

metrópole” (NEGRELOS, 2005), que deixa claro o posicionamento público de atrair ações do mercado privado nesta região.

No que concerne a OUCRVJ, Negrelos (2005) também coloca que ao contrário do pressuposto “arrecadatário” geralmente presente nas áreas demarcadas pelo instrumento, no sentido de sua reestruturação urbana, esta operação se caracterizava por apresentar caráter regulatório e de expansão da infraestrutura necessária tanto para elevação das condições de moradia quanto da qualidade territorial para implantação de empresas e, conseqüentemente, de mais postos de trabalho, o que nos leva a questionar se a adoção do instrumento como estratégia eficaz de transformação econômico-territorial e social é adequada. Segundo a autora, “a importância da subregião como disseminadora das externalidades positivas de uma operação urbana para a porção leste da metrópole foi um norte constante nas discussões internas à formulação do Programa” (NEGRELOS, 2005), demonstrando a preocupação e compreensão do corpo-técnico da prefeitura frente as características socioterritoriais apresentadas. Mas aqui levantamos a questão, é possível gerir cidades democráticas e inclusivas através de externalidades positivas da ação de mercado? Quando se pensa em possibilidades de superação da precariedade através de externalidades e não como objetivo em si, nos é perceptível que o paradoxo já aparenta estar dado.

O instrumento das Operações Urbanas Consorciadas assim como Áreas de Intervenção Urbana (ambos em sua essência, com a flexibilização de usos e parâmetros dentro da cartilha neoliberal de atuação na produção do espaço) foram adotados em grande parte do território municipal, porém as realidades são distintas e o interesse dos investidores em áreas precárias é mínimo, o que aponta a necessidade de se repensar as diversas realidades municipais a partir de estratégias e instrumentos também distintos.

A outra estratégia adotada, o “Programa de Incentivos Seletivos” para a área leste do município (Lei nº13.833/04), previa a concessão de incentivos fiscais para investimentos empresariais que envolvessem a geração e manutenção de empregos locais. De lá para cá, a lei sofreu algumas alterações, através da Lei nº14.654/07 e Lei nº14.888/09, dando suporte à elaboração da Lei nº15.931/11 que dispõe sobre a concessão de incentivos fiscais para construção de estádio na Zona Leste do Município, em decorrência do anúncio da escolha do Estádio de Itaquera como sede dos jogos da Copa do Mundo de 2014 em São Paulo, em uma clara distorção dos objetivos iniciais do programa.

Sob o aspecto territorial, vale salientar que a Av. Jacu-Pêssego é destacada como um dos principais elementos estruturadores deste território, juntamente com o prolongamento da Av. Radial Leste/Tiquatira ao longo do antigo leito da CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos), ambas demarcadas como centralidade linear no zoneamento.

REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO 2014-2016: RUPTURAS OU CONTINUIDADES DE UM MODELO?

Em 2013, o PT assume novamente a prefeitura da capital sob comando do prefeito Fernando Haddad (2013-2016), que encaminha a revisão do marco regulatório dos instrumentos de planejamento urbano, porém as proposições, no que concerne o território de Itaquera, não apresentam grandes rupturas com o modelo proposto em 2002.

Logo no início do Plano Diretor Estratégico (PDE 2014), promulgado pela Lei nº 16.050/2014, são destacadas cinco dimensões consideradas nas estratégias de ordenamento territorial, sendo estas: social, ambiental, imobiliária, econômica e cultural (art. 8º). Como estratégia territorial para garantir o equilíbrio destas dimensões, o Plano define macrozonas e macroáreas (art. 9º), além de uma rede de estruturação e transformação urbana, onde se concentram as transformações estratégicas propostas pelo PDE, composta pelos seguintes elementos estruturadores do território: a) Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), b) rede estrutural de transporte coletivo, definidora dos eixos de estruturação da transformação urbana c) rede hídrica e ambiental e d) rede de estruturação local.

Com o intuito de avançar na transformação urbana da MEM⁵, o PDE estabelece setores e subsetores, sendo o setor da Área Central, o setor da Orla Ferroviária e Fluvial (subdividido em "Arcos") e o setor dos Eixos de Desenvolvimento (subdividido em "Eixos"). Comparando a proposição do PDE 2014 e do PDE 2002, podemos observar que o instrumento utilizado em 2002 (Operação Urbana) não é novamente reforçado em 2014, porém a aposta de transformação territorial por meio de incentivos fiscais e construtivos permanece nas proposições (através dos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico), reforçando a mesma lógica de transformação territorial por meio da atuação pública na chave dos incentivos ao setor privado. Em 2002, a proposta previa arrecadação de recursos por meio da outorga onerosa de potencial construtivo, o que não acontece em 2014, onde usos não residenciais ficam isentos de pagar outorga onerosa, podendo admitir como coeficiente máximo 4,0, ressaltando a estratégia de desenvolvimento apoiada no aspecto imobiliário.

A estruturação da transformação urbana no território, também aparece no PDE 2014, através do sistema de transporte coletivo de média e alta capacidade, onde foram formulados os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Existentes e Previstos e suas áreas de influência, apresentando-se como regiões potencialmente aptas ao adensamento construtivo e populacional e ao uso misto das atividades. Cabe-nos aqui recuperar um avanço frente o PDE 2002, onde os eixos de adensamentos e centralidades foram propostos sob o sistema viário estrutural, o que acabava por aumentar o número de viagens geradas, dificultando a fluidez das vias estruturais de circulação.

Os Eixos estabelecidos pelo Plano apresentam coeficiente básico 1,0 e coeficiente máximo 4,0, sendo que a frente mínima dos lotes é estipulada em 20 metros, tendo como área mínima do lote 1.000 m², estando distante da realidade local que apresenta lotes com cerca de 250m² em sua maioria. Os dados evidenciam a pequena quantidade de lotes existentes que aderem ao padrão proposto, indicando a necessidade de remembramento dos lotes, o reforço de grandes projetos e empreendimentos e a mudança radical da paisagem constituída, sendo encarada pelo poder público, como elemento essencial ao desenvolvimento econômico e social desta região da cidade.

Quase uma década depois da primeira lei de incentivos, o prefeito Fernando Haddad (PT) assina a Lei nº 15.931/2013, criando o "Programa de Incentivos Fiscais para prestadores de serviços em região da Zona Leste de São Paulo". Dentre os benefícios do programa

⁵ A região equivale a aproximadamente 15% da área do Município de São Paulo e 3% da área da Região Metropolitana e corresponde a cerca de 22.750 hectares. (FRANCO, D'ALMEIDA & ABREU, 2015).

estão a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre Transmissão “Inter-Vivos” de Bens Móveis (ITBI-IV) e do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) para empresas de serviços de informática, saúde, educação, ensino e treinamento, hospedagem, call center e telemarketing, evidenciando um deslocamento dos incentivos do setor industrial (presentes na primeira “Lei de Incentivos Seletivos”, de 2004) para o setor de serviços, imobiliário e hotelaria.

3. AS TRANSFORMAÇÕES DO AMBIENTE CONSTRUÍDO E O REFORÇO DAS DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS

As transformações prenunciadas na região de Itaquera já na década de 1990, apontavam uma “nova espacialidade da desigualdade”, constituindo uma estrutura onde convivem a fragmentação e a dualização (ROLNIK & FRÚGOLI, 2001). Esta configuração espacial, segundo os autores, se dava através da justaposição de grandes *shopping centers* e pequenos estabelecimentos comerciais e de serviços em assentamentos residenciais de urbanização precária. A partir dos anos 1990, ações, tanto do poder público quanto do avanço de alguns setores do terciário começam a transformar parte deste território, o que se acentua na virada do século como foi exposto na seção anterior, em um movimento de “eleição” de novas áreas para atuação do Estado e do capital, mesmo que ainda de forma marginal frente aos investimentos que podemos observar no quadrante sudoeste da cidade de São Paulo.

As linhas que se seguem, tem o intuito de analisar a produção real deste espaço, que apesar de estar sujeita ao processo de planejamento urbano e econômico, em muito se distancia de suas proposições quando observadas sob a perspectiva local e suas dinâmicas, a partir das intervenções concretas. A reflexão que busco aqui, tem o sentido exprimir a dimensão local, em grande parte, não contemplada pelo planejamento econômico e que apresenta (des)articulações entre o planejamento territorial e social, a partir da hipótese de que a Subprefeitura de Itaquera vem passando por um rápido e intenso processo de transformação urbana ao longo dos últimos anos que não foi acompanhado por um processo real de “desenvolvimento econômico e social” da região.

A retificação da linha férrea da CPTM trouxe a possibilidade de prolongamento da Av. Radial Leste ao longo do antigo eixo da ferrovia, permitindo uma conexão direta entre as estações de metrô Corinthians -Itaquera e Guaianases. Já prevista no PDE 2002, as obras foram entregues em 2004, figurando-se como uma importante via de circulação leste-oeste. Retomando a proposta de Zoneamento estipulada pelos PRS’s, é interessante destacar que o mesmo atribui a avenida caráter de centralidade linear, reforçado no Plano de 2014, com a delimitação da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) e a Área de Incentivos Fiscais, que visam o “desenvolvimento econômico da região”.

O outro eixo viário que sustenta os discursos do desenvolvimento na região, a Av. Jacu-Pêssego, já constava nas propostas de estruturação viária do PUB (1967), porém, foi apenas na década de 1990 que as primeiras obras vieram a se efetivar, com sua extensão e alargamento, que em 1996 alcançou o Rio Tietê, conectando-se à Rodovia Airton Senna em 2004. A complementação de seu traçado no município de São Paulo foi entregue em 2011, com o prolongamento da via na Subprefeitura de São Mateus, alcançando o tramo sul do Rodoanel Mário Covas e assumindo o papel de tramo leste do mesmo, até que as

obras do Rodoanel fossem entregues, como ocorreu em 2015, o que aponta a revisão do papel da Av. Jacu-Pêssego dentro da estruturação urbana metropolitana.

Apesar do grande impacto das avenidas na melhora das condições de acessibilidade local e intrabairros, quando vamos a campo, o que podemos perceber é um sistema viário de dimensões rodoviárias e caráter expresso que pouco se articula com as atividades adjacentes e o tecido urbano local, consolidado sob condições precárias de urbanização e planejamento, com traçado estreito e irregular, combinado ao grande adensamento populacional, o que acaba por gerar conflitos no sistema viário. No caso da Av. Jacu-Pêssego, muitos bairros foram cortados e as famílias removidas por conta da obras, sob operação coordenada pelo Governo do Estado. Neste caso, é importante ressaltar que a aquisição prévia de terrenos e imóveis para o reassentamento das famílias atingidas pelas obras não se efetivou, e as mesmas foram atendidas com o recurso do aluguel social, evidenciando um claro interesse metropolitano desarticulado da realidade local.

Estas percepções do território consolidado nos levam a questionar qual a compreensão de desenvolvimento econômico que aparece no discurso do poder público. Este desenvolvimento está de fato articulado e comprometido com transformações reais e qualitativas deste espaço por meio das potencialidades do espaço produzido ou está articulado à discursos de renovação urbana que vêm na remodelação territorial uma estratégia econômica de reprodução do capital ? O rodoviarismo, marcado pela hegemonia do sistema viário nos projetos de transformação urbana como o principal meio de transporte de mercadorias é novamente acentuado nas propostas de planejamento econômico e urbano, promovendo conexões no território que não significam, necessariamente, maior acessibilidade universal, ou seja, para todos, e principalmente para os moradores da zona leste.

Além da estruturação viária, juntamente com a Proposta da OUCRVJ e do Programa de Desenvolvimento da Zona Leste de São Paulo (PRODEL), as diversas intenções de investimento na área se consolidaram na proposição do Polo Institucional de Itaquera, desenvolvido pela Prefeitura de São Paulo, em um trabalho conjunto da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e da Secretaria Municipal do Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo (SDTE), sendo concebido como local de dinamização econômica e capacitação profissional, admitindo a concentração de novas fontes de emprego, educação e pesquisa. Além da unidade do Poupatempo, inaugurada nos anos 2000, o pólo previa a implantação o Fórum Regional da Justiça, Rodoviária, um conjunto de escolas técnicas (SENAI, FATEC, ETEC), assim como incubadora e laboratórios que iriam compor o Parque Tecnológico São Paulo - Leste, para fortalecer a iniciativa de pequenas empresas que queiram se firmar na região. Um pavilhão de exposições, centro de convenções e hotel também foram previstos no projeto, juntamente com o Parque Linear Rio Verde, o Estádio do Corinthians, a obra social Dom Bosco e Batalhão da Polícia Militar.

Parte dos equipamentos previstos na proposta veio a se viabilizar em 2011 com o anúncio da Copa de 2014 na cidade, onde, segundo Carvalho e Gagliardi (2015), “pela primeira vez, a Zona Leste parecia deixar de ser “quintal” da centralidade paulistana para se tornar, ela, o centro do espetáculo”, ficando clara a inversão de prioridades dos investimentos públicos a fim de alcançar o desenvolvimento econômico e socioterritorial desta área. A destinação de volumosos recursos estatais para subsidiar a construção do Estádio Arena Corinthians (através de isenções fiscais) e os investimentos diretos em

infraestrutura para garantir o acesso ao mesmo, confirmam a orientação das ações públicas, que garantem a execução das obras necessárias à circulação de negócios da escala metropolitana, porém não consideram nem a população local - que sofreu diversas remoções por conta das grandes intervenções - e nem as demandas históricas de maior acessibilidade intra e entre bairros, transporte coletivo e serviços públicos.

Acompanhando estas transformações das áreas periféricas e o crescimento econômico nacional no período, o setor privado lança em 2007 o Shopping Itaquera que abriu suas portas com duzentas lojas e oito salas de cinema, integrado ao Poupatempo e ao terminal intermodal. Quando observamos as transformações territoriais capitaneadas pelo poder público, torna-se evidente sua intensidade, e suas desconexões com os territórios locais, em parte decorrentes da implantação de grandes infraestruturas. No entanto, a construção do Fórum, do centro de convenções, do Senai, e do Polo Tecnológico São Paulo Leste, ainda não foram realizadas.

Com o propósito de avaliar as transformações do ambiente construído na Subprefeitura de Itaquera à luz das propostas e estratégias adotadas pela municipalidade ao longo dos últimos quatorze anos, a pesquisa lançou mão dos dados sistematizados pelo Cadastro Territorial e Predial, de Conservação e Limpeza (TPCL), para acompanhar a evolução do uso do solo urbano no período entre 2002 e 2014. Enquanto o município de São Paulo teve um acréscimo de 20% da área construída total da cidade neste período, quando observamos a Subprefeitura de Itaquera nos surpreendemos com um aumento da ordem de 37% da área construída total. Deste aumento, o setor de maior destaque é o de Comércio e Serviço Verticais, que se em 2002 representavam 0,85% da área construída total da subprefeitura (79.447m²), em 2014 passam a representar 4,13% (531.759m²). Quando analisamos a somatória do Comércio e Serviços em geral, sejam eles públicos ou privados, no ano de 2002, a subprefeitura comportava 1,86% da área construída municipal frente 2,73% em 2014, o que aponta um crescimento do setor na região, alcançando novos territórios municipais, antes não incorporados pelo setor.

Apesar de não conseguir identificar a natureza destas construções e sua relação com as dinâmicas das atividades econômicas da subprefeitura, os dados apresentados nos trazem uma agenda de pesquisas relativas às transformações do setor na região, a fim de identificar o porte das empresas instaladas e ampliadas e os tipos de empregos criados pelo setor, identificando a natureza das mesmas e assim compreendendo quais os significados destes avanços do terciário avançado nas regiões periféricas da cidade, se isto de fato se configura como certo desenvolvimento econômico (e reequilíbrio territorial das atividades) ou apenas a inclusão das camadas populares na rede de consumo, privilegiando principalmente as grandes redes varejistas.

As transformações e dinâmicas territoriais da metrópole nas últimas décadas têm apresentado também impactos diretos da ação do mercado imobiliário, que adquiriu grande importância econômica na cidade de São Paulo. Este setor, cada vez mais financeirizado, interage progressivamente com as atividades econômicas e a configuração espacial das cidades, adquirindo grande capacidade de intervenção no tecido urbano e nas disputas de poder do âmbito político, o que o evidencia como um importante agente nas disputas pelo sentido da política urbana na esfera municipal. No século XXI, o setor imobiliário sofreu grandes transformações devido a bruscas ampliações de financiamento articuladas à sofisticação dos instrumentos de financeirização, que adquiriram impulso ainda maior com o lançamento do Programa

Minha Casa Minha Vida (PMCMV), anunciado pelo governo federal em 2009. Dentro deste quadro, torna-se essencial a este trabalho, analisar as transformações e produção do espaço urbano sob comando do setor imobiliário na Subprefeitura de Itaquera, a fim de buscarmos compreender a natureza destas transformações e as interações entre a produção pública e privada na consolidação do espaço.

Analisando o Relatório Anual de 2014 para a Região Metropolitana de São Paulo, produzido pela EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), foi possível identificar a intensificação de atuação do setor na Subprefeitura, que liderou o ranking de lançamentos imobiliários entre 2012-2014, com 81 lançamentos, sendo a 5ª colocada com 2.527 unidades tipo lançadas (o que representa 16% de toda produção imobiliária neste território desde 1985). Ao analisar a região na série histórica da base de dados, entre 1985-2014, a posição da região cai para décimo lugar no número de unidades lançadas, reforçando a hipótese aqui apresentada, de que este território vem passando por intensas e aceleradas transformações nos últimos anos.

Observando os lançamentos imobiliários⁶, foi possível notar a mudança considerável no porte dos empreendimentos, indicando a busca de novas frentes imobiliárias e atração de agentes mais capitalizados, o que acaba por resultar em grandes condomínios que começam a compor a paisagem periférica. Já a natureza dos empreendimentos se destacou pela concentração majoritária de lançamentos residenciais verticais de até 400 mil reais, com pouquíssimas unidades entre 400 e 600 mil reais na mediana de preços, em clara oposição aos lançamentos imobiliários realizados no setor sudoeste da cidade, onde é predominante o lançamento de unidades de alto padrão acima de 900 mil reais, acenando para um processo de reprodução de antigos desequilíbrios, na contramão da luta por uma cidade mais acessível e democrática a todos.

Realizando o cruzamento dos dados, entre lançamentos imobiliários, densidade demográfica e as áreas de vulnerabilidade social da Subprefeitura, a dimensão da segregação e exclusão socioterritorial fica evidente, contrastando distintas realidades justapostas em um espaço ainda caracterizado pelas precariedades. Enquanto se fala nos empreendimentos e lançamentos imobiliários como avanço do desenvolvimento econômico, o que podemos perceber é um território fragmentado, onde passam a conviver distintas condições de moradia.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante das seções aqui apresentadas nos parece imprescindível pontuar que o desenvolvimento econômico municipal e metropolitano se articula ao território na perspectiva de sua transformação, mas não necessariamente de seu desenvolvimento socioterritorial. A qualificação e significados do desenvolvimento que é colocado pelo Estado ao local é um campo em disputa entre diversos agentes, porém, o que parece emergir destas análises é que em decorrência das estratégias adotadas, esta disputa não se faz possível. A escolha de alguns instrumentos urbanísticos e a aposta no setor privado como ente viável para o financiamento urbano, a partir de estímulos urbanísticos e fiscais, em uma área historicamente constituída pela

⁶ Os avanços imobiliários foram analisados também através de dados da Pesquisa Incorporação e Metropolitização Fapesp- 2015/25214-9 (no prelo) e dos dados de Lançamentos Residenciais da Região Metropolitana de São Paulo disponibilizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM).

precariedade urbana demonstraram as limitações desse modelo ao longo de seus 14 anos de vigência. Apesar de algumas mudanças, o PDE 2014 pouco inova na concepção do financiamento urbano, pautando-se em estratégias de caráter imobiliário como possibilidade de superação da precariedade.

Os investimentos diretos realizados pelo Estado na região mostraram resultados muito mais efetivos do que as estratégias de incentivo, fornecendo indícios que confirmam a hipótese de que a região de Itaquera vem passando por um intenso processo de transformação urbana nos últimos anos, que ao invés de reverter as precariedades historicamente consolidadas criam novos espaços de segregação e exclusão territorial. Neste caminho, torna-se necessário questionar qual o sentido e a finalidade destas intervenções estatais no território e a quem, de fato, elas beneficiam.

A primeira seção do trabalho, apresentando o histórico de ocupação da região, aponta para um novo momento, não mais baseado nas características do *padrão periférico de urbanização*, mas sim na conformação de espaços heterogêneos, entre grandes empreendimentos - principalmente do setor terciário - e os pequenos estabelecimentos - comerciais, residenciais e de serviços - que figuram nos assentamentos populares, justapostos no território, sem no entanto alterar o panorama de precariedades locais. As transformações em curso não correspondem a um processo de superação ou mesmo substituição da precariedade apresentada. O que percebemos é que uma nova realidade vem se colocando em partes deste território, criando espaços sobrepostos que não alteram estruturalmente a realidade local, mas complexificam suas dinâmicas, onde o território anteriormente apreendido de forma homogênea passa a apresentar nuances e fragmentações em sua organização interna.

Quanto as estratégias adotadas pelo poder municipal, é importante destacar o incentivo dado pelo Estado aos grandes empreendimentos e grandes projetos, respaldados pelos parâmetros de uso e ocupação do solo, em detrimento de iniciativas locais de pequeno porte, que poderiam vir a ser uma alternativa de desenvolvimento que dialoga com a realidade e potencialidades locais. Este estímulo ainda deve ser questionado sob a ótica das oportunidades de trabalho de maior renda e qualificação, não estando ambos relacionados impreterivelmente, o que nos faz questionar se a estratégia de atrair determinados tipos de empresas conseguiu impactar a concentração de renda da cidade, pois o que se pode perceber, é que a atração de empresas de logística, telemarketing, e outras atividades como destacam a lei, pouco tem contribuído para a reversão do quadro de concentração de empregos no município.

Outro fator importante para o conjunto das reflexões diz respeito a competição intraurbana pelos investimentos privados, onde a análise local não pode se privar da compreensão das dinâmicas municipais, que apresentam áreas com muito mais atributos capazes de atrair o mercado e o capital disponível, em detrimento de regiões mais precárias, de menor interesse comercial. Mesmo sem pretensões arrecadatórias, ainda que pensada como política pública, a OUCRVJ ainda se baseia no conhecido quadro de investimentos públicos pioneiros com o objetivo de atrair o empreendimento privado, contradição inerente às políticas públicas no quadro de participação do Estado na produção capitalista do espaço (NEGRELOS, 2005). E não só isto, a OUCRVJ se utiliza de um discurso de desenvolvimento socioterritorial para legitimar as intervenções e transformações deste território, porém, que estão subordinadas à interesses econômicos metropolitanos, sem no entanto, conseguir de fato reduzir suas precariedades, muito

pelo contrário, seus desdobramentos intrínsecos, não abordados nos discursos e estudos técnicos, tendem a criar novos espaços de segregação e exclusão socioterritorial.

Acompanhando às propostas e discursos do poder público ao longo dos últimos anos, pode-se perceber a contradição entre o tema do desenvolvimento econômico e os setores e atividades estimulados na cidade de São Paulo, pois, se por um lado, a chave interpretativa do processo de reestruturação produtiva em 2002 estava pautada pela queda irreversível da importância da indústria e a crescente atuação do setor terciário no município de São Paulo, o mesmo não se percebe na proposta da Lei da OUCRVJ e na Lei de Incentivos Seletivos para a região leste do município, onde as atividades industriais eram estimuladas a fim de se consolidar o Polo Econômico de Itaquera. No entanto, em 2014, a interpretação da necessidade e certa importância da indústria para o município presente do discurso da gestão municipal, cai por terra quando observamos que grande parte das áreas industriais da cidade está grafada na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), sujeitas à flexibilização de usos e parâmetros através de instrumentos como as Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e Áreas de Intervenção Urbana (AIU). A proposta da Lei de Incentivos Fiscais para prestadores de serviços da região leste do município de São Paulo assinada em 2013, também corrobora com esta afirmação, ao destacar as atividades de serviço como os setores incentivados nesta áreas, em um claro deslocamento da proposta inicial.

O trabalho de revisão do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Itaquera, a partir da escala local, expõe uma rede de centralidades não contempladas nos planos urbanos e econômicos municipais e metropolitanos, o que nos faz refletir sob outras possibilidades de intervenção territorial, muito menos vinculadas à grandes projetos urbanos e interesses econômicos globais e muito mais próximas da realidade local da vida *cotidiana*, que pode ser potencializada a partir de ações do poder público que consigam vislumbrar esta dimensão do território e suas especificidades, tratando-as como um diferencial a ser contemplado, inserindo a população ali residente no processo de desenvolvimento econômico tão debatido para este território, buscando consolidar esta população no local, e não expulsá-la por meio da valorização imobiliária.

O que podemos concluir a partir da exposição, é que o território da Subprefeitura de Itaquera vem sofrendo intensas transformações nos últimos anos, que estão articuladas ao projeto de planejamento econômico de escala metropolitana que pouco dialoga com a realidade socioterritorial local. Os desencontros entre o planejamento e a realidade acabam por dificultar ainda mais à este território a superação de suas desigualdades. Desigualdades estas que passam a ser exploradas pelos interesses imobiliários, que começam a se apropriar de maneira seletiva de alguns espaços do território, sem no entanto, alterar estruturalmente as diferenças intraurbanas e metropolitanas, mas ao contrário, ampliá-las e acentuá-las, promovendo ao mesmo tempo novas desigualdades, exacerbando suas contradições.

REFERÊNCIAS

APARÍCIO Cimar Alejandro Prieto; BESSA, Vagner de Carvalho; GASPAR, Ricardo Carlos. A Metrópole de São Paulo: desenvolvimento econômico recente e configuração interna. In: BÓGUS, Lucia Maria Machado; PASTERNAK, Suzana (org). São Paulo: transformações na ordem urbana. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

BONDUKI, Nabil Georges. Habitação popular: contribuição para o estudo da evolução urbana de São Paulo. Repensando a habitação no Brasil. Rio de Janeiro: Zahar (1983).

CARVALHO, Mônica de; GAGLIARDI, Clarissa M. R. (org). Megaprojetos, megaeventos, megalópole: a produção de uma nova centralidade em São Paulo. São Paulo: Olho d'Água, 2015.

GRILLO, Maria Teresa Oliveira. A estratégia por trás do estratégico: dos planos de desenvolvimento aos planos estratégicos. São Paulo: Tese de Doutorado, FAUUSP, 2013.

FELDMAN, Sarah. Planejamento e zoneamento em São Paulo 1947-1972. São Paulo: Tese de Doutorado, FAUUSP, 1996.

HARVEY, David. Cidades Rebeldes. 1 ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

Langenbuch, Juergen Richard (1971). A Estruturação da Grande São Paulo : estudo de geografia urbana. Rio de Janeiro, IBGE, 1971.

MEYER, Regina Prosperi; GROSTEIN, Marta Dora; BIDERMAN, Ciro. São Paulo Metrópole. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.

NEGRELOS, Eulalia Portela. Técnica e Estratégia Política. Grandes Projetos Urbanos na Região Metropolitana de São Paulo. São Paulo: Tese de Doutorado, FAUUSP, 2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PAULO. Plano Diretor Estratégico de São Paulo Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002. São Paulo, PMSP, 2002.

_____; Plano Regional Estratégico do Município de São Paulo : Subprefeitura de Itaquera Lei nº13.885, de 25 de Agosto de 2004. São Paulo, PMSP, 2004.

_____; Programa de Incentivos Seletivos para regiões da Zona Leste do município de São Paulo, Lei nº 13.833, de 27 de maio de 2004. São Paulo, PMSP, 2004.

_____; Programa de Incentivos Fiscais para prestadores de serviços em região da Zona Leste do município de São Paulo, Lei no 15.931, de 20 de dezembro de 2013. São Paulo, PMSP, 2013.

_____; Plano Diretor Estratégico de São Paulo Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. São Paulo, PMSP, 2014.

ROLNIK, Raquel; FRÚGOLI JR., Heitor. Reestruturação urbana da metrópole paulistana: a Zona Leste como território de rupturas e permanências. Cadernos Metrópole n. 6, pp. 43-66, 2º sem. 2001.

ZMITROWICZ, Witold; BORGHETTI, Geraldo. Avenidas 1950-2000: 50 Anos de Planejamento da Cidade de São Paulo. São Paulo: EDUSP - Editora da Universidade de São Paulo, 2009.