através da produção arquitetônica hoteleira (1940 - 1960). Dissertação de Mestrado apresentado à FAU USP, São Paulo, 2006.

MONTEIRO, Laralys; CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. Baixo Augusta em transformação: As novas tipologias residenciais e seus impactos. Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades, v.8, p.105-119. [S. l.], 2020.

PISSARDO, Felipe Melo. A rua apropriada: um estudo sobre as transformações e usos urbanos na Rua Augusta (São Paulo, 1891-2012). 2013. Dissertação (Mestrado em Projeto,



Espaço e Cultura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. doi:10.11606/D.16.2013.tde-12082013-101209. Acesso em Agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, GESTÃO URBANA, Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, 2023. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novopde-eixos-de-estruturacao-da-transformacao-urbana/>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Gestão Urbana. Plano Diretor Estratégico de São Paulo. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, de 31 de julho de 2014 LEI Nº 16.050 DE 31 DE JULHO DE 2014. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. InfoCidade. Lançamentos Imobiliários. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/dados_estatisticos/info_cidade/mercado_imobiliario/.

ROLNIK, Raquel. "Parque Augusta, o projeto é só o começo". Labcidade. São Paulo. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/parque-augusta-o-projeto-e-so-o-comeco/>. Acesso em Agosto de 2024.

ROLNIK, Raquel. "Parque Augusta, resiste!". São Paulo, 21/01/2015. Disponível em: <http://raquelrolnik.wordpress.com/2015/01/21/parque-augusta-resiste/>. Acesso em Agosto de 2024.

SANTOS, Mayra Simone dos. "Arquitetura pela Torre: Avenida Paulista 1960-80 e Marginal do Rio Pinheiros 1980-90." Dissertação de Mestrado apresentado à FAU USP, São Paulo 2012.

SANTOS, Milton. "A natureza do espaço: técnica e tempo. Razão e Emoção." 4. ed. São Paulo: Edusp, 2012.

SOMEKH, Nadia. A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: Edusp, 1997.

VILLAÇA, Flávio. "Espaço Intra-urbano no Brasil." Studio Nobel, 2a edição, 2001

Contatos: 10396096@mackenzista.com.br e voliaregina.kato@mackenzie.br