



OS “GRANDES PROJETOS URBANOS” E A REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: A GLOBALIZAÇÃO E AS NOVAS CENTRALIDADES URBANAS NAS METRÓPOLES LATINOAMERICANAS (PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL)

João Ricardo Licnerski

Universidade do Contestado | licnerman@gmail.com

Jairo Marchesan

Universidade do Contestado | jairo@unc.br

Sessão Temática ST-1: Produção do espaço urbano e regional

Resumo: Este artigo tem como objetivo analisar o processo específico de reprodução do espaço urbano nos Grandes Projetos Urbanos (GPUs), tomando como referência, as experiências realizadas em duas metrópoles latino-americanas (São Paulo e Buenos Aires). O empreendedorismo urbano nas políticas públicas locais e a atuação do capital financeiro no mercado imobiliário são cruciais para a compreensão da reestruturação metropolitana contemporânea. O trabalho conclui que os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) se configuram como novas centralidades urbanas, e que no contexto da globalização e no atual estágio do capitalismo, são operações estratégicas no novo papel da produção do espaço na economia e na construção da imagem urbana para o mercado global.

Palavras-chave: Globalização; Projetos Urbanos; reprodução do espaço urbano; novas centralidades urbanas.

THE “URBAN PROJECTS” AND THE REPRODUCTION OF URBAN SPACE: THE GLOBALIZATION AND THE NEW URBAN CENTRALITIES IN LATIN AMERICAN METROPOLIS.

Abstract: *This article analyzes the specific process of reproducing urban space in Major Urban Projects (MUPs), focusing on experiences in two Latin American metropolises (São Paulo and Buenos Aires). Local public policies drive urban entrepreneurship, while financial capital shapes the real estate market, playing a crucial role in contemporary metropolitan restructuring. The study concludes that Major Urban Projects (MUPs) create new urban centralities and, in the context of globalization and the current stage of capitalism, strategically redefine the production of space in the economy and the construction of urban imagery for the global market.*

Keywords: *Capitalism; urban projects; reproduction of urban space; new urban centralities*

LOS “GRANDES PROYECTOS URBANOS” Y LA REPRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO: LA GLOBALIZACIÓN Y LAS NUEVAS CENTRALIDADES URBANAS EN LAS METROPOLIS LATINOAMERICANAS

Resumen: *Este artículo tiene como objetivo analizar el proceso específico de reproducción del espacio urbano en los Grandes Proyectos Urbanos (GPUs), tomando como referencia, las experiencias realizadas en dos metrópolis latinoamericanas (São Paulo y Buenos Aires). El emprendedurismo urbano en las políticas públicas locales y la actuación del capital financiero en el mercado inmobiliario son cruciales para la comprensión de la reestructuración metropolitana contemporánea. El trabajo concluye que los Grandes Proyectos Urbanos (GPUs) se configuran como nuevas centralidades urbanas, y que en el contexto de la globalización y en la actual fase del capitalismo, son operaciones estratégicas en el papel de la producción del espacio en la economía y en la construcción de la imagen urbana para el mercado global.*

Palabras clave: *Globalización; Proyectos Urbanos; reproducción del espacio urbano; nuevas centralidades urbanas.*

INTRODUÇÃO

A urbanização capitalista contemporânea nos desafia a pensar as múltiplas formas de como os circuitos do capital e o neoliberalismo produzem novos lugares e espaços urbanos e reestruturam as metrópoles. A nível global, este processo tende a apresentar aspectos contraditórios de homogeneidade e heterogeneidade na produção do espaço urbano e nos modos de vida nas cidades. Se, por um lado, há tendências de difusão pelo mundo, em particular no Sul Global, de padrões arquitetônicos e práticas urbanísticas oriundas de países capitalistas centrais; por outro, as especificidades locais e regionais, no que tange aos arranjos institucionais e financeiros, permite entrever possibilidades de configurações espaciais heterogêneas e desiguais.

Partindo de uma perspectiva mais ampla da geografia desigual do capitalismo, Smith (1984) na introdução da sua obra, ressalta o aspecto estrutural do desenvolvimento desigual do capitalismo e expressão geográfica sistemática das contradições inerentes a própria constituição e estrutura do capital. A lógica do desenvolvimento desigual, segundo o autor, deriva das tendências opostas do capital à diferenciação e igualação das condições de produção. Nesse sentido, a entrada do capital no espaço construído para produzir mais-valia, ocorre concomitantemente, com a saída continua de capitais de um espaço construído para outro, onde exista possibilidades mais elevadas de ganhos. Combina-se, assim, circulação perpétua de capital como imobilização espacial do capital produtivo em sua forma material.

A discussão de como a globalização e o neoliberalismo tendem a gerar paisagens e espaços urbanos homogêneos ou heterogêneos específicos, é objeto de debates nos diversos campos disciplinares que têm o espaço geográfico como base de análise. Recentemente, os processos de globalização vinculados a expansão do neoliberalismo nas esferas institucionais e nos instrumentos de planejamento urbano e regional indicam tendências à novos modelos mais flexíveis e desregulados, sistematizados por Brenner, Peck e Theodore (2015, p.233-235) em momentos destrutivos e criativos do urbanismo neoliberal.

A difusão global do mundo das mercadorias, marcas, imagens, tendências de comportamento e valores sociais, inclui a produção de lugares globalizados mediante a expansão geográfica do capitalismo (Harvey, 2019). Como o demonstrou em diversas obras, o capitalismo, em sua constante crise, busca soluções temporárias e parciais no espaço; a expansão geográfica do capitalismo se efetiva na construção de uma nova rede de lugares. Assim, a paisagem resultante é desigualmente desenvolvida e fortemente diferenciada. Contudo, o desenvolvimento geográfico desigual não é um mero subproduto do capitalismo, mas tem, portanto, um papel fundamental para sua reprodução (Harvey, 2020, p. 177). Em relação ao funcionamento da competição capitalista, Harvey argumenta que o capitalismo não só promove como cria diferenças e heterogeneidade geográfica, como estratégias de investimento e a busca de um poder monopolista espacial propiciado pelo caráter único da local e das qualidades ambientais e culturais (Harvey, 2012, p. 169-170).

Os termos de uma homogeneização dos espaços e lugares urbanos contemporâneos, Munõz detecta o que ele denomina o fenômeno da *urbanização*, isto é, a banalização do espaço urbano. Este fenômeno decorre da especialização econômica do espaço urbano; da segregação do território produzida dessa especialização; e da “tematização” da paisagem como parques de atrações temáticas com o objetivo de oferecer as cidades como produtos de consumo. Haveria neste fenômeno uma sorte de clonagem dos fragmentos urbanos visíveis em outras cidades, numa economia global, onde o turismo é um dos produtos de consumo de grande relevância (Munõz, 2008).

Nesta linha, poderíamos analisar o papel da arquitetura no processo de homogeneização das cidades em todo o mundo. Muxí na introdução da sua obra *La arquitectura de la ciudad global*, expõe em linhas gerais, que embora haja semelhanças, a arquitetura, em tempos de globalização, não se apresenta como homogênea, e segue os seguintes modos de adaptação: Os Estados Unidos como modelo gerador de modelos arquitetônicos; a Europa os modela segundo critérios críticos, históricos e sociais, e Ásia, África e América Latina, sem travas, reproduz os modelos e os replica. Segundo a autora, na busca por situar-se no mundo privilegiado, o terceiro mundo nega as possibilidades de incluir o local e o particular na forma de integração às novas pautas econômicas e políticas, aprofundando as desigualdades e contradições (Muxí, 2004).

Este artigo tem como objetivo apresentar algumas caracterizações dos Grandes Projetos Urbanos (GPUs) no processo de urbanização capitalista contemporânea. Mais especificamente, procura-se analisar o processo de reprodução do espaço através das grandes operações urbanas, realizadas em duas metrópoles latino-americanas (São Paulo e Buenos Aires). A visão do empreendedorismo urbano nas políticas públicas locais e o capital financeiro no mercado imobiliário são cruciais na compreensão da reestruturação metropolitana contemporânea. Do ponto de vista deste trabalho, os Grandes Projetos Urbanos têm caracterizado o urbanismo contemporâneo no contexto da globalização, do neoliberalismo e da produção do espaço como estratégia de mobilização do capital.

A natureza metodológica deste trabalho é bibliográfica e se articula em três partes: A primeira parte é introdutória, e procura-se situar “os novos lugares urbanos” no processo de expansão geográfica do capitalismo e uma breve exemplificação sobre o caráter homogêneo e heterogêneo desses lugares em termos de urbanização e de arquitetura. A segunda parte, apresenta-se os Grandes Projetos Urbanos no contexto do capitalismo da segunda metade do século XX. Estes instrumentos urbanísticos de intervenção em fragmentos da cidade, se apresentam como novos lugares no processo de reprodução do capital e do espaço urbano, tanto no plano local no desenvolvimento do setor imobiliário, como no plano global como ambiente construído para a difusão mercadológica da cidade. Finalmente, na terceira parte, são apresentadas duas experiências urbanas no Sul Global: São Paulo e Buenos Aires, como exemplos da ressonância do urbanismo neoliberal dos países capitalistas centrais e suas especificidades locais.

Os Grandes Projetos Urbanos: O capitalismo e a construção dos novos lugares

O conjunto destas ações surgem da crise urbana nos países capitalistas avançados, após II Guerra Mundial, com o processo de reestruturação produtiva global, e tendo como efeito, a desindustrialização, desativação de áreas portuárias e desequilíbrios fiscais nas cidades, exigindo novas políticas locais e nacionais (Pacione, 2021, p. 321).

A partir da década de 1950, constata-se uma nova etapa urbana, colocando em crise o planejamento urbano de tipo regulador, compreensivo e regido pela cultura de zoneamento vigente até então. As mudanças disciplinares e institucionais do planejamento urbano se iniciaram nos Estados Unidos em pleno período de “renovação urbana” de primeira geração, seguidos por outra etapa, cuja referência é a transformação do porto interior de Baltimore, após a experiência previa de reforma do Charles Center (1950), onde um conglomerado de agentes econômicos puderam ensaiar as parcerias público-privadas na atuação urbanística, articuladas pela *Rouse Corporation*. O sucesso de tais projetos caracterizou a segunda fase de projetos de revitalização urbana naquele país, com um papel mais ativo dos agentes privados nos projetos urbanísticos, o que Hall denominou de “cidade dos promotores” (Hall, 1996, p.354-372).

A Europa ocidental que padecia problemas urbanos similares, porém, com uma cultura urbanística distinta como ponto de partida, adotou e adaptou o “modelo Baltimore” nas diversas situações e especificidades locais. Em efeito, se iniciou um período de questionamento dos planos diretores reguladores “tradicionais” diante dos problemas urbanos derivados da desindustrialização, da degradação das áreas portuárias e do contexto internacional de competitividade urbana. O projeto mais emblemático na Europa deste período, é a regeneração urbana das margens norte do rio Tâmesa, conhecida como *Canary Wharf* ou *Docklands*, transformada em um grande centro de negócios, além de residenciais, espaço de lazer, versão paradigmática europeia do caso Baltimore. A partir da década de 1990, se multiplicam os grandes projetos de transformação urbanas no âmbito do Sul Global, como as emblemáticas cidades de Dubai e Abu Dhabi, além dos projetos de revitalização em frentes marítimos (waterfronts) em diversas cidades do mundo (Marshall, 2001)

É neste momento, entre as décadas de 1980 e 1990, que despontam os programas neoliberais nas políticas urbanas locais. Para reverter a crise urbana, se aplicaram um conjunto de medidas, anteriormente vinculadas às políticas neoliberais nacionais, ao contexto local, tais como: desregulamentação, privatização, liberalização e austeridade fiscal, além de novas iniciativas institucionais que possibilitassem maior participação do interesse privado. A criação de novas zonas empresariais, estímulo às iniciativas público-privadas e um aparato

de promoção local mediante o marketing urbano. O objetivo das experiências neoliberais de política urbana urbanas é direcionar espaços da cidade para o crescimento econômico orientado ao mercado, como fomentar práticas de consumo da elite, e um estrito controle social da população excluída (Brenner; Peck, Theodore, 2015).

No plano teórico, o Estado neoliberal deve buscar novos arranjos institucionais no sentido de se situar numa posição competitiva face outros Estados no mercado global. A competição entre indivíduos, empresas e entidades territoriais é colocada prioritária, assim como a livre circulação do capital entre setores e regiões (Harvey, 2008, p. 76).

No plano urbanístico, o objetivo era aplicar flexibilizações e desregulações dos planos diretores, mediante instrumentos de intervenção de “menor escala” para favorecer a entrada de capitais privados no processo de acumulação. O espaço construído e concebido pelos planos diretores municipais era visto como um obstáculo para a reprodução do capital e do espaço urbano. As parcerias público-privadas eram viáveis através de um novo marco urbanístico flexível, porém seletiva e espacialmente delimitado. Os mecanismos específicos e excepcionais de flexibilização que permitam modificações pontuais tornaram-se frequentes nos sistemas nacionais de planejamento urbano (Sánchez de Madariaga, 2000).

Nesse sentido, convém recuperar o debate do momento sobre as novas figuras de planejamento de atuação pontual no espaço urbano, sintetizado por Terán. A expectativa que o problema das cidades já não era o seu crescimento senão “arrumar” o seu espaço interior, renunciando o planejamento urbano integral por um conjunto de atuações fragmentarias e delimitadas, dando ênfase à forma antes que a função e a estrutura, a cidade se desenvolveria mediante peças urbanísticas – arquitetônicas (Terán, 2000, p. 10).

Os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) é um termo genérico para se referir aos instrumentos urbanísticos aplicados na transformação de grandes fragmentos do espaço urbano. Trata-se de uma escala de atuação como também de uma determinada tipologia de projeto de escala urbana, denominado “Projeto Urbano”, na literatura especializada em alguns países europeus nos anos 80, envolvendo um amplo programa arquitetônico das partes componentes do projeto urbano. Um dos aspectos destacados é a mistura de usos e a agregação de diversas atividades como estratégia de viabilidade econômica do empreendimento e de acumulação de capital, no que se denominou a “cidade como máquina de crescimento” (Logan e Molotch, 2015, p. 157-210).

Embora os grandes projetos de escala urbana sempre estiveram presentes no processo de transformação das cidades, os GPUs contemporâneos ganharam impulso nos anos 70 e 80 com os novos arranjos institucionais que viabilizaram as parcerias público-privadas nas políticas urbanas, tendo os programas de regeneração urbana um dos campos preferenciais de atuação. Estas novas estruturas institucionais se inscrevem numa nova orientação da governança urbana privilegiando o enfoque do empreendedorismo urbano. Os princípios do empreendedorismo urbano, segundo Harvey (2007) seguem três princípios: a

aliança entre o setor público e o setor privado; a implementação da lógica empresarial e a economia política do governo local.

No Brasil, os GPUs se enquadram no instrumento, previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001), denominado Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) nos moldes das parcerias público-privadas na atuação urbanística, tendo como experiência pioneira a OUC Faria Lima, na metade da década de 1990 (Stroher, 2017).

Os grandes projetos urbanos por sua dimensão espacial, seus conteúdos funcionais e sua potencialidade econômica atuam como novos polos de centralidade na estrutura metropolitana. A crise da centralidade urbana tradicional (histórica, política, simbólica), a emergência e decadência das centralidades econômicas (eixos comerciais) como articuladoras do espaço periféricos e as dinâmicas do mercado imobiliário na revalorização dos lugares urbanos e na expansão do setor dos negócios fazem da metrópole um espaço articulado por diversas centralidades. De aí originam as potencialidades e suas tensões nas estruturas urbanas policêntricas.

A centralidade que irradia os grandes projetos urbanos é, todavia, um fenômeno a ser explorado. A força que exerce estes projetos emblemáticos na definição dos novos lugares urbanos, novas paisagens, na memória de bairros e ruas que são abolidos, vai além da ideia de novos polos de atividades econômicos. Estes grandes projetos urbanos em sua totalidade assumem um caráter de “produto” a ser publicitado na estratégia de marketing urbano para atração de pessoas, investimentos e capitais.

Alguns pontos de tensão ocorrem na relação entre os grandes projetos urbanos e a noção de centralidade urbana. Em primeiro lugar, surgem novas relações espaciais entre a centralidade principal ou tradicional e as novas centralidades urbanas. A escala das intervenções urbanas em grandes fragmentos da cidade para viabilizar determinadas operações de adensamento, verticalização ou/e requalificações configuram novas áreas de centralidade urbana, porém sobre outras bases urbanísticas para acolher um conteúdo econômico e social diferenciado. Isso ocorre quando uma paisagem ou espaço formado em relação à certa fase do desenvolvimento capitalista, se converte em obstáculo para o processo de acumulação capitalista. Daí, é preciso destruí-lo ou transformá-lo para produzir novos lugares urbanos. (Harvey, 2019, p. 108).

No processo da lógica de acumulação e na competição entre lugares, não basta em atrair somente um segmento econômico como o imobiliário para uma determinada área da cidade. O setor imobiliário, especialmente, deve buscar reforços em outras atividades econômicas e de consumo para sua reprodução: espaços de ócio e espetáculos, centros comerciais e culturais, revalorizações de elementos históricos ou paisagísticos, grandes eventos, espaços públicos qualificados, etc. O conjunto de diversas atuações e funções (mescla de usos) são cada vez mais importantes para a competitividade urbana e para a efetivação das estratégias de valorização do mercado imobiliário (Harvey, 2019, p. 110).

As novas centralidades urbanas, vinculadas à programas de regeneração urbana, revelam movimentos contraditórios de centralização de atividades, pessoas, negócios, capitais. O caráter seletivo, do ponto de vista social, destas intervenções revela um dos elementos mais marcantes do urbanismo neoliberal do século XXI, que é o da *gentrificação* como estratégia global (Smith, 2015, p. 245-270).

A reprodução do espaço urbano em São Paulo: A expansão do mercado imobiliário e os espaços corporativos

O momento atual, no processo de acumulação capitalista, aponta para novas frentes de atuação na reprodução do capital, situando o setor imobiliário como catalizador dos processos atuais da reprodução do espaço urbano nas metrópoles. Importa aqui, ressaltar duas estratégias coordenadas entre o Estado, o mercado imobiliário e o capital na reestruturação das metrópoles na redefinição das centralidades urbanas e orientadas a criar uma imagem de cidade globalizada.

A primeira estratégia é a expansão do mercado imobiliário no segmento de edifícios corporativos. No contexto de competitividade interurbana a escala global, a concentração de edifícios de escritórios estandardizados em volumetrias e superfícies externas envidraçadas, caracterizam a arquitetura globalizada no século XXI. Esta manifestação ocorre, em algumas cidades, na transformação de partes da cidade construída e destruição de bairros tradicionais da classe trabalhadora e a criação de novos espaços de consumo da elite e das corporações, descrito como um momento destrutivo e criativo do urbanismo neoliberal (Brenner *et al.* 2015).

Contudo, o desenvolvimento de novos polos do setor terciário nas metrópoles e as formas de realização do capital financeiro no setor imobiliário, em particular, no segmento dos espaços corporativos requer uma análise mais pormenorizada e específica dos contextos urbanos. O ponto crucial são os instrumentos urbanísticos e arcabouço institucional diante das áreas urbanas consolidadas e a capacidade potencial de transformação de outras áreas periféricas, mediante mudanças nos parâmetros de ocupação e uso do solo.

Nesse sentido, as tensões na dialética produção/reprodução do espaço urbano repercutem nas relações entre centralização e descentralização das atividades urbanas. A discussão discorre, igualmente, sobre a dinâmica das novas áreas de centralidade urbana e a crise das centralidades tradicionais. O “esvaziamento” dos edifícios de escritórios nos centros urbanos é uma manifestação desse fenômeno, atribuído às “incompatibilidades” funcionais e locacionais, como também aos processos simultâneos de saturação e raridade espacial das áreas centrais, além das necessidades de expansão do negócio imobiliário nos processos de acumulação de capitais (Carlos, 2011, p. 113).

O caso da cidade de São Paulo, analisado por Carlos (2011), ilustra este processo. Segundo a autora, a reprodução do espaço urbano tem caracterizado pelo direcionamento do dinheiro do setor industrial para o imobiliário com a finalidade de investimento.

A reprodução do capital financeiro – através da produção de edifícios de escritórios voltados à realização dos setores modernos da *nova economia* que se instala na metrópole – se realiza através das novas articulações entre os capitais individuais e privados, setores diferenciados sob o comando do Estado (Carlos, 2011, p. 117).

A trajetória do processo de reprodução do espaço repercutiu nas novas frentes de investimento imobiliário diante da saturação da centralidade e dos novos requerimentos de flexibilização no setor dos serviços e incompatibilidades espaciais dos edifícios de escritórios, sinalizando na produção de “um novo espaço” voltado ao mercado de locação, bem como de construções para o setor da hotelaria e do lazer. Estas novas frentes se refletiu na configuração de novas centralidades urbanas na cidade de São Paulo, como no caso do eixo da Avenida Paulista (Frúgoli Júnior, 2006), e as dinâmicas imobiliárias geradas a partir das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) realizadas na região sudoeste da capital (Carlos, 2017).

Os novos eixos de expansão do mercado imobiliário na produção de edifícios de escritórios e corporativos, no denominado “vetor sudoeste” na região da Avenida Berrini e o Rio Pinheiros, representam as trajetórias recentes deste processo de reprodução financeira e internacionalização dos negócios imobiliários em São Paulo. O aspecto do ambiente construído caracterizado por arranha-céus próprios da arquitetura corporativa internacional, revelam a face mais globalizada da cidade, sem ocultar as contradições sociais e do caráter especulativo da operação urbana (Fix, 2022).

Buenos Aires e o Projeto Urbano de Puerto Madero

A segunda estratégia é a inserção do “Projeto Urbano”, propriamente dito, nas intervenções de regeneração urbana. Os dois casos mais importantes na América Latina são os projetos Puerto Madero (Buenos Aires) e Porto Maravilha (Rio de Janeiro). Ambos refletem as experiências europeias de revitalização das áreas portuárias situadas em pontos estratégicos das cidades, como são os casos de Londres (Docklands), Barcelona (Port Vell), Bilbao (Ria del Nervión). Nesses casos, é evidente a preservação das antigas instalações portuárias e as docas como patrimônio industrial e portuário e seu uso para fins comerciais e culturais caracterizam a estratégia de reprodução do capital mediante a valorização do “histórico” como elemento ativo da operação.

A primeira iniciativa de aplicação do “Projeto Urbano” na América do Sul foi em Buenos Aires no projeto de regeneração urbana de Puerto Madero. A antiga área portuária na área central da capital argentina. Tratou-se do primeiro laboratório das parcerias público-privadas numa operação de tal envergadura no continente e adoção dos fundamentos do

empreendedorismo urbano. O empreendimento foi viabilizado pela articulação entre as atuações imobiliárias, atuações urbanísticas, setor da construção, setor público e agentes privados, sob comando da *Corporación Puerto Madero*. (Cuenya; Corral, 2011)

O *Plan Maestro* (Projeto Urbano) reflete a influência dos projetos europeus na regeneração de áreas portuárias. A preservação e valorização das antigas instalações do porto e seu caráter monumental, o destaque outorgado ao valor histórico do lugar e a paisagem aquática, contrasta com as demais atuações modernas nos conjuntos de torres residenciais. A viabilidade econômica do conjunto se realiza pelo equilíbrio entre os espaços não edificadas, porém de alta qualificação paisagística, agregando valor ao projeto e áreas edificadas de alto valor de mercado, verticalizadas e destinadas para as elites. O aspecto arquitetônico de Puerto Madero define como a arquitetura da cidade global (Muxi, 2004).

A consequência do processo de segregação urbana extrema vivida em Buenos Aires, colocando de um lado o aspecto insular da cidade voltada para o interesse privado, contrastam com a proliferação das "*villas miserias*", o que Munõz qualifica de "*ciudad cuarteada*" em relação ao caráter fragmentado e de segregação social da metrópole (Munõz, 2008, p. 128).

Considerações finais

Os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) realizados nas cidades de São Paulo e Buenos Aires, nas últimas décadas, revelam o protagonismo do mercado imobiliário e seu papel da produção do espaço na economia e no processo de acumulação do capital financeirizado. Tais operações atuam no plano local, transformando a cidade em negócio, nas dinâmicas de produção de espaço como valor de troca. Ao mesmo tempo, se projeta a ideia de cidade global através da mimética das metrópoles capitalistas.

A experiência de São Paulo, o processo de reprodução do espaço, viabilizado pelas Operações Urbanas Consorciadas caracterizou-se por um caráter especulativo na produção de espaços corporativos para o segmento de locação (vetor sudoeste), prescindindo das qualidades do Projeto Urbano como instrumento de composição urbana e de equilíbrio entre espaços públicos e privados, usos residenciais e comerciais, qualificação paisagística e monumentalidade, criando novos eixos de expansão do setor terciário sobre a trama urbana existente.

Por sua parte, o projeto Puerto Madero de Buenos Aires, estruturado em um *Master Plan*, contemplou toda área da intervenção do ponto de vista do tratamento arquitetônico e paisagístico. O caráter de grande fragmento espacial da área portuária permitiu maior liberdade no trabalho compositivo, possibilitando articular o antigo e o moderno. A plurifuncionalidade do projeto orientou-se para a estratégia de criar e captar renda e ganhos, ao atender os interesses privados da operação.

Os projetos exemplificados neste trabalho, buscam enfatizar as potencialidades da dinâmica imobiliária na definição de novas centralidades urbanas. No entanto, estes novos centros acentuam o caráter excludente e respondem às estratégias de gentrificação das cidades.

Finalmente, estas duas experiências urbanas correspondem à lógica da produção imobiliária capitalista, orientada a promoção da imagem urbana para o mercado global. No contexto de competitividade urbana, o urbanismo neoliberal se realiza em localizações estratégicas do espaço urbano. Em um trabalho crítico, Arantes, Vainer e Maricato (2000), sintetizam e colocam em questão os discursos hegemônicos imperantes em torno a globalização e a gestão das cidades, e sua efetivação através dos Planos Estratégicos e o caráter empresarial das políticas urbanas. A palavra de ordem das novas narrativas é a inserção das cidades no quadro da competitividade urbana em plena reestruturação produtiva global regida por um capitalismo financeiro.

Referencias

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

BRENNER, Neil; PECK, Jamie e THEODORE, NIK. "Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados", *In: El mercado contra la ciudad*. Globalización, gentrificación y políticas urbanas. Madrid; traficantes de sueños, 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço – tempo da vida cotidiana na metrópole**. São Paulo: FFLCH/USP, 2017.

CUENYA, Beatriz; CORRAL, Manuela. "Empresarialismo, economia del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero de Buenos Aires", **EURE**. Buenos Aires, Vol. 37, N. 111, p. 25-45.

FIX, Mariana. **São Paulo, cidade global**. Fundamentos financeiro de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2022.

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo**. Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: EDUSP, 2006.

HALL, Peter, **Ciudades del mañana**. Historia del urbanismo en el siglo XXI. Barcelona: Ediciones del Serbal, 1996.

HARVEY, David. De la gestión al empresarialismo. La transformación de la gobernanza en el capitalismo tardío, *In: Espacios del capital*. Madrid: Akal, 2007.

HARVEY, David. Del espacio al lugar y viceversa: reflexiones sobre la condición de la postmodernidad. *In*: Benach, Núria e Albet (eds.) **David Harvey. La lógica geográfica del capitalismo**. Barcelona: Icaria, 2019, p. 101-147.

HARVEY, David. **El enigma del capital y las crisis del capitalismo**. Madrid: Akal, 2020.

LOGAN, John R. e MOLOTCH, Harvey. La ciudad como máquina de crecimiento. *In*: **El mercado contra la ciudad**. Globalización, gentrificación y políticas públicas. Madrid: Traficantes de sueños, 2015.

MARSHALL, Richard. **Waterfronts in Post-industrial cities**. London: Taylor & Francis, 2001.

MUÑOZ, Francesc. **Urbanización**. Paisajes comunes. Lugares globales. Barcelona: Gustavo Gili, 2008.

MUXÍ, Zaida. **La arquitectura de la ciudad global**. Barcelona: Gustavo Gili, 2004.

PACIONE, Michael. **Urban geography: a global perspective**. London: Routledge, 2001.

STROHER, Laisa Eleonora Morástica. "Operações Urbanas Consorciadas com CEPAC: uma face da constituição do complexo imobiliário – financeiro no Brasil? **Cadernos Metrópole**. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Vol. 19, N. 39, p. 455-477.

SÁNCHEZ DE MADARIAGA, Inés. "Nuevos enfoques del planeamiento". **Revista Urban**. Madrid: Tanais Ediciones, Vol. 4, N. 4, p. 31-37.

SMITH, Neil. Nuevo globalismo y nuevo urbanismo. La gentrificación como estrategia urbana global. *In*: Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.) **El mercado contra la ciudad**. Sobre la globalización, gentrificación y políticas urbanas. Madrid: traficantes de sueño, 2015.

SMITH, Neil. **Desarrollo desigual**. Naturaleza, capital y la producción del espacio. Madrid: Traficantes de sueños, 2020.

TERÁN, Fernando de. "Introducción", **Revista Urban**. Madrid: Tanais Ediciones, Vol. 4, N.4, p. 8-30.