



CINCCI

IV Colóquio Internacional

sobre o comércio e cidade: uma relação de origem

Uberlândia, 26 a 28 de março de 2013

## O comércio em três tempos: breve história do Largo da Batata

*Commerce in three times: a brief history of Largo da Batata*

CALDEIRA, Daniel Ávila

*Mestrando da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo*

[dac@usp.br](mailto:dac@usp.br)

### Resumo

Ao longo de três tempos da história do bairro de Pinheiros (zona oeste da cidade de São Paulo) como centralidade de escala metropolitana, identificam-se três distintas tipologias comerciais, ligadas a três tipologias de fluxo de pessoas e mercadorias. Apesar da coexistência entre os tipos comerciais, intervenções do poder público para requalificar o espaço da área central de Pinheiros sugerem a chegada de um quarto tempo, em que o pequeno comércio local e o comércio popular serão suplantados por um comércio de mais alto padrão. Indaga-se, então, acerca das condições de permanência dessas modalidades de comércio num contexto de alteração da tipologia dos fluxos, bem como de intensa valorização imobiliária.

**Palavras-chave:** Fluxos. Requalificação urbana. Resiliência comercial.

### Abstract

*Three distinct commercial types, linked to three types of flow (of people and commodities), can be identified along three distinct periods of the history of Pinheiros district (west side of São Paulo city) as a metropolitan scale centrality. Although such types coexist, interventions led by the city government to reshape the district's central area point towards the coming of a fourth time when local small retailers and discount stores will be superseded by higher-standard commerce. Lastly, we pose questions as to under what conditions can those types of commerce resist when a sharp increase in property values and a shift in the flow typology set the tone.*

**Keywords:** *Flows. Urban requalification. Commercial resilience.*

## 1. Preâmbulo

Num sábado à tarde, em meados do ano de 2011, eu caminhava pela região central do bairro de Pinheiros, zona oeste da cidade de São Paulo, quando, nas proximidades do cruzamento entre a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Rua Cardeal Arcoverde, fui abordado por uma senhora de certa idade que aparentava estar bastante desorientada. A mulher perguntou se eu sabia onde ela poderia tomar o ônibus da linha número “tal”; indaguei à senhora se ela se lembrava de algum ponto de referência, algum nome de rua, algum marco para que eu pudesse indicar o caminho. Ela, demonstrando cansaço, talvez pela distância que percorrera a pé até o local de nosso fortuito encontro, respondeu-me que o ponto de ônibus de que estava à busca ficava no Largo da Batata. “Senhora, aqui é o Largo da Batata.” Inconformada, ela retrucou que conhecia o Largo da Batata, e que o lugar onde estávamos não se parecia em nada com o Largo de que ela se lembrava. Expliquei-lhe brevemente que o local estava em obras já há alguns anos, que a Avenida Faria Lima havia sido alargada e que algumas quadras de edifícios haviam sido desapropriadas para dar lugar a um grande espaço aberto e a uma estação do Metrô, mas que aquele lugar continuava sendo o Largo da Batata e que seu ônibus provavelmente partiria de algum ponto nas imediações. A senhora aceitou a informação, mas seguiu seu caminho ainda um tanto relutante. Como se adentrasse numa região incógnita, sua sensação de desorientação era previsível e natural em face da perda de referencial, marca de territórios que sofrem mudanças de uso e paisagem em períodos relativamente curtos de tempo.

As bruscas mudanças que vêm ocorrendo na paisagem do entorno do Largo da Batata, decorrência direta de um rol de iniciativas de reordenação territorial conduzidas pelo poder público, não dizem respeito meramente às intervenções no sistema viário ou à criação de áreas livres. Dizem respeito, também, e talvez com maior importância, aos supostos impactos, diretos e indiretos, que essas intervenções têm sobre a produção e a apropriação do território nessa porção da cidade, a qual se delineou historicamente como significativa centralidade comercial. Este trabalho representa um primeiro passo de uma investigação, ora em andamento, acerca dos condicionantes da existência e permanência de certos tipos de atividade comercial sobre um território dinâmico — tanto como foco do mercado imobiliário quanto pela flexibilidade de sua morfologia em si. Nessa condição, não se pretende apresentar um trabalho conclusivo, mas propor questionamentos, tendo como pano de fundo o Largo da Batata e as vicissitudes de sua conformação histórico-geográfica.

O Largo da Batata que aquela senhora tinha em sua memória era, provavelmente, o largo de paisagem dominada pelo terminal de ônibus cujo entorno era ocupado “pelos camelôs, como se fora um enorme *shopping center* ao ar livre, tendendo a tomar conta de todos os espaços urbanos disponíveis” (TREZZA, 1999, p. 22). Entretanto, com as obras de “requalificação urbana” em implementação pela Prefeitura desde 2007, o terminal deu lugar a uma esplanada que, quando concluída, será uma grande área livre entre o Mercado e o Largo de Pinheiros, onde está a igreja matriz do bairro. Ana Paula Lourenção (2008) descreve muito acuradamente a paisagem que hoje domina essa porção do território pinheirense. Embora sua dissertação tenha sido redigida em 2008, consecutivos atrasos na execução das

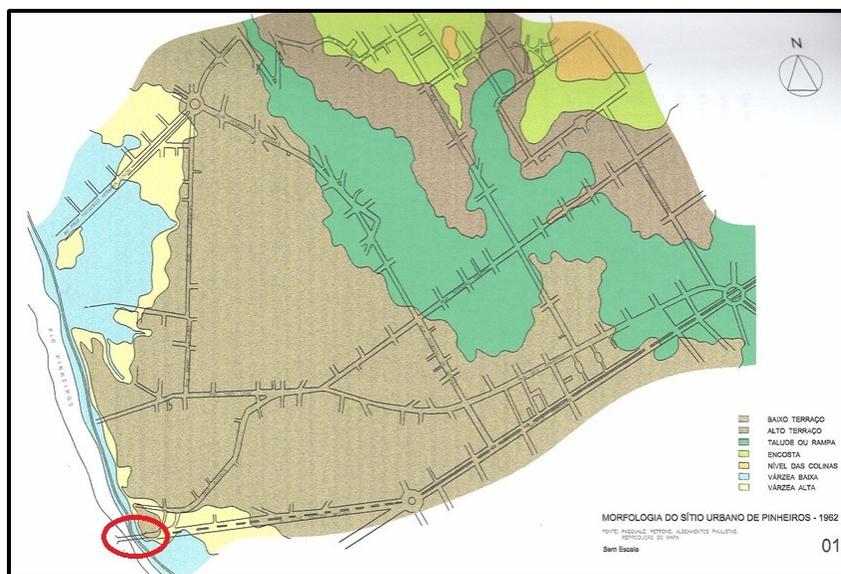
obras (que preveem a abertura de novo terminal de ônibus junto à estação de trens da CPTM) têm perpetuado a situação descrita, atordoando transeuntes desavisados como aquela senhora:

Desmembrou-se o terminal, improvisando pontos de ônibus pelas ruas do bairro, desencontrando fluxos, descoordenando baldeações, linhas, bairros, regiões e municípios, tornando ainda mais caótica a realidade de milhares de pessoas que, ao longo dos anos, adequaram-se ao equipamento, mesmo que precário, retirado naquele momento. (...) [O]bserva-se a paisagem ao redor do Largo de Pinheiros como absolutamente abandonada, não pelo desuso, e sim pela extrema segmentação a que o lugar está subordinado. (p. 139-140)

Muito embora o Largo da Batata não tenha sido sempre ponto terminal de linhas de ônibus muito menos uma praça de fato, desde o início do século XX tem sido nexos de intensos fluxos de pessoas e mercadorias, e a atividade comercial há muito tempo tem sido uma das principais características que definiu o modo de apropriação e uso do solo no núcleo central do bairro de Pinheiros. Este trabalho pretende, pois, abstrair três tempos da evolução histórica do bairro, representados por três tipologias comerciais cuja existência associa-se a três distintos tipos de fluxo. Na medida em que essas categorias de fluxo e de atividade comercial não são excludentes, mas complementares, todas elas têm convivido, em maior ou menor harmonia, com maior ou menor vigor, ao longo da história do bairro. Uma categorização pontuada cronologicamente se mostra útil, pois o surgimento e consolidação de cada uma das tipologias não se deram em tempos necessariamente coincidentes.

## 2. Breve geografia de Pinheiros

É extensamente documentada e comentada a conformação histórica do bairro de Pinheiros em função de sua situação geográfica: ponto nodal dos fluxos de passagem entre a São Paulo “intra-rios” (*i.e.* entre os rios Pinheiros, Tietê e Tamanduateí) e os territórios a oeste do rio Pinheiros<sup>1</sup>. Desde tempos pré-cabralinos, o caminho do Peabiru, célebre e movimentada trilha indígena que ligava a costa sudeste do Brasil ao sul do país e a terras hoje paraguaias, atravessava a região através do que hoje são as ruas Butantã e Pinheiros (CAMPOS, 2006), cruzando o rio (então chamado Jeribatuba) em seu trecho mais estreito e raso (indicado com um círculo vermelho no Mapa 1), configuração que deve ter favorecido o surgimento do aldeamento indígena que foi o embrião do bairro atual, provavelmente no entorno do que hoje é o Largo de Pinheiros, delimitado pela confluência das atuais ruas Butantã, Paes Leme e Teodoro Sampaio. Nesse trecho, aliás, foi construída a primeira ponte a cruzar o rio Pinheiros, ainda no início do século XVIII. De fato, Pinheiros desfrutou “desde cedo de sua condição de *localidade-ponte*, dentro de um eixo de circulação precocemente estabelecido entre São Paulo e o Sul do País” (PETRONE, 1963, p. 23), tendo sido “abrangido pelo processo de expansão das áreas residenciais sem, contudo, perder as características funcionais relacionadas com a circulação. Daí a marcante dualidade funcional que lhe é própria” (*Ibid.*, p. 23). A situação de Pinheiros como ponto de travessia do rio contribuiu para que a região se caracterizasse como local tanto de passagem como de permanência.



Mapa 1: Morfologia do Sítio Urbano de Pinheiros

Fonte: TREZZA (1999)

Se, por um lado, a área central de Pinheiros foi, desde seus primórdios, ponto de passagem obrigatória a quem quer que viajasse de São Paulo para o sul do país e vice-versa, por outro, deslocamentos cotidianos entre Pinheiros e o núcleo central da capital paulista estavam comprometidos pelo relevo íngreme separando os dois locais. A ligação por bonde com a região central da cidade veio somente em 1909, quando foi concluído o aterramento de trechos da Rua Teodoro Sampaio, um caminho acidentado com “trechos brejosos” (AMARAL, 1985, p. 87). Até então, o ponto final da linha que ia até o Largo de São Bento ficava na altura da Rua Capote Valente, na então chamada Vila Cerqueira César (hoje considerada parte de Pinheiros), e “os moradores de todo o bairro quando precisavam dirigir-se ao centro da cidade tinham de fazer grande percurso a pé, subindo íngreme ladeira” (Ibid., p. 87). A condição de relativo isolamento persistiu, outrossim, até meados da década de 1930, pois Pinheiros permanecia separado do aglomerado paulistano por “grandes espaços vazios” (PETRONE, 1963, p. 102). Como bem observou o professor Pasquale Petrone, “[t]al isolamento foi responsável pela sediação, em Pinheiros, de atividades comerciais de natureza varejista, para satisfação das solicitações mais imediatas da população do próprio núcleo e vizinhanças” (Ibid., p. 125) Ainda de acordo com Petrone, a situação geográfica de Pinheiros como “centro de irradiação de caminhos” (Ibid., p. 126), elo de ligação entre São Paulo e os territórios além-rio contribuiu para que o bairro se tornasse

abastecedor de uma população rural que se distribuía ao longo dos primeiros quilômetros dos referidos caminhos, [tornando-se complementarmente] um centro redistribuidor de produtos agrícolas vindos especialmente das citadas áreas rurais. (Ibid., p. 126)

A posição de Pinheiros como centralidade intermediária, de escala metropolitana, consolidou-se ao longo do século XX apoiada nessa dualidade: concomitante à constituição histórica do bairro como ponto de travessia de viajantes e mercadorias e entreposto agrícola, foi-se fortalecendo como bairro residencial de

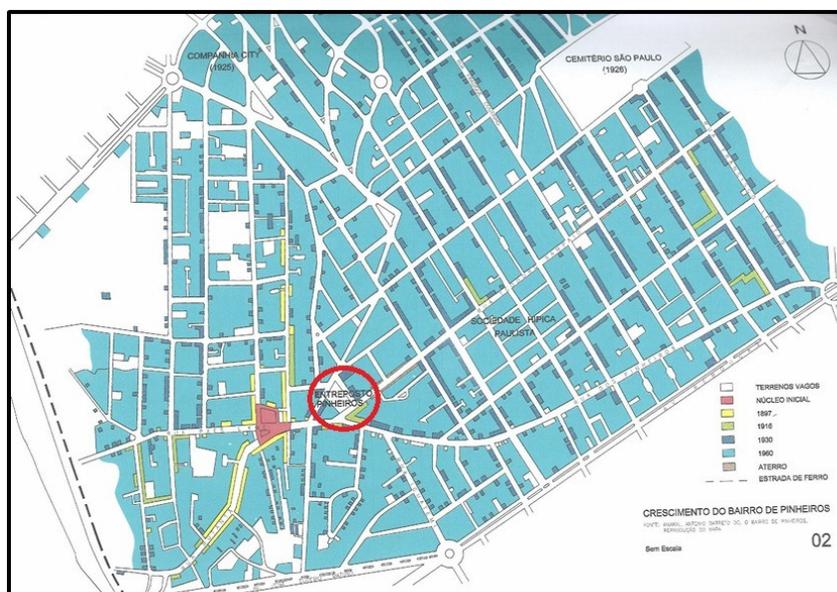
classe média, acompanhando a dinâmica de expansão do aglomerado paulistano como um todo.<sup>2</sup>

### 3. Os três tempos do comércio em Pinheiros

#### 3.1 Primeiro tempo: o comércio atacadista

Um dos três pares de associação que este trabalho tenta distinguir entre categorias de fluxo e de comércio é formado pelos fluxos intermunicipais de mercadorias e o comércio atacadista de produtos agrícolas – hoje apenas um resquício (perceptível ainda no Mercado de Pinheiros, por exemplo). O papel desempenhado pelo núcleo central de Pinheiros como entreposto de compra, venda e distribuição de alimentos produzidos no “cinturão verde” a oeste da capital paulista, em municípios como Cotia e Itapeverica da Serra, foi crucial para o desenvolvimento tanto da centralidade pinheirense como da economia dessas cidades.

Em 1910, foi inaugurado pela administração municipal o Mercado de Pinheiros, apelidado à época de “Mercado dos Caipiras”, localizado onde hoje a Rua Teodoro Sampaio cruza com a Avenida Faria Lima (o local do antigo Mercado está indicado com um círculo vermelho no Mapa 2). O Mercado, inicialmente, comercializava seus produtos somente por atacado, canalizando a oferta de gêneros agrícolas trazidos de além-Pinheiros e suprindo a população do próprio bairro e de bairros vizinhos como Jardins e Vila Madalena, mas servindo também como entreposto para distribuição de alimentos a outras áreas da cidade de São Paulo.



Mapa 2: Crescimento do Bairro de Pinheiros, mostrando a estrutura viária da década de 1960

Fonte: TREZZA (1999)

Em 1940, a Cooperativa Agrícola de Cotia (C.A.C.), estabelecida por agricultores japoneses e nipo-brasileiros dedicados originalmente ao plantio de batatas, transferiu sua sede comercial para a quadra vizinha ao antigo Mercado, onde estavam alguns de seus principais clientes. A C.A.C. foi, durante décadas, um

dos atores mais fortes na dinâmica econômica de Pinheiros. Em seu encaixo, fixaram-se na área “numerosos comerciantes, assim como toda sorte de profissionais nipo-brasileiros, interessados em aproveitar a clientela representada pelos membros da coletividade residentes na área satélite de Pinheiros ou no próprio bairro” (PETRONE, op. cit., p. 71).

Após a proibição da venda por atacado dentro do Mercado de Pinheiros, foram-se instalando nas suas imediações diversos estabelecimentos atacadistas para suprir o “buraco” deixado pela intervenção do município. Um dos locais de maior concentração desses comerciantes — e, conseqüentemente, um dos locais de mais intenso fluxo de caminhões carregados de produtos agrícolas — era justamente o largo formado pelo encontro das ruas Pedro Cristi e Cardeal Arcoverde, de frente para o Mercado e para a sede da C.A.C. Jamais denominado assim oficialmente, esse trecho mais amplo do viário veio logo a ser apelidado de “Largo de Batata”, identificando-se simbolicamente com o bairro como um todo.

Em dias atuais, restam em Pinheiros poucos vestígios do comércio atacadista de gêneros agrícolas, que tão fortemente impulsionou o desenvolvimento do bairro como centralidade metropolitana. A C.A.C., na década de 1960, transferiu sua sede à região do Jaguaré, próximo a onde estava sendo implantado o Entrepasto Terminal São Paulo, hoje controlado pela Companhia de Entrepastos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP), restando em Pinheiros, além de depósitos, “uma espécie de mercado de produtos destinados a orientais”. (TREZZA, 1999, p. 13) Ademais, a Cooperativa foi à bancarrota durante os prolongados anos de crise econômica no fim do século passado. O Mercado, realocado pelas obras de prolongamento da Avenida Faria Lima ainda na segunda metade da década de 1960, há tempos vem perdendo seu vigor, muito em virtude da concorrência com outras modalidades de comércio de alimentos que surgiram ao longo dos anos, como os supermercados e as feiras livres.

### **3.2 Segundo tempo: varejo e serviços**

Embora o papel de Pinheiros como entreposto agrícola e centro atacadista tenha entrado em declínio há algumas décadas, o comércio varejista e o setor de serviços nunca esmaeceram. Pelo contrário, conforme o bairro foi-se adensando e se consolidando como área residencial de classe média, uma espécie de transbordo do movimento das elites paulistas para a região dos Jardins e além, desenvolveu-se o comércio de bairro, destinado ao abastecimento cotidiano dos domicílios. Conquanto os pequenos estabelecimentos varejistas atendam também a quem está de passagem, tais empreendimentos são possibilitados pela alta densidade populacional do bairro. Como já observamos anteriormente, Pinheiros estruturou-se como local de passagem, mas também, significativamente, como local de permanência, e o relativo isolamento a que esteve condicionado durante séculos favoreceu sua relativa independência econômica. Assim, o segundo “tempo” de associação entre fluxos e comércio seria aquele que relaciona a permanência, ou o fluxo interno, de pequenos deslocamentos realizados pelos residentes de uma determinada área, e os estabelecimentos que abastecem seu consumo regular ou esporádico de bens não duráveis.

Como também já notamos, a atividade varejista e de serviços localiza-se, de preferência, próximo à sua potencial clientela<sup>3</sup> e sua presença em Pinheiros não foge à regra. Não devemos relevar a importância da dinâmica econômica mais geral

da região como fator de atração do comércio, pois o fluxo intra-bairro de moradores buscando abastecer-se de bens de consumo não duráveis para o dia-a-dia de seus domicílios confunde-se, frequentemente, com o fluxo de pessoas que trabalham no bairro mas residem em outro ou mesmo com o fluxo de transeuntes ocasionais, com motivo principal de viagem distinto.

### **3.3 Terceiro tempo: expansão periférica**

O núcleo central de Pinheiros, além de concentrar uma relevante oferta de empregos no setor terciário, sempre foi marcado pela passagem dos fluxos dos que simplesmente o atravessavam, seja em direção ao centro da capital, seja em direção às áreas periféricas a sudoeste da cidade de São Paulo. Já comentamos que, em fins da década de 1960, a criação da Avenida Brigadeiro Faria Lima rasgou o tecido urbano do bairro atravessando-o exatamente onde estava o antigo Mercado e o Largo da Batata. No âmbito dessa mesma intervenção viária, foi construído um terminal de ônibus centralizando e organizando o fluxo de inúmeras linhas ligando Pinheiros ao centro de São Paulo e à periferia metropolitana além-rio.

O fluxo de passagem de trabalhadores pobres, muitos deles migrantes nordestinos, retornando a seus lares após o expediente de trabalho, incentivou a proliferação de um tipo específico de comércio nas imediações do terminal. Embora o terminal tenha sido removido há alguns anos, o imaginário sobre o Largo da Batata ainda é fortemente marcado pela presença de vendedores ambulantes oferecendo desde café a quem espera um ônibus a frutas, carnes, produtos típicos do Nordeste brasileiro e artigos eletrônicos; por restaurantes baratos, bares, danceterias e casas de prostituição; e por grandes redes varejistas de descontos e uma infinidade de pequenas lojas. Em suma, a imagem hodierna do bairro, predominante, está vinculada à sua pujança como centro de comércio popular. A seguinte descrição, retirada de uma matéria de jornal, resume bem o que está contido no imaginário sobre a área<sup>4</sup>:

Cinco botecos, três boates que cobram menos de R\$ 5 por show de strip-tease, três docerias, uma loja de R\$ 1, lojas de roupas populares e uma drogaria. E, nas calçadas, camelôs. O principal quarteirão do Largo da Batata, na Avenida Brigadeiro Faria Lima entre as Ruas Martim Carrasco e Sumidouro, é marcado pelo comércio popular. À noite, os bares têm música ao vivo onde prevalece o forró, o funk, o pagode e o sertanejo. (REVITALIZAÇÃO, 2010)

## **4. Para um quarto tempo**

Apesar de ainda serem marca registrada da região do Largo da Batata (ao menos na memória de seus frequentadores), os pequenos estabelecimentos comerciais já perderam o vigor de outrora. Mercarias, panificadoras, pequenos bares e restaurantes assim como as pequenas oficinas, alfaiates, sapateiros, lojas de armarinhos são uma visão cada vez mais rara na paisagem da região. Empreendimentos com taxas de retorno tipicamente baixas e remanescentes de uma sociedade com hábitos de consumo operando em um *tempo lento* (CACHINHO, 2010), em simbiose com as próprias redes de relacionamentos da vizinhança, parecem perder sua vez frente à reestruturação simbólica promovida pelas intervenções recentes para a “requalificação urbana” do Largo da Batata (inclusive

com a chegada do Metrô à região), mas também, objetivamente, pela exacerbação do interesse do mercado imobiliário pela área, interesse que estava há muito adormecido e que foi despertado. No relato de um antigo comerciante:

Não vai dar mais para pagar o aluguel aqui, e o meu público já está desaparecendo. Minha família está neste mesmo endereço há pelo menos três décadas, quando aqui era um reduto japonês. Meu avô contava que o largo cheirava a shoyu e missoshiru. Já meu pai viu isso aqui florescer, viu todo o movimento que chegou com os ônibus, com a imigração nordestina. Agora, eu vejo essa história sumir. (BRANCATELLI, 2009)

Na mesma reportagem, relata o jornalista que:

O largo que há tempos não tem mais batatas agora também está perdendo parte da personalidade: ao mesmo tempo em que a degradação desapareceu, estão sumindo a olhos vistos hábitos e práticas antigas. São profissões e ofícios que resistiram ao tempo, mas não à falta de clientes. (Ibid.)

Representantes do “terceiro tempo” que delimitamos, de associação entre deslocamentos de trabalhadores por ônibus e o comércio popular, parecem estar divididos. Há aqueles que demonstram preocupação com a alta dos aluguéis<sup>5</sup> e com uma potencial perda de clientes que a inauguração do Metrô possa lhes imputar, como o senhor José Carlos dos Santos, vendedor de lanches, afinal, diz: “os passageiros [de ônibus] são os meus clientes”. (REVITALIZAÇÃO, 2010) Por outro lado, há quem aposte que o Metrô e a valorização do seu entorno possam promover um aumento do fluxo de pedestres e, portanto, de clientes em potencial.

As três categorias de associação fluxo-comércio, os três “tempos” que tentamos estabelecer neste trabalho, conformam até os dias presentes o ciclo vital do núcleo central de Pinheiros, se bem que sua forma de manifestação no território e na economia desse espaço seja distinta e tenha evoluído em ritmos distintos ao longo da história. A venda por atacado de gêneros agrícolas deixou há muito de ser a principal modalidade de comércio efetuada em Pinheiros, mas no tecido urbano do bairro persistem o traçado dos fluxos regionais que moldaram seu desenvolvimento como centralidade. Além disso, a própria consolidação da função comercial do bairro, apesar de suas transformações ao longo das décadas, pode ser atribuída em larga medida às suas origens como entreposto agrícola. Já as outras duas categorias de atividade comercial são ainda bastante distintivas do que é Pinheiros e do que o bairro representa para a cidade de São Paulo e para sua periferia oeste e sudoeste. Ambas as modalidades de comércio, o pequeno varejo de bairro e o comércio popular — formal e informal —, podem florescer onde quer que haja uma combinação de fluxo de passagem, densidade populacional (ou seja, escala e alcance de mercado) e relativa desvalorização imobiliária, três fatores reunidos na centralidade pinheirense.

Na medida em que o peso desses três fatores tem-se mantido mais ou menos constante, podemos tentar entender a resiliência do território comercial de Pinheiros, isto é, o modo como esse tipo específico de apropriação e uso do solo, ou melhor, o modo como as pessoas e instituições que o fabricam reagem às transformações geracionais e às intervenções pontuais, resistindo em alguns aspectos mas reinventando-se para permanecer vivo. (DAVOUDI, 2012) Não é arriscado supor que o fato da porção central do bairro de Pinheiros, convencionalmente chamada de Largo da Batata, haver permanecido por muitos anos à margem das tendências de

valorização imobiliária dos bairros vizinhos, e da capital paulista como um todo<sup>6</sup>, deve ter favorecido a persistência, na área, de “comerciantes que não investem além de seu estoque e que negociam com mercadorias de baixo valor.” (TREZZA, 1999, p. 22) O lento ritmo do mercado imobiliário no Largo da Batata pode ser atribuído ao “caoticismo” (PETRONE, 1963, p. 175) que desde muito cedo marcou a paisagem desse pedaço da cidade. O intenso fluxo de veículos de carga que passavam com destino ao Mercado e à Cooperativa Agrícola, ou a outros pontos da capital, bem como o fluxo de transporte coletivo, “que, ainda que muito volumoso, é insuficiente para o número de pessoas que cotidianamente se deslocam pela cidade, atravessando o bairro de Pinheiros ou baldeando nele” (LOURENÇÃO, 2008, p.140) em muito contribuiu para o quadro de generalizada degradação ambiental do Largo da Batata. As intervenções viárias realizadas no entorno do Largo, que desde a década de 1960, com a criação da Avenida Brigadeiro Faria Lima (que só foi completada já neste século), são anunciadas e executadas a passo de formiga, gerando, por um lado, expectativas de desapropriação que tardam a se confirmar e, por outro, desestruturando o tecido viário e a morfologia fundiária sem que se confirmassem as promessas de um melhor ordenamento da área. Ademais, o não menos importante fato de ser, até hoje, importante polo de atração de trabalhadores das camadas de baixa renda, deve ter afastado os interesses do mercado imobiliário de mais alto padrão.

A intervenção ora em curso, levada a cabo pela Prefeitura de São Paulo conforme concurso público realizado em 2002, propõe-se justamente a arrematar os projetos que vêm sendo anunciados para a área desde longa data. A inauguração em 2010 da estação da Linha Amarela do Metrô (que segue o mesmo traçado do caminho para o sul do país, o antigo caminho do Peabiru) na esquina da Avenida Faria Lima com a Rua Teodoro Sampaio, também prometida desde a década de 1960, ao mesmo tempo em que consolida a função de “centro da periferia” (BAITZ, 2004) desempenhada pelo bairro, representa, ao menos no nível simbólico, a propícia e tardia chegada do Largo da Batata à modernidade, e, em nível mais concreto, revigora o interesse do capital imobiliário pela região. Uma declaração de Jaime Waisman, engenheiro que integrou a equipe vencedora do concurso para a elaboração do projeto de “requalificação” do Largo da Batata, resume muito bem o que motiva a intervenção. Para o engenheiro,

quando a obra for finalmente concluída, haverá uma ‘expressiva melhoria’ na qualidade urbana da região. ‘Até porque era uma área extremamente degradada, com bordéis, bocas de fumo e jogo do bicho. Isso tudo acabou sendo eliminado pelas obras. Então, provavelmente, vai acabar se tornando um cartão-postal.’(VALLE, 2011)

Entretanto, essa intervenção não parece incorporar medidas que contemplem o tecido comercial que é o cordão umbilical histórico do bairro. Enquanto se arrasam quarteirões inteiros onde abundavam estabelecimentos comerciais, o que restou desse frágil tecido ficou ao sabor do mercado imobiliário e demonstra sinais de fraqueza irreversível. Por outro lado, está em construção um *shopping center* no extenso terreno que foi ocupado pela sede da C.A.C., adjacente à nova estação do Metrô. A função comercial de Pinheiros é muito resistente e certamente perdurará enquanto forem intensos os fluxos para o bairro e através dele, reinventando-se a cada momento. Porém, os processos que atuam sobre a área, impulsionados por intervenções públicas pontuais e discricionárias parecem carecer de qualquer tipo de controle coletivo e respeito pela memória urbana.

Esse cenário nos remete a uma série de questionamentos. Se o Largo da Batata sempre foi, de fato, um “patinho feio” incrustado numa região altamente cobijada pelas elites<sup>7</sup>, por que elas tardaram tanto a voltar suas atenções para lá? Por que não quiseram ou não conseguiram “destravar” essa área para a valorização de seu capital? Embora a parte central do bairro de Pinheiros apresente suas peculiaridades geográficas e históricas, podem-se identificar, em São Paulo, algumas outras áreas de comércio popular em meio a distritos visados pelo capital imobiliário. Então, remetemo-nos à indagação mais ampla: sob que condições podem o varejo e os serviços de pequena escala e de baixo retorno, bem como o comércio popular, vigorar num ambiente de renovado interesse imobiliário? Seriam o desinvestimento e a “degradação” (ou seja, o desinteresse das classes de maior poder aquisitivo por um território específico) condições necessárias para o florescimento do comércio com essas características? Ou seria possível a convivência “pacífica” entre padrões distintos de atividade comercial? O caso de Pinheiros parece reforçar a hipótese de que, desatendidos, os estabelecimentos de comércio e serviços de pequena escala não suportam o peso da competição com modalidades de comércio melhor adaptadas a um ambiente de excitação do mercado imobiliário (neste caso, inclusive, com apoio de intervenções estatais). Parte importante da história e da vida do bairro (e da cidade), expressa pelo pequeno comércio e pelo comércio popular, já se dissipou e as aparências sugerem que sua tendência ao desaparecimento é irrevogável.

## 5. Referências

AMARAL, Antonio Barreto. **O Bairro de Pinheiros**. São Paulo: Departamento de Cultura da Secretaria de Educação e Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, 1985. 143 p. (série História dos Bairros de São Paulo, v. 2).

BAITZ, Ricardo. **O Metrô chega ao Centro da Periferia**: estudo do Concurso Público Nacional de Reconversão Urbana do Largo da Batata e da Operação Urbana Faria Lima em sua nova fase. 2004. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

BRANCATELLI, Rodrigo. Valor dos imóveis triplicou no Largo. **O Estado de São Paulo**. São Paulo, 28 nov. 2009. Disponível em: <<http://goo.gl/UhGSC>>. Acesso em 28 jul. 2012.

BRANDALISE, Vitor Hugo. Após 6 anos, imóvel vale 105% a mais. **O Estado de São Paulo**. São Paulo, 13 out. 2010. Disponível em: <<http://goo.gl/Yp5f3>>. Acesso em 28 jul. 2012.

CACHINHO, Herculano. Dos Regimes do Tempo no Comércio da Metrópole Contemporânea. In: Colóquio Internacional sobre Comércio e Cidade: uma Relação de Origem, 3. 2010, São Paulo. **Anais...** São Paulo: FAU – USP, 2010.

CAMPOS, Eudes. A vila de São Paulo do Campo e seus caminhos. **Revista do Arquivo Municipal**, São Paulo, v. 204, p. 11-34, 2006.

DAVIDSON, William R. et. al. **Retailing Management**. New York: John Wiley & Sons, 1988.

DAVOUDI, Simin. Resilience: A Bridging Concept or a Dead End? **Planning Theory and Practice**, Londres, vol. 13, n. 2, p. 299-333, 2012.

DE PASSAGEM: 24h no Largo da Batata. Direção: Gustavo Carbonaro, Marcos Crovis, Thomaz Favaro, Laura Belinky Gaiarsa, Paulo Motta, André Tristão. Brasil : ECA-USP-CJE, 2007. 1 DVD (50 min.), col., NTSC.

LOURENÇÃO, Ana Paula Prado. **Ensejo das remodelações urbanas e o Largo da Batata**: o sistema de transportes e a apropriação da paisagem. 2008. 179 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

PETRONE, Pasquale. **Pinheiros**: aspectos geográficos de um bairro paulistano. São Paulo: EDUSP, 1963.

REALE, Ebe. **Brás, Pinheiros, Jardins**: três bairros, três mundos. São Paulo: EDUSP, 1982.

REVITALIZAÇÃO deve mudar perfil do comércio. **Estadão**. São Paulo, 6 mai. 2010. Disponível em: < <http://goo.gl/FfdnT>>. Acesso em 28 jul. 2012.

TREZZA, Nelson. **Largo da Batata**: uma proposta de desenho urbano. 1999. 154 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

VALLE, Caio . Novo Largo da Batata, agora, só em 2013. **Jornal da Tarde**. São Paulo, 2 dez. 2011. Disponível em: <<http://goo.gl/wvZl8>>. Acesso em 28 jul. 2012.

VARGAS, Heliana Comin. **Formação dos centros comerciais e estruturação da rede urbana**. Trabalho programado. Curso de mestrado. São Paulo: FAU – USP, 1981.

---

<sup>1</sup> A esse respeito, veja-se Amaral, 1985; Reale, 1982 e Petrone, 1963.

<sup>2</sup> É interessante observar que a evolução de Pinheiros como centralidade nos parece fornecer um bom estudo de caso para o entendimento da Teoria dos Lugares Centrais de Walter Christaller. Como nota Heliana Vargas (1982), para o geógrafo alemão “todos os centros urbanos são mercados que recebem os produtos rurais das regiões vizinhas e que vendem produtos artesanais e prestam serviços.” (p. 8) Por sua situação semi-periférica, o alcance da centralidade pinheirense se pautou historicamente muito mais em sua relação com as regiões agrícolas que lhe serviam e que eram por ela servidas (criando escala de mercado), do que com o restante da cidade de São Paulo em si.

<sup>3</sup> Embora, para os varejistas, a decisão por onde localizar-se dependa de uma complexa série de elementos (DAVIDSON et. al., 1988), é lícito considerarmos que, no período histórico aqui focado, com baixas taxas de motorização e limitadas tecnologias de comunicação, os fatores de proximidade e densidade de mercado devem ter sido cruciais para a expansão do varejo em Pinheiros.

<sup>4</sup> Para um registro mais vivaz dessas imagens, veja-se DE PASSAGEM (2007), filme documentário rodado pouco tempo após o início das intervenções viárias mais recentes, que captura o movimento no Largo da Batata ao longo de um dia e uma noite.

---

<sup>5</sup> Afinal, “[p]ara o setor imobiliário, o caso do Largo da Batata é exceção na cidade. ‘É extensão de uma área nobre, de Pinheiros e do Itaim, que teve conjuntura única de valorização, com metrô e investimentos da Prefeitura de uma vez só’, diz o gerente comercial da Imobiliária Valentina Caran, José Vanderlei da Silva.” (BRANDALISE, 2010)

<sup>6</sup> Com efeito, o valor dos imóveis nas imediações do Largo da Batata sofreu depreciação em períodos de alto dinamismo imobiliário em regiões adjacentes. Durante os anos 1990 até o início dos anos 2000, por exemplo, enquanto os imóveis em bairros como o Itaim Bibi e a Vila Olímpia se valorizavam em média 35% e 72%, respectivamente, o valor dos imóveis nas proximidades do Largo da Batata *caiu* em média 21%, não obstante a Operação Urbana Faria Lima. (BAITZ, 2004)

<sup>7</sup> Diferentemente, por exemplo, do centro principal de São Paulo, que, apesar de ser hoje um importante polo de comércio popular, já foi a área mais visada na cidade pelos atividades de comércio e serviços de alto padrão.