



REGINA SOARES DE OLIVEIRA

**RENOVAÇÃO URBANA NOS BAIRROS OPERÁRIOS DE SÃO PAULO:
BRÁS E BELÉM (1992-2012)**

CAMPINAS

2014



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS - IFCH

REGINA SOARES DE OLIVEIRA

**RENOVAÇÃO URBANA NOS BAIRROS OPERÁRIOS DE SÃO PAULO:
BRÁS E BELÉM (1992-2012)**

Orientadora: Prof^a Dr^a Silvana Barbosa Rubino

Tese de Doutorado apresentada ao Departamento de História, do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, da Universidade Estadual de Campinas, para obtenção do Título de Doutora em História, na área de concentração Política, Memória e Cidade.

CAMPINAS

2014

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas
Biblioteca do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas
Cecília Maria Jorge Nicolau – CRB 8/338

OL4u Oliveira, Regina Soares de, 1973-
Renovação urbana nos bairros operários da cidade de São Paulo : Brás e Belém
(1992-2012) / Regina Soares de Oliveira. – Campinas, SP: [s.n.], 2014.

Orientador: Silvana Barbosa Rubino.
Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e
Ciências Humanas.

1. Renovação urbana – São Paulo (Cidade) – 1992-2012. 2. Política habitacional
– São Paulo (Cidade) - 1992-2012. 3. Bairro do Brás – São Paulo (SP) – História. 4.
Bairro do Belém – São Paulo (SP) – História. I. Rubino, Silvana Barbosa, 1959-. II.
Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas. III.
Título.

Informações para Biblioteca Digital

Título em outro idioma: Urban renewal in the working class neighborhoods of city of Sao
Paulo: Bras and Belem (1992-2012)

Palavras-chave em inglês:

Urban renewal – São Paulo (City) – 1992-2012

Housing policy – São Paulo (City) – 1992-2012

Bras neighborhood – São Paulo (SP) – History

Belem neighborhood – São Paulo (SP) – History

Área de concentração: Política, Memória e Cidade

Titulação: Doutora em História

Banca Examinadora:

Silvana Barbosa Rubino [Orientador]

Cristina Meneguello

Ricardo de Sousa Moretti

Verônica Sales Pereira

Carlos José Cândido Guerreiro Fortuna

Data de defesa: 31-03-2014

Programa de Pós-Graduação: História



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS

A Comissão Julgadora dos trabalhos de Defesa de Tese de Doutorado, em sessão pública realizada em 31 de março de 2014, considerou a candidata REGINA SOARES DE OLIVEIRA aprovada.

Este exemplar corresponde à redação final da Tese defendida e aprovada pela Comissão Julgadora.

Profa. Dra. Silvana Barbosa Rubino

Profa. Dra. Cristina Meneguello

Prof. Dr. Ricardo de Sousa Moretti

Profa. Dra. Verônica Sale Pereira

Prof. Dr. Carlos José Cândido Guerreiro Fortuna

RESUMO

O discurso sobre a renovação urbana da área central da cidade de São Paulo, nos últimos vinte anos, tem dominado a plataforma política, embora as ações decorrentes desse processo se manifestem mais no campo discursivo de que, propriamente, no plano físico.

Além do poder público, diversos outros atores contribuíram para que essa região se tornasse um espaço em disputa: o mercado imobiliário, os movimentos de moradia e a imprensa.

Não se negam as tentativas do poder público em implantar uma política para a região central, no entanto, os projetos e programas voltados à renovação e/ou requalificação urbanas dessa região, entre 1992 e 2012, não se completaram, foram modificados ou, simplesmente, ficaram no campo discursivo.

Essa tese procura compreender o efeito da renovação urbana e a forma de atuação desses agentes na área central da cidade e, especificamente, em dois antigos bairros, o Brás e o Belém, bairros que ainda possuem algumas das características que os consolidaram como espaços operários, entre o final do século XIX e início do XX.

No entanto, no início do século XXI, suas paisagens começaram a se transformar, na medida em que terrenos que abrigaram fábricas, galpões industriais, casas de vilas e cortiços passaram a ser demolidos, dando lugar ao surgimento de prédios de médio e alto padrão e templos religiosos.

Essas modificações, não obstante sua contribuição para a renovação do espaço urbano, também tem contribuído para o apagamento de importantes elementos que remetem à memória do trabalho e da industrialização da cidade de São Paulo.

Palavras-Chave: Renovação urbana - São Paulo (cidade), Política habitacional, Bairro do Brás (História), Bairro do Belém (História).

ABSTRACT

The concept about the urban renewal in the central area in São Paulo in the past 20 years has conquered the political scenery, however the actions involving this process is more seen in the discursive field than properly in the physical one.

Besides the political power, several other aspects contributed to this region to become hotly disputed: the housing market, the press and the housing movement.

It's undeniable the attempt by the government to implement some political action in the central area, however the projects aimed at urban renewal or to better the region, between 1992 and 2012, but somehow they weren't finished or they were modified or simply they got stuck in the discursive field.

This thesis tries to comprehend the urban renewal and the action plans in the central area chiefly in two old neighborhoods Bras and Belem, neighborhoods still have some characteristics that consolidate them as working class, between the nineteenth and beginning of the twentieth century.

However in the beginning of twenty first century, their landscaped started suffering some modifications in the view of the fact that some lands which were occupied by factories, industrial shed, town houses and slums were demolished in order to be built high standard and middle income apartments and religious temples.

These modifications have contributed to the urban space renewal and also have contributed to the extirpation of important elements that referred to the working memory and industrialization process in São Paulo city.

Key words: Urban renewal - Sao Paulo (city), Housing policy, Bras neighborhood (History), Belem neighborhood (History).

SUMÁRIO		Pg.
1.	INTRODUÇÃO	1
2.	TRANSFORMAÇÕES NA PAISAGEM PAULISTANA	
2.1.	O centro da cidade	15
2.2.	A cidade além do Rio Tamanduateí	21
3.	REESTRUTURAÇÃO URBANA NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO	
3.1.	Aspectos gerais da reestruturação na área central	39
3.2.	Renovação Urbana nos Bairros Brás e Belém	55
3.3.	Flutuações no perfil populacional na Subprefeitura Mooca	57
3.4.	A produção pública de moradias	65
3.4.1.	Prefeitura: Sehab	65
3.4.2.	Prefeitura: Cohab	75
3.4.3.	Governo do Estado: CDHU	79
3.4.4.	Governo Federal	86
3.5.	A produção privada de habitação	90
3.6.	Análise sobre a produção habitacional	95
4.	REESTRUTURAÇÃO URBANA NO CONTEXTO PORTUGUÊS	
4.1.	A política de reabilitação em Portugal	103
4.2.	Coimbra	112
4.3.	Porto	123
4.4.	Lisboa	139
5.	DESVENDANDO A TRAMA DE DISCURSOS	
5.1.	Projeto São Paulo Maharishi Tower	153
5.2.	Os edifícios São Vito e Mercúrio	157
5.3.	A atuação dos Movimentos de Moradia da Região Central	163
5.4.	A atuação do Mercado Imobiliário	181
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	201
7.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	207
8.	APÊNDICE	235

Aos que me ensinaram a acreditar no futuro.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todas as pessoas que trilharam comigo o longo caminho da produção dessa Tese, sem elas, com certeza o trabalho teria sido muito mais árduo e penoso.

Agradeço ao CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico) pela bolsa concedida no Brasil ao longo de quarenta e dois meses, e a CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior) pela bolsa PDSE (Programa Institucional de Doutorado Sanduíche no Exterior) concedida para a pesquisa em Portugal entre os meses de abril a setembro de 2012.

À minha orientadora Silvana Barbosa Rubino que nessa longa convivência (durante o mestrado e doutorado), me apoiou em todas as decisões e me deixou livre para trilhar os caminhos acadêmicos.

À professora Cristina Meneguello (Unicamp) pela leitura atenta e sugestões preciosas durante a qualificação, ao professor Ricardo Moretti (UFABC) pelo acompanhamento em diversos momentos, pelas sugestões precisas durante a qualificação e pela generosidade. À professora Verônica Sales que fez importantes sugestões ao texto, quando este ainda era somente um projeto. Ao professor Carlos Fortuna por ter aceitado ser meu orientador em Portugal e permitido, assim, o meu ingresso ao ambiente tão profícuo como o CES (Centro de Estudos Sociais). Ao amigo e professor Paulo Romano (Univap) pelo apoio e sugestões, bem como sua colega, professora Valéria Zanetti (Univap), que mesmo sem me conhecer, se dispôs a ajudar.

Aos funcionários do IFCH (Departamento de Pós-graduação, Secretaria e Biblioteca) sempre solícitos, prestativos e atenciosos e aos funcionários da Biblioteca Norte-Sul (CES), especialmente à Maria José e Acácio.

Aos companheiros e amigos de trajetória acadêmica e de vida, especialmente, Fernanda, Ana Karícia, Débora Aversan, Erika Zerwes, Viviane Ceballos, Thaís Troncon, Eliane Gonçalves, Célia Nunes, Márcio Cano, Letícia Vitale, Chico Comarú, Vanusia Lopes e a queridíssima Ângela Amaral.

Aos amigos da Residência Pedro Nunes, em Coimbra, que me acolheram como membro da família e me fizeram sentir em casa todos os dias, principalmente, ao Sérgio Fernando Tadeu, Rogério Lima, Mônica Mazariegos e o casal Karina e Piti. Agradeço também aos amigos de café e conversas no CES: Marga Rossal, Ana Cláudia, Raul, Lucía e Sisay.

Ao Paulo Santana pelas caminhadas, ouvido atento e por ter se tornado um grande amigo. As companheiras da turma de yoga (Márcia, Patrícia, Tânia, Carol e Nara), à professora Fran e a Lú, que nesse tempo todo compartilharam as alegrias, tristezas e torceram por mim.

À Salomé, minha “mãezona” e ao Zé Antônio, irmão que a vida me deu.

À minha família que em sua simplicidade me ensinou tantas coisas, em especial, a minha mãe que continua sendo minha inspiração, aos tios da Bahia (Néria e Lé), aos primos Leynan, Noelma, Neilane (*in memoriam*) e ao meu irmão, que partiu antes do fim dessa jornada.

Aos entrevistados que me receberam gentilmente e que compartilharam suas histórias e percepções no Brasil e em Portugal, especialmente ao Carlos Vaz, Manoel Del Rio e Luiz Kohara.

Ao Joel Felipe, por toda paciência, companheirismo e parceria e ao André Gomes Felipe, mais que enteado, um querido amigo.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura	Descrição	Pg.
1	Mapa dos bairros centrais da cidade de São Paulo.	3
2	Foto (1972) com vista aérea do Parque D. Pedro II.	24
3	Foto (1957) do Viaduto Alcântara Machado, ainda em fase de construção.	30
4	Foto (2007) da linha férrea e metrorviária da Linha Vermelha.	30
5 A e B	Fotos (2014) do Templo de Salomão da IURD em obras.	36
6 A e B	Fotos (2014) do Templo de Salomão e seu entorno.	37
7	Foto (2013) do Palácio das Indústrias.	44
8	Foto (2013) da Casa das Retortas no Parque Dom Pedro II.	44
9	Foto (2013) de edifício remanescente e terreno resultante de demolição na “Cracolândia” (Projeto Nova Luz).	52
10 A e B	Fotos (2014) do Shopping 25 localizado na Rua Barão de Ladário.	61
11	Foto (2014) de área remanescente de desapropriações no entorno da Estação Brás do Metrô e Roosevelt da CPTM.	64
12	Foto (2013) do conjunto residencial Casarão, na avenida Celso Garcia.	66
13 A e B	Fotos (2009) de cortiço na área central de São Paulo.	70
14 A e B	Fotos (2007 e 2014) de imóvel na rua Cesário Alvim, no Belém, antes e depois de intervenção do Programa de Cortiços.	73
15	Foto (2014) do conjunto habitacional Olarias, no Pari.	76
16	Croquis de estudo apresentado para o Programa Locação Social, da Sehab.	78
17	Foto (2014) de conjunto habitacional do PAC/CDHU – Funcionários, na Rua Domingos Paiva.	83
18 A e B	Fotos (2014) de dois conjuntos residenciais do PAC/CDHU – Cortiços, na avenida Celso Garcia.	84
19	Foto (2014) do edifício Olga Benário Prestes (PAR/CEF) na avenida Celso Garcia.	88
20	Foto (2014) do edifício Joaquim Carlos (PAR/CEF).	89
21	Foto (2013) do Projeto Viver, na avenida Celso Garcia.	91
22	Foto (2014) das obras iniciadas pela Setin no empreendimento Estação Brás, na rua da Alfândega.	94
23	Foto (2014) de conjunto residencial da CDHU vizinho ao Metrô Brás.	96
24	Localização dos empreendimentos habitacionais públicos e privados no Belém e no Brás (1992-2012)	97
25	Foto (2007) de empreendimento privado em construção no Belém.	100
26	Foto (2007) da produção da Cohab entre as Estações Brás e Pedro II.	102
27	Mapa de Portugal com as Áreas de Reabilitação Urbana em todo seu território.	108
28	Mapa da Baixa de Coimbra com a delimitação da ARU.	114
29	Foto (2012) com a vista da Baixa de Coimbra constituída junto ao Rio Mondego	116
30	Foto (2012) de Rua da Baixa de Coimbra, em horário comercial.	116
31	Mapa com as Áreas de Reabilitação Urbana em Coimbra.	119
32	Foto (2012) de uma das ruas da Baixa de Coimbra em que é a circulação de automóveis.	122

33	Foto (2012) da Praça do Comércio, em final de semana, quando ocorria feira de produtos artesanais.	122
34	Foto (2012) da cidade do Porto, a partir da Baixa.	126
35	Foto (2012) da Casa da Música, projeto desenvolvido no período em que a cidade do Porto foi Capital Europeia da Cultura, em 2001.	126
36	Mapa da Baixa da cidade do Porto.	127
37	Foto (2012) do Palácio das Artes, prédio reabilitado na cidade do Porto, localizado próximo à zona da Ribeira (área turística).	131
38	Foto (2012) com edifício envolvido por tapume de reforma, no Largo São Domingos.	131
39	Conjunto de edifícios em rua na Baixa do Porto.	133
40 A e B	Na foto A (2012), registra-se a praça criada no interior do Passeio das Cardosas. Na foto B (2012) percebe-se que a história do quarteirão era contada por meio de grandes painéis.	135
41	Foto (2012) de obras viárias realizadas ao redor de região que recebeu intervenções dentro do programa desenvolvido pela Porto Vivo SRU.	139
42	Foto (2012) de imóvel fechado e degradado existente no bairro da Mouraria.	142
43	Foto (2012) de imóvel reabilitado na Rua da Mouraria.	147
44	Foto (2012) de atividade realizada pela ARM para divulgação do concurso “Mudar o Bairro”.	147
45	Foto (2012) de empreendimento residencial em construção no Largo Martim Moniz.	149
46	Croquis com alguns esboços do que seria a Maharishi São Paulo Tower.	154
47	Foto (2003) do edifício São Vito quando ainda se estudava a sua reforma e readequação para uso habitacional.	159
48 A e B	Na foto A (2011) o edifício São Vito em processo de demolição, em meados de abril. Na foto B (2014), o Mercado Municipal de São Paulo após a demolição dos edifícios São Vito e Mercúrio.	162
49	Foto (2012) de ocupação de edifício na área central de São Paulo, na Rua Barão de Itapetininga em 2012.	166
50	Mapa das ocupações dos movimentos de moradia nos distritos centrais entre 1997 e 2005.	170
51	Foto (2007) de Repressão policial em ação de reintegração de posse em ocupação.	173
52	Foto (2014) de edifícios de alto padrão nos empreendimentos mais recentes.	185
53	Propaganda do Projeto Viver, conjunto com 28 blocos e, aproximadamente, 8 mil moradores que foi construído no Belém.	189
54	Propaganda do edifício Estação Brás (Setin) destacando no mapa os futuros projetos para a região.	190
55	Propaganda com vista área da localização do empreendimento Smart Living Downtown (Engelux/Paz Reality) no Brás.	191
56	Propaganda com o mapa de localização do empreendimento Hi-Centro em relação a alguns pontos turísticos da cidade.	192
57	Propaganda na página do empreendimento Capital Brás (Esser/Edalgo) na internet, a história do bairro aparece como uma curiosidade.	196
58	Capa de folheto distribuído pela incorporadora Cyrella, explorando aspectos do bairro Belém.	197

LISTA DE TABELAS

Tabela	Descrição	Pg.
1	Distritos pertencentes a SubPrefeitura Mooca. População Recenseada. Censos IBGE 1970-1990	58
2	População Recenseada. Distritos pertencentes à Subprefeitura Mooca e Sé. Censos IBGE 1960-2010	59
3	Ocupação na indústria segundo os distritos do Município de São Paulo (1996-2001)	59
4	População Recenseada. Distritos centrais pertencentes às Subprefeituras Mooca e Sé. IBGE 2000-2010	62
5	Classificação de Vistorias do Programa de Cortiço nas Subprefeituras Mooca e Sé	72
6	Empreendimentos produzidos pela Cohab-SP	75
7	Levantamento Cadastral em Setores Básicos de Intervenção (SBI) do PAC/CDHU	80
8	Domicílios segundo Tipologias Residenciais – Cortiços	81
9	Empreendimentos produzidos pela CDHU (Bairros Brás e Belém)	82
10	Empreendimentos previstos e produzidos pelo PAC/CDHU – SBI	85
11	Empreendimentos do Governo Federal (PAR/CEF) no Belém	86
12	Outros empreendimentos produzidos pelo PAR/CEF na região central de São Paulo	87
13	Lançamentos Residenciais Privados nos bairros Brás e Belém (1992-2002)	93

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACSI	Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia
AECOM	Aecom Technology Corporation
AMOALUZ	Associação dos Moradores da Luz
AMSI	Associação dos Moradores de Santa Ifigênia
ARU	Área de Reabilitação Urbana
ARM	Associação Renovar a Mouraria
AVC	Associação Viva o Centro
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional da Habitação
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CECAP	Caixa Estadual de Casas para o Povo
CEE	Cadastro de Estabelecimentos Empregadores
CEF	Caixa Econômica Federal
CEMPRE	Cadastro Central de Empresas
CES	Centro de Estudos Sociais
CFMH	Conselho do Fundo Municipal de Habitação
CFNHIS	Conselho do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
CMC	Câmara Municipal de Coimbra
CMH	Conselho Municipal de Habitação
CML	Câmara Municipal de Lisboa
CMP	Câmara Municipal do Porto
CNC	Conselho Nacional das Cidades
CODESPAULO	Companhia de Desenvolvimento de São Paulo
Cohab	Companhia Metropolitana de Habitação
CRUARB	Comissariado para a Renovação Urbana da Ribeira-Barredo
CURA	Projeto Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada
DEOPS	Departamento de Ordem Política e Social
DIS	Decreto de Interesse Social
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio
EMPLASA	Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo
EPUL	Empresa Pública de Urbanização de Lisboa
FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
FEDER	Fundo de Desenvolvimento Regional
FFLCH	Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas
FGV	Fundação Getúlio Vargas
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
Fipe	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FLM	Frente de Luta por Moradia
GAPIB Mouraria	Gabinete de Apoio ao Bairro de Intervenção Prioritária da Mouraria
GARMIC	Grupo de Articulação por Moradia dos Idosos na Capital
GTL	Gabinetes Técnicos Locais
HABI	Superintendência de Habitação Popular
HABISP	Sistema de Informações para Habitação Social da Cidade de São Paulo

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDT	Instituto da Droga e Toxicodependência
IFCH/Unicamp	Instituto de Filosofia e Ciências Humanas/Universidade de Campinas
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ISCTE	Instituto Técnico de Lisboa
ISS	Imposto Sobre Serviços
IURD	Igreja Universal do Reino de Deus
LABHAB	Laboratório de Habitação
LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil
MASP	Museu de Arte de São Paulo
MGDF	Maharishi Global Development Fund
MMC	Movimento de Moradia do Centro
MMRC	Movimento de Moradia na Região Central
MSTC	Movimento Sem Teto do Centro
MTSTRC	Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto da Região Central
NRAR	Novo Regimento de Arrendamento Residencial
OESP	O Estado de São Paulo
OSESP	Orquestra Sinfônica de São Paulo
OUA	Operação Urbana Anhangabaú
OUC	Operação Urbana Centro
PA	Plano de Ação
PAC	Programa de Atuação em Cortiços
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PDCM	Programa de Desenvolvimento Comunitário da Mouraria
PRIH	Programa de Reabilitação Integrada do Habitat
Procentro	Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo
QREN	Quadro de Referência Estratégico Nacional
RAIS/MTb	Relação Anual de Informações Sociais/Ministério do Trabalho e Emprego
SBI	Setores Básicos de Intervenção
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SINTRACOM/SP	Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil de São Paulo
SMDU/PMSP	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano/Prefeitura de São Paulo
SMADS	Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social
SPR	São Paulo Railway
SRU Coimbra Viva	Sociedade de Reabilitação Urbana – Coimbra
SRU Porto Vivo	Sociedade de Reabilitação Urbana – Porto
TPCL	Cadastro Territorial e Predial, de Conservação e Limpeza
TVP	Taxa de Variação Populacional
UIT	Unidades de Informações Territorializadas
ULC	Unificação das Lutas de Cortiço
UMM	União dos Movimentos de Moradia
USP	Universidade de São Paulo

1. INTRODUÇÃO

A região central da cidade de São Paulo sempre me inquietou por ser um espaço marcado por contradições que se manifestam no espaço urbano quando observamos as dinâmicas socioespaciais dos treze distritos¹ que a compõe.

Podemos subdividir essa região, basicamente, em três categorias: os bairros que tradicionalmente foram ocupados pela elite; aqueles que nos remetem à história da industrialização e do trabalho - o espaço da população mais pobre, e o centro histórico, local híbrido² que explicita e agudiza as contradições e conflitos sociais.

Ao longo de muitos anos acompanhei, como educadora popular em projetos com moradores de cortiços e no trabalho com os movimentos de moradia e, posteriormente, como pesquisadora, os muitos discursos que prenunciavam a transformação dessa região. As mudanças eram perceptíveis porque, quando ocorriam, se materializavam de forma extremamente pontual e lenta.

Ao estudarmos essa região, nas últimas duas décadas, nos deparamos com muitos projetos, planos e discursos, cuja finalidade era reabilitar e/ou renovar a região, atrair novos moradores, destruir ou modificar elementos característicos da constituição de alguns de seus bairros e implantar novos usos no espaço.

As reflexões sobre as intervenções urbanas foram (e são) produzidas por diversas áreas do conhecimento, mostrando-se um campo multidisciplinar. O espaço urbano e a cidade são objetos de estudos de campos tão variados como História, Sociologia, Antropologia, Geografia, Economia, Arquitetura e Urbanismo.

Por um lado, essas pesquisas nos auxiliam a qualificar melhor os processos de transformação urbana, dimensionando seus impactos na vida dos moradores e usuários da cidade. Por outro, os estudos urbanos e sobre cidades, como campo multidisciplinar, mostra-se desafiador aos historiadores – como eu - em função de não se restringir,

¹ A área central da cidade de São Paulo (centro histórico e anel intermediário) é formada por treze distritos, localizados em três diferentes subprefeituras da cidade: Subprefeitura Sé (Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé), Subprefeitura Mooca (Belém, Brás, Mooca e Pari) e Subprefeitura Lapa (Barra Funda).

² Utilizamos o termo conforme proposto por Arantes (1998). Ver: ARANTES, A. A guerra dos lugares *In*: ARANTES, Antônio Augusto. **Paisagens paulistanas: transformações do espaço público**. São Paulo: Edunicamp/IMESP, 1998 (Coleção Espaço e Poder).

necessariamente, a um tempo determinado, permitindo o diálogo de múltiplas temporalidades e variados usos feitos nesses espaços.

A pesquisa se debruçou sobre dois bairros operários da cidade de São Paulo, o Brás e o Belém (ou Belenzinho) cujas características físicas, urbanas e sociais, possibilitaram a implantação em seus territórios, de um amplo parque industrial, entre o final do século XIX e o início do XX (Figura 1).

Esses bairros foram considerados como ‘bairros operários’ em função de abrigarem, numa mesma área, locais destinados ao trabalho e à moradia. E, mesmo que a desconcentração industrial, na década de 1970, tenha provocado à saída de várias indústrias e fábricas desses bairros, a partir de então, eles continuaram abrigando um importante patrimônio que nos remete a memória do trabalho e a história da industrialização da cidade de São Paulo.

Localizados a leste do Rio Tamanduateí, esses territórios foram cortados pela ferrovia, ainda no século XIX, e até os nossos dias, são um dos principais caminhos para acessar a zona leste da cidade a partir do centro histórico. Eles possuem características interessantes para a renovação urbana em um processo que, mais recentemente, foi ali detectado e que tem contribuído para a transformação de suas paisagens.

Brás e Belém são atrativos por seu potencial edilício, infraestrutura consolidada, baixa ocupação do território, legislação municipal mais flexível em relação à verticalização, boa oferta de transporte público (ônibus, metrô e trem) e acesso a importantes eixos viários que cruzam a cidade, como as avenidas Radial Leste, Marginal Tietê, Salim Maluf e Avenida do Estado.

Assim como já acontecera em outros bairros industriais da cidade³, no começo do século XXI, diversos empreendimentos imobiliários foram lançados e construídos nesses distritos⁴.

³ O processo de renovação urbana tem sido verificado em outros bairros da cidade, como Lapa e Barra Funda, na zona oeste e, na Mooca, na zona leste.

⁴ No Brás, a produção pública de moradias ocorreu, em maior escala, no final da década de 1980, sendo que em meados da década de 2000, novas unidades habitacionais foram construídas pulverizadas nos dois distritos. Já a produção privada aumentou a partir de 2002, principalmente, no Belém.

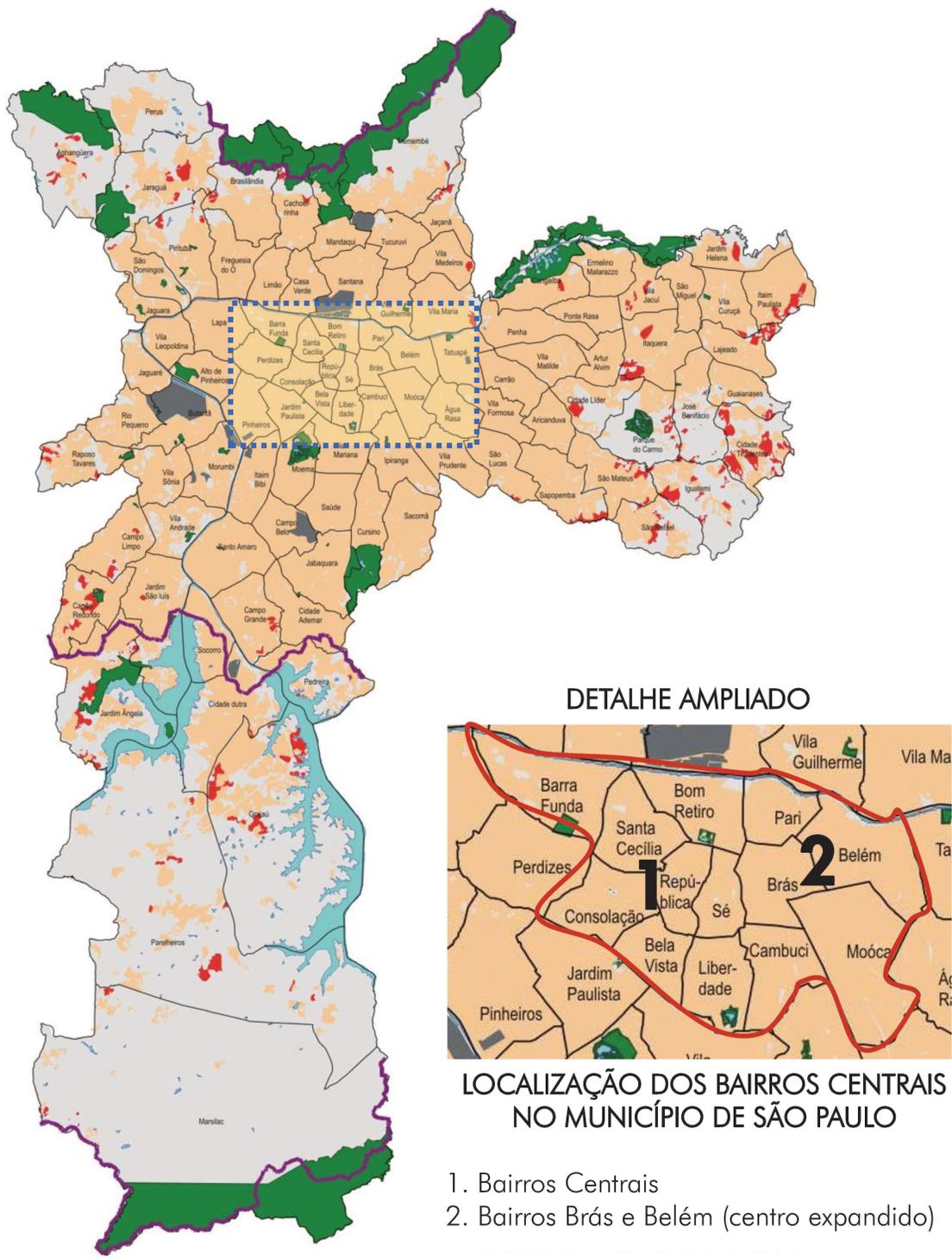


Figura 1: Mapa da cidade de São Paulo com os bairros centrais em destaque.
 Fonte: Emplasa, Sempla/Dipro apud OLIVEIRA R., 2008, p. 16.

Tradicionalmente, os processos de renovação urbana tendem a dinamizar o mercado imobiliário, revigorar o comércio e os serviços, ao mesmo tempo em que podem provocar a saída das camadas populares que vêem a região central como um lugar privilegiado em função da moradia, do trabalho, e da oportunidade de ser menos onerada em suas despesas cotidianas, principalmente reduzindo despesas com transporte. Também pode contribuir para este deslocamento, a elevação dos valores venais e locatícios dos imóveis, uma vez que, normalmente, o processo de valorização imobiliária tende a pressionar para que se “eleve o padrão do bairro”.

Nesses bairros, os novos conjuntos residenciais têm sido edificados sobre as antigas estruturas fabris e industriais, sendo a memória desses espaços e dos imóveis tombados pelo patrimônio histórico ali existente, reapropriada pelo mercado imobiliário e utilizada como elemento de propaganda e *marketing* para a venda dos novos imóveis. A análise dessas transformações permite observar o Brás e o Belém, como microuniversos de práticas urbanas desenvolvidas na cidade.

É comum encontramos o prefixo ‘re’ nos diversos estudos sobre intervenções urbanas. Isso ocorreu a partir da década de 1950, após a 2ª Guerra Mundial, quando esse prefixo foi incorporado às várias terminologias utilizadas para designar intervenções no espaço urbano (PASQUOTTO, 2010). Dessa forma, multiplicaram-se as terminologias, tais como: reestruturação, revitalização, reabilitação, reapropriação, restauração, requalificação, renovação, entre outros.

O uso desses termos, de forma aleatória e indiscriminada, pode induzir ao erro ao tomarmos uma terminologia como sinônimo de outra e, em sua maioria, elas não definem um mesmo tipo de intervenção.

O prefixo re começa a ser empregado nas novas definições, representando referências explícitas às preexistências. O re é uma estratégia que considera (ou finge considerar) a inclusão do Tempo na análise do Espaço, sem, contudo, explicitar um significado e uma metodologia para tal. [...] Misturam-se os conceitos, pois esses foram transportados de um campo de conhecimento para outro (VASCONCELOS, MELLO, 2003, p. 62, grifo das autoras).

Assim, compreendemos várias transformações ocorridas na cidade de São Paulo como decorrentes de um processo de reestruturação urbana, onde se sobressaíram, como método de intervenção no espaço, práticas urbanísticas voltadas a renovar esses

lugares, ou seja, alterou as paisagens morfológicas e tipológicas dos espaços: ao demolir antigas estruturas, reconstruiu novas formas arquitetônicas; ao introduzir elementos viários, modificou limites espaciais, dividindo um mesmo território. No campo social, desarticulou relações de vizinhança e provocou a saída de populações, alterando os usos do espaço urbano.

Os dados do censo IBGE (2010) demonstraram que houve o crescimento populacional na década de 2000 que, por sua vez, interrompeu um ciclo vivenciado nos últimos quarenta anos, em que os censos apontavam a perda de população nos bairros centrais da cidade de São Paulo. No caso do Brás e Belém, esse aumento populacional está relacionado com a chegada de novos moradores com perfil de renda maior que os moradores da década anterior, que vieram residir nos diversos empreendimentos ali construídos.

Um dos efeitos dos processos de renovação urbana tem sido a substituição da população com menor renda por outra com superior poder aquisitivo. Essa substituição de população em áreas antes degradadas, em cidades europeias e norte-americanas, foi nomeada como gentrificação.

Segundo Rubino (2009), esse termo antes de ser incorporado como verbete (*gentrification*) no dicionário inglês, foi utilizado pela socióloga Ruth Glass, na década de 1960, para se referir à chegada das classes média e alta aos bairros operários londrinos, provocando ali o enobrecimento⁵ do espaço urbano. Entre as décadas de 1980 e 1990, esse fenômeno passou a ser incorporado aos estudos urbanos, como uma das consequências dos processos de intervenção urbana, especialmente em áreas que sofreram valorização imobiliária⁶.

Diversos estudos mencionam a existência de espaços gentrificados na cidade de São Paulo e, ainda que esse fenômeno seja um possível efeito das intervenções urbanas

⁵ Entendemos como enobrecimento do espaço urbano, a criação de elementos que, explicitamente, demarcariam as distâncias sociais em um lugar, evitando sua aproximação, conforme Rubino (2009, p. 37): “a cidade é feita de fronteiras, que tanto impedem que os atores sociais considerados impróprios entrem, como que os legítimos saiam e assim se desclassifiquem”.

⁶ O geógrafo Neil Smith, na década de 1990, vai se referir à generalização desse fenômeno, “associada ao abandono das políticas urbanas progressistas do século XX (estado providência) e a vitória das políticas neoliberais” (SILVA H., 2006, p. 10).

para se (re)valorizar determinadas áreas, não é possível afirmar que ele esteja ocorrendo no Brás e Belém, aqui estudados, ainda que isso possa acontecer futuramente.

Não seria possível afirmar que a construção dos novos empreendimentos, nesses bairros, teria gerado a gentrificação, ainda mais se considerarmos que, boa parte desses conjuntos, foi edificada sobre espaços anteriormente vazios ou subutilizados. Na parte mais degradada desses bairros a atuação da iniciativa privada ainda é lenta e também não se percebeu grandes movimentações.

Em relação às intervenções realizadas pelo poder público nesses bairros percebe-se que as ações desenvolvidas não asseguraram o pleno atendimento dos moradores mais pobres, ainda que os imóveis onde residiam, os cortiços, tenham sido alvo de um programa específico para essa alternativa habitacional.

Dessa forma, a própria política pública contribuiu para a saída de moradores dessa parte da cidade, situação percebida especialmente no Belém, onde alguns cortiços foram demolidos para edificação de novas unidades habitacionais e, a despeito da criação de programas específicos para melhorar as condições de habitabilidade dos cortiços e/ou erradicá-los da região central, essa tipologia manteve-se como a solução habitacional mais antiga da cidade.

Queremos confirmar que, nos bairros operários Brás e Belém, a iniciativa privada utilizou a memória desses bairros, enquadrando-as temporalmente no passado, o que possibilitou descrevê-los como nostálgicos e bucólicos e, ao mesmo tempo, os símbolos da memória e história foram utilizados pelo *marketing* imobiliário como artefatos publicitários na venda dos novos empreendimentos.

Brás e Belém são bairros que ainda abrigam muitos espaços fabris, galpões, casas em vilas e casarões que nos remetem à memória e a história da industrialização paulistana. Entretanto, em sua maioria, esses símbolos não estão tombados pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico e cultural, o que possibilitou o desencadeamento de um drástico processo de aniquilamento da memória do trabalho e de suas marcas físicoespaciais, como em outros bairros de características similares. Caso nenhuma medida seja tomada, em pouco tempo, esse processo pode culminar na completa destruição desse

patrimônio industrial que, colocado ‘a baixo’, permitiria a transformação da paisagem estimulada por uma veloz verticalização.

Vendida como atrativo aos novos moradores pressupor-se-ia que a memória e a história, seriam elementos de integração entre novos e antigos residentes. No entanto, em função da opção do mercado imobiliário de implantar o padrão condomínios-clubes em seus empreendimentos, o contato entre os que estão “dentro” e “fora” dos muros tem sido minimizado.

Nos discursos produzidos sobre a região central percebe-se, recorrentemente, a alusão às intervenções urbanas, embora os atores que produzem esses discursos divirjam em relação a forma como elas deveriam ocorrer. Em análise de discurso, a produção de diferentes discursos sobre um mesmo objeto é chamada de relação de força e possibilita apreender que *“o lugar a partir do qual fala o sujeito é constitutivo do que ele diz”* (ORLANDI, *op. cit.*).

Um dos problemas quando se analisam os processos voltados a reverter a degradação urbanística e o esvaziamento da região central é a existência de uma tendência de polarização entre diferentes atores que operam nessa região.

De um lado, encontramos grupos para quem a intervenção, qualquer que seja, deva assegurar a melhoria do espaço público e a valorização imobiliária local, que por sua vez, dinamizaria o comércio e os serviços, melhoraria o espaço público e acabaria com a estigmatização que paira sobre o espaço e seus habitantes. Essas mudanças atrairiam um novo perfil de morador, com renda maior, ocorrendo o enobrecimento urbano.

De outro lado, existem aqueles que consideram que o elemento primordial desses processos deva ser a melhoria da qualidade de vida dos atuais moradores, evitando sua expulsão em função de seu perfil popular. Assim, as intervenções no espaço urbano até poderiam implicar em novos usos do espaço, mas preservariam as características socioespaciais preexistentes.

Para entender os interesses que norteiam cada um dos atores que circulam nesses espaços, recorreremos à análise de discurso que se mostra como uma importante ferramenta para compreender o significado das relações e a trama em que os discursos são produzidos, uma vez que: *“[...] um discurso aponta para outros que o sustentam, assim*

como para dizeres futuros [...] Um dizer tem relação com outros dizeres realizados, imaginados ou possíveis” (ORLANDI, 2013, p. 39).

A análise dos discursos realizados por meio da imprensa e os anúncios publicitários permitem identificar disputas e conflitos existentes na área central e, especialmente, nos bairros estudados. Esses conflitos se manifestam,

[...] em torno de projetos de revitalização; de programas de habitação popular; de investimentos do setor privado; de ocupações de prédios abandonados; de resistências aos despejos; de processos de criminalização dos moradores de cortiços; de perseguição aos moradores de rua e ambulantes; de legislação de uso e ocupação do solo; do plano diretor; de pesquisas acadêmicas e outras formas” (KOHARA, 2013, p. 17)

Desde a década de 1970, muitos projetos foram esboçados e alguns até implantados na área central da cidade de São Paulo, o que permitiu que essa região, por tudo o que representa para a cidade, permanecesse como alvo de interesse de diversos grupos. No entanto, somente a partir de 2001 vislumbrou-se um programa específico para o centro, embora, esse programa apresentava um conjunto de propostas muito diferentes para os bairros centrais.

O estudo realizado sobre esta temática mostrou que algumas diretrizes postas em prática em São Paulo dialogavam com as experiências internacionais de intervenção urbana, possuindo diversas similaridades com as propostas desenvolvidas em território português. Ainda que no contexto português, reabilitação urbana seja entendida como o desenvolvimento de ações para superar problemas nas áreas centrais, causados pela vinculação entre degradação física e degradação social (LOPES, 1991).

Sabemos que em um mundo globalizado, onde as ideias circulam livremente, as intervenções urbanas ficaram sujeitas a atuar no espaço urbano, de forma semelhante e conforme Yáziği (2006, p. 18), *“a requalificação dos centros quando há áreas deterioradas (browfields) é uma tendência mundial”*. Não se descarta, nesse sentido, a tendência a se intervir fisicamente em alguns espaços da cidade, por meio de soluções implantadas em outras realidades, repetindo um antigo método adotado pelo urbanismo brasileiro, onde *“[...] as teorias urbanísticas locais acabam considerando pressupostos baseados em diagnósticos relativos a uma realidade outra que não a nossa [...]”* (FERREIRA J., 2010, p. 45).

Ao analisar as políticas paulistana e portuguesa de intervenção urbana, buscamos compreender as semelhanças entre esses dois processos quer em sua metodologia para atuar no espaço urbano, quer por meio dos papéis dos agentes públicos e da sociedade civil. Dessa forma estabeleceu-se um contraponto entre as cidades portuguesas e os bairros centrais paulistanos, encontrando indícios de uma possível transferência de modelos, especialmente no que se refere à atuação da Sociedade de Reabilitação Urbana (SRUs), em Portugal, e a política pública na cidade de São Paulo, uma vez que em várias de suas diretrizes, o programa paulistano procurasse dialogar com política portuguesa de intervenção urbana.

Por último, gostaríamos de demonstrar que os movimentos de moradia, ao concentrarem suas lutas no centro histórico da cidade de São Paulo, transformaram essa região em arena política, perdendo a oportunidade de se tornarem protagonistas no estabelecimento de um programa habitacional específico para a região central, uma vez que poderiam ter contribuído para o rompimento com práticas urbanas que tradicionalmente criaram guetos periféricos na cidade, expulsando a população mais pobre para territórios destituídos de infraestrutura e distantes da região central.

Não minimizamos, porém, o papel desses agentes que polarizam tensões com os demais atores que disputam a primazia de definir os rumos da renovação urbana na área central: o poder público e o mercado imobiliário.

O perímetro que estudamos compreende todo o distrito do Brás e uma parte do Belém, do qual optamos por excluir o bairro Água Rasa, concentrando a análise sobre os bairros que mantiveram características peculiares, como bairros operários, ao longo do século XX. Contribuiu também para essa delimitação o fato de a Água Rasa ter sido separada do restante do distrito Belém, após a construção da linha férrea, no século XIX, e da Avenida Radial Leste, no século XX.

Entendemos as dificuldades do estabelecimento de rígidos limites geográficos para as análises que se detêm sobre os bairros da cidade. Tais dificuldades decorrem da forma como os limites espaciais, entre um bairro e outro, são definidos. Se por um lado existem os limites estabelecidos pelo poder público, por outro existem àqueles definidos

por sua população que, normalmente, se baseiam em critérios afetivos e no uso que fazem desse espaço.

[...] o estabelecimento de um perímetro de trabalho rigidamente demarcado se mostrou incoerente, tendo em vista que as inter-relações dos aspectos urbanos escolhidos necessitaram análise em diversas escalas. Assim, antes de qualquer fixação de perímetro, foram indicados os elementos estruturadores do Vetor Leste do Centro, tendo como referência tanto sua relação com o Centro quanto com os trechos de bairros sob sua influência pertencentes à Área Central (MEYER, GROSTEIN, 2010, p. 69).

Quando nos referimos ao bairro Belém, estamos considerando o mesmo perímetro que, até meados do século XX, definiam o bairro Belenzinho, oficialmente não mais existente, cujos marcos espaciais eram: a linha férrea, a Rua Bresser, a Marginal Tietê, as Avenidas Salim Maluf e Alcântara Machado (Radial Leste). Nesse texto, nos referimos a esse bairro das duas formas como ele é conhecido: Belém e Belenzinho.

São poucos os estudos que abordaram especificamente o bairro do Belém. Já havíamos, ainda durante o mestrado, identificado esse aspecto, o que nos motivou a desenvolver pesquisa sobre o bairro. A literatura acadêmica costuma representar os bairros localizados a leste do Rio Tamanduateí, até o começo do século XX como um único território, o Brás:

Como primeiro foco de ocupação urbana na região [...] foi responsável por polarizar as localidades vizinhas que só posteriormente se desenvolveriam com maior autonomia. As origens e o desenvolvimento urbano dessas localidades, funcionamento e espacialmente [...] confundem-se, portanto, com o mesmo (RUFINONI, 2004, p. 8).

Com o rápido crescimento dessa porção da cidade, o território que antes denominava toda a região foi desmembrado em quatro bairros, cujas características físicas continuaram semelhantes. Surgiram assim o Pari, o Brás, o Belenzinho e a Mooca. Estudar esses bairros reafirma seu protagonismo na história da cidade de São Paulo, pois esses núcleos urbanos se organizaram dentro da cidade, como outra cidade (RUFINONI, 2004).

Esses bairros se destacaram, no começo do século XX, na parte leste da cidade, por vários fatores como: a concentração de indústrias dos mais variados segmentos, principalmente, do setor têxtil, de vidro e cervejarias; pela organização política dos

trabalhadores⁷ dessas indústrias; pelo estabelecimento de melhores condições de habitabilidade para as moradias operárias, os cortiços, mas também porque nesses territórios surgiram diversas vilas operárias, algumas ainda existentes, como a Vila Maria Zélia, Vila Boyes, Vila Cerealina, Vila Edna, entre outras.

Ao observar as intervenções urbanas nessa parte da cidade, restringimos temporalmente nossa pesquisa no período de vinte anos (1992-2012) quando, na cidade de São Paulo, intensificaram as discussões sobre a área central como um todo, ao passo que, nesses bairros, continuava o processo de transformação que tem sido uma das marcas dessa porção da cidade.

Buscamos identificar a dinâmica imobiliária desses territórios, assim como o perfil socioeconômico da população, utilizando os dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a análise sobre os lançamentos imobiliários, a imagem que se construiu para esses bairros e os debates sobre a renovação urbana da região. Para uma melhor verificação sobre os dados censitários e taxas demográficas, retrocedemos a análise à década de 1960 quando, nesses bairros, apareceram os primeiros sinais de perda de população, e também a análise sobre o papel dos atores que nem sempre se restringiu ao período previamente delimitado.

Com a hipótese a respeito das possíveis transferências metodológicas internacionais a ser comprovada, durante seis meses a pesquisa foi realizada em Portugal, buscando compreender os pressupostos que nortearam, nesse país, uma política de intervenção em áreas centrais degradadas. Dessa forma, analisamos os órgãos responsáveis por conduzir esses processos, a partir de 2004, as Sociedades de Reabilitação Urbanas (SRUs), em intervenções nas cidades de Coimbra e Porto. Em Lisboa a pesquisa abarcou o trabalho desenvolvido também por uma associação de moradores, a Associação Renovar a Mouraria, com atuação no bairro de mesmo nome, a Mouraria. Essas experiências possibilitaram estabelecer contrapontos entre os programas portugueses e o Programa Morar Perto, desenvolvido em São Paulo, entre 2001 e 2004.

⁷ Uma vez que ali se deu a mobilização operária por melhores condições de trabalho e vida (dimensões que nesse momento não se separavam).

A pesquisa bibliográfica teve como enfoque o estudo sobre cidade e intervenções urbanas. Para tanto, em São Paulo foram consultadas as bibliotecas do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas (IFCH/Unicamp), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas (FFLCH/USP), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU/USP), Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEMUDU/PMSP); Associação Viva o Centro (AVC) e da Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano SA (EMPLASA).

Em Portugal, as bibliotecas da Universidade de Coimbra (Biblioteca Norte-Sul – CES; Departamento de Arquitetura e Biblioteca Geral); do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), do Instituto Técnico de Lisboa (ISCTE), Biblioteca Municipal Central Palácio Galveias, a Biblioteca Nacional de Portugal, a Biblioteca da SRU Porto Vivo e a Biblioteca da Universidade do Porto.

Também foram realizadas pesquisas nos acervos dos jornais Folha de São Paulo e O Estado de São Paulo abarcando o período compreendido entre 1992 e 2012, assim como foram realizadas consultas a sítios eletrônicos de construtoras e incorporadores imobiliários, nesse mesmo período. Buscou-se dessa forma, analisar os discursos desses agentes em relação à área central e, especificamente, em relação aos bairros Brás e Belém.

As leituras possibilitaram a introdução às problemáticas da reestruturação urbana em Portugal e em São Paulo, permitindo a diferenciação entre as terminologias renovação e reabilitação, direcionando as observações realizadas no campo, a elaboração e realização das entrevistas com atores importantes nesses processos.

Em Portugal entrevistamos técnicos da SRU da cidade de Coimbra e do Porto, um arquiteto envolvido diretamente em uma reabilitação de edifício privado, representantes da associação de moradores, Associação Renovar a Mouraria, em Lisboa. Também participamos de debates e seminários nas cidades do Porto e Lisboa, com enfoque nas regiões centrais (Baixas), os apontamentos sobre essas atividades foram incorporados à pesquisa assim como as atividades, de mesma natureza, realizadas em São Paulo.

Aqui, entrevistamos alguns atores que participam de entidades e movimentos sociais com reconhecida atuação na área central: um advogado que atua com moradores de rua e assessora o Movimento Sem-teto do Centro (MSTC); uma antiga liderança de um dos grupos de moradia pioneiros na atuação na região central, o grupo Belém; e o responsável

por alguns programas públicos implantados entre 2001 e 2004 na esfera municipal e, que participa de Organização Não Governamental (ONG) que atua com moradores de rua, de cortiço e catadores de material reciclável da região central.

Em todas as entrevistas o objetivo foi acompanhar a visão desses agentes sobre os processos de intervenção realizados nessas cidades, captando a forma como compreendem esses processos e o que esperam como resultado dessas práticas no espaço.

Essa tese está organizada em quatro capítulos, além da *Introdução (1)* e *Considerações Finais (6)* que procuraram abordar o processo de renovação urbana nos bairros operários da cidade de São Paulo, identificando as práticas de intervenção em determinados territórios e os discursos produzidos por diferentes atores que participam do cotidiano dessa região.

Em *Transformações da Cidade (2)*, procuramos acompanhar a forma como o espaço urbano da área central foi sendo organizado, entre o final do século XIX e o começo do XX, constituindo dois territórios distintos: o centro histórico e os bairros operários, localizados à leste do centro. Ao longo do século XX e XXI, verificamos as diversas alterações que ocorreram nessa região e os principais agentes que contribuíram para tais transformações.

Aprofundamos o debate sobre as intervenções urbanas nessa cidade, em *Reestruturação Urbana da Região Central de São Paulo (3)* no qual, primeiro analisamos as ações desenvolvidas no centro histórico e, posteriormente, o impacto dessas transformações, nas dinâmicas socioespaciais de bairros como Brás e Belém. As movimentações populacionais foram apreendidas por meio da análise de dados censitários.

Apresenta-se em *A Reestruturação Urbana no Contexto Português (4)* os pressupostos das políticas de intervenção no espaço urbano em Portugal, a partir da década de 1980, e a forma como essas ações, em meados dos anos 2000, passaram a ser desenvolvidas por meio de órgãos específicos encarregados de conduzir a reabilitação das áreas centrais em cidades como Coimbra, Lisboa e Porto.

Por fim, em *Desvendando a Trama de Discursos* (5), recuperamos alguns projetos anunciados para a região central da cidade de São Paulo, entre 1992 e 2012, mostrando como, ao longo do tempo, foram criadas imagens que se associaram a determinadas regiões da cidade e construídos discursos para amparar supostos processos de intervenção. Um elemento importante na transformação da paisagem urbana é a produção habitacional pública e privada, por isso acompanhamos o debate em torno da política pública realizada no Conselho Municipal de Habitação (CMH) que, criado em 2002, se transformou em arena política entre os diferentes segmentos que o compõe. Por outro lado, a análise dos panfletos e propagandas dos lançamentos imobiliários permitiu compreender a visão expressa pelo mercado imobiliário sobre os bairros estudados, verificando o tipo de imagem que ressaltaram e esconderam em suas estratégias de *marketing*.

2. TRANSFORMAÇÕES NA PAISAGEM PAULISTANA

2.1. O centro da cidade

Na história da cidade de São Paulo, algumas características despontam como constantes, desde o final século XIX: a renovação urbana, provocando diversas alterações na paisagem; o crescimento físico desorganizado, resultando na expansão territorial; a segregação socioespacial, estabelecendo no território os espaços a serem ocupados pelos diversos grupos econômicos; e a especulação imobiliária, determinando os locais de valorização e os vetores de crescimento desta mesma cidade.

Debatidos por especialistas de diversas áreas do conhecimento, esses processos têm ocorrido em partes diferentes da cidade, confrontando vários interesses, porém sempre evidenciando a recorrência de um processo que, ao mesmo tempo, é parte do passado da cidade, mas também de seu presente, determinando assim “[...] *um eterno construir e desconstruir*” (YÁZIGI, 2006, p. 204).

Apresentaremos, de forma breve, como esses elementos se articularam ao longo da história da cidade e, posteriormente, caracterizaremos seus impactos na atualidade, especialmente em um perímetro da região central da cidade, onde se localizam os bairros Brás e Belém.

Entre 1862 e 1934, a cidade de São Paulo apresentou um crescimento populacional anual de 6,77%⁸, o que provocou sua expansão em várias direções, gerando a abertura de novos bairros, o loteamento das antigas chácaras e a necessidade de estruturar os serviços e equipamentos urbanos.

Ao receber milhares de novos moradores, a cidade passou a exigir transportes rápidos, pois as distâncias passaram a ser medidas em quilômetros, os chafarizes deixaram de dar conta do consumo, aumentou o risco de contaminação da água e o esgoto sem destino certo tornou-se o principal inimigo da saúde pública. (BONDUKI, 2004, p. 18).

Entre os fatores que fomentaram esse incremento populacional e culminaram com o processo de urbanização vivenciado a partir de 1870, destacaram-se a imigração para

⁸ SEVCENKO, N. **Orfeu extático na metrópole**: São Paulo, sociedade e cultura nos frementes anos 20. 3ª ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2003, p. 109.

a lavoura cafeeira em substituição à mão de obra escrava; a própria localização da cidade (ponto de ligação entre o interior do Estado e o Porto de Santos); a ferrovia e a industrialização. Conforme apontou Frehse (2005), esses elementos tornaram-se uma tendência interpretativa do desenvolvimento urbano paulista por meio das análises produzidas por Caio Prado Júnior, Eurípedes Simões de Paula, Richard Morse e Pierre Mobeing.

Aqueles que para cá vieram foram atraídos “*por essa fabulosa acumulação de recursos, de oportunidades na indústria e no comércio ou vislumbrando a possibilidade de enriquecimento*” (SEVCENKO, 2005, p. 109). A cidade anunciava a sua grandiosidade e se consolidava no cenário nacional⁹.

Nesse contexto era necessária a implantação de um projeto urbano representativo da pujança econômica da cidade, que distinguisse o assentamento colonial, “*capitania de sertanistas e tropeiros*” (MARINS, 2001, p. 172), da urbe dos cafeicultores e empresários paulistas. A cidade precisava se modernizar e o modelo urbano desse desenvolvimento viria da experiência europeia, notadamente francesa e inglesa, e da norte-americana¹⁰.

A partir da gestão do prefeito Antônio Prado (1899-1910), os espaços localizados dentro do Triângulo Central¹¹ foram remodelados:

[...] as reformas visaram melhorar a circulação pública, por meio do alargamento, retificação e descongestionamento das ruas; construção de grandes edifícios para abrigar os órgãos oficiais e destinação de espaços públicos ao lazer da população [...] (OLIVEIRA, R., 2008, p. 108).

A construção de um projeto de Centro foi definida pelas elites locais com o apoio da municipalidade (GROSTEIN, 1994 *apud* FRÚGOLI Jr., 2000, p. 51), sendo necessário para isso implantar um modelo estético-arquitetônico que, ao mesmo tempo, distinguisse e reafirmasse a centralidade dessa parte da cidade. Priorizou-se, acima de tudo,

⁹ Segundo SILVA L. (2004), a cidade concentrava, em 1907, 15,9% do valor bruto da produção industrial, valor que aumentou para 31,5% em 1919 e 45,4% em 1939. Corroboram com esses dados, os estudos anteriores realizados por PETRONE (1955) e DEAN (1971).

¹⁰ SILVA J. (1994/1995); SEVCENKO (2003).

¹¹ O Triângulo Central engloba as Ruas Direita, São Bento e 15 de Novembro. Até a década de 1970 era o centro financeiro, comercial e de negócios da capital, posteriormente, essas funções foram transferidas para outras partes da cidade, gerando novas centralidades, sobretudo, no setor de serviços.

a criação de uma área central com espaços e edificações de prestígio, capaz de desempenhar suas funções de dominação local e regional.

Dessa forma, a colina histórica, onde se misturavam diferentes estratos sociais e uma variedade de usos do solo, foi transformada em núcleo central com função terciária e perfil elitizado, comandando um território urbano em expansão (CAMPOS, 2004).

O processo civilizador imposto à área central da cidade continuaria com as ações desenvolvidas nas gestões municipais seguintes. Coube à gestão de Raimundo Duprat (1911-1914) a criação do parque do Vale do Anhangabaú¹² e do bulevar parisiense paulistano, a Avenida São João (CAMPOS, 2004).

Era preciso passar do quadro urbano herdado dos períodos colonial e imperial à configuração de uma capital que centralizasse regionalmente um sistema de trocas ancorado na dominação dos grandes centros do Hemisfério Norte. A forma urbana, além de abrigar as atividades envolvidas nessa intermediação, deveria simbolizar a representatividade desse núcleo em relação aos fulcros centrais do sistema. (CAMPOS, 2004, p. 79)

A partir de 1920, as intervenções urbanas buscaram assegurar a boa funcionalidade viária na região central (FREIRE, 1927 *apud* MEYER; GROSTEIN, 2011), uma vez que as suas ruas principais passaram a ficar constantemente congestionadas à medida que o automóvel se transformou em um importante protagonista urbano:

[...] Dos anos 1920 até os anos 1940 materializou-se a transformação de uma cidade cujo transporte público funcionava sobre trilhos em uma cidade onde o transporte sobre pneus se tornou hegemônico [...] (SILVA L., 2004, p. 102).

Durante a primeira gestão de Prestes Maia (1938-1945) iniciou-se parte da execução do Plano de Avenidas¹³ que, segundo Toledo (1996), buscava dar maior funcionalidade e embelezamento à cidade por meio da reformulação do sistema viário, mas que ajudou também a consolidar a expansão periférica da cidade:

A maciça intervenção do poder público no espaço urbano caminhava paralelamente à crescente separação entre local de trabalho e moradia, levando à crescente periferização da Cidade e, em contrapartida, à rápida verticalização do

¹² Ao redor do qual criou uma série de edifícios como o Teatro Municipal, os palacetes e a residência Prates (atual sede da Prefeitura), o Clube Comercial, o Hotel Esplanada e a sede da Light (CAMPOS, 2004).

¹³ Elaborado em 1925, por Prestes Maia, ainda engenheiro municipal, e por Ulhôa Cintra.

centro, que ia se especializando como zona terciária, com o aumento dos bancos e escritórios. (PAOLI; DUARTE, 2004, p. 69)

Para Frúgoli Jr. (2000, p. 53), “*dos anos 30 em diante, a cidade e o Centro passaram a sofrer novas modificações rumo à ‘metropolização’*” e já na década de 1950, esse espaço apresentava sinais que atingira seu ponto de saturação¹⁴. Em outras partes da cidade, o que se processou foi o crescimento acelerado sem o menor controle do poder público, que deixou para a iniciativa privada, o estabelecimento das regras do crescimento urbano:

O crescimento físico da área urbana não foi acompanhado pelos poderes públicos, quer municipal, quer estadual, ocorrendo pela necessidade dos moradores da cidade e pela ação dos especuladores imobiliários, que ocuparam e lotearam as regiões do entorno da cidade, em um processo que continua até nossos dias. (GLEZER, 1994/1995, p. 20).

Nesse cenário foi notório, por exemplo, o papel de empresas como a The São Paulo Tramway Light and Power Co., que exercia o monopólio do fornecimento de vários serviços como gás, energia, transportes, telefonia e abastecimento de água¹⁵ e que foi segundo Sevchenko (2003, p. 122):

O mais danoso agente especulador, que comprometeu definitivamente o futuro da cidade, forçando seu desenvolvimento em bolsões desconexos, espaços discriminados, fluxos saturados e um pavoroso cemitério esparramado de postos e feixes de fios pendurados como varais por toda a área urbana [...]

O desenvolvimento de relações, nem sempre claras, entre os negócios imobiliários e os favores prestados pelas empresas privadas na cidade, teve como consequência a valorização do solo urbano, o que criou, paulatinamente, várias cidades dentro da cidade. Assim, a cidade legal, constituída pelo centro e os bairros da elite se opôs à cidade ilegal, formada pelos bairros operários e periféricos:

O resultado dessa prática sistemática era o surgimento de bairros inteiros completamente desconectados entre si, com uma heterogeneidade de arruamentos desencontrados, escassez drástica de praças, espaços públicos e amenidades. Essa anarquia especulativa era o oposto mesmo de qualquer ideia de planejamento ou princípio de urbanismo (SEVCENKO, 2003, p. 124).

¹⁴ De acordo com pesquisa iniciada em 1956 pela Sociedade para Análises Gráficas e Mecanográficas Aplicada aos Complexos Sociais (SAGMACS), durante a gestão de Vladimir de Toledo Piza (1956-1957).

¹⁵ Conforme ROLNIK, 1997, 1999; SEVCENKO, 2003 e AMADIO, 2004.

A cidade legal foi redesenhada seguindo os padrões de civilidade europeia, sob os auspícios ingleses e canadenses, com consultoria francesa do arquiteto Joseph Antoine Bouvard e pressão da especulação imobiliária, produzindo os bairros específicos da elite paulistana. A cidade ‘ilegal’, ao contrário, foi formada ao longo das várzeas dos rios Tietê e Tamanduateí e da linha férrea, misturando na paisagem fileiras de casas e indústrias, ressalte-se que ali, não havia proibições de usos do solo. Esse local congregando clandestinidade e ilegalidade se tornou, por excelência, lugar da moradia operária¹⁶.

A cada uma dessas “cidades” correspondia um espaço específico e um tempo determinado. De um lado, a cidade legal, onde tempos e espaços não se misturavam: o espaço do trabalho estava separado do tempo da casa, o tempo do lazer era distinto do espaço da rua. De outro lado, estavam os bairros populares onde trabalho, moradia e lazer estavam sobrepostos no tempo e no espaço. (PAOLI; DUARTE, 2004, p. 56).

Invisível à sociedade da época, esse território assim permaneceria caso os que ali habitavam não fossem considerados responsáveis pelos perigos sanitários que assolaram a cidade (BONDUKI, 2004), transformando-se em uma ameaça aos residentes da cidade legal. Nessa perspectiva, a criação de diversas medidas sanitárias teve por finalidade controlar o território habitado pelos pobres, as quais, por sua proximidade física, poderiam se tornar um foco de mobilização social:

Em outras palavras, tentava-se abolir a política vinda dos vários lados da diversidade da Cidade – sobretudo dos bairros de trabalhadores, cujas demandas sobre as condições de trabalho rebatiam sobre as de moradia e seu entorno, embora fossem pensadas como coisas separadas (PAOLI; DUARTE, 2004, p. 63).

Essa cidade invisível tornou-se alvo de ações sanitaristas e moralistas que buscaram tanto manter os indivíduos dos bairros populares distantes dos espaços ocupado pela elite, como disciplinar os usos possíveis dentro dos bairros operários e, dessa forma, uma questão de saúde pública se transformou em caso de polícia.

O desenvolvimento de formas de controle, cujos mecanismos foram sendo codificados e ministrados pela medicina urbana enquanto técnica geral de saúde, foi se afirmando e assumindo importante papel nas estruturas de poder administrativo [...] A medicina se nomeava um “administrador do espaço coletivo”, diagnosticava o espaço urbano como um meio perigoso, e prescrevia

¹⁶ KOWARICK, 1988; ROLNIK, 1997; BONDUKI, 2004.

ações saneadoras (em múltiplos sentidos) investidas de autoridade policial, para integrar a grande massa populacional que assolava São Paulo no alvorecer da metrópole segundo uma ordem de fundamento “científico” (SEGAWA, 2004, p. 348).

Territórios desconexos, conforme conceituou Sevckenko (2003), a cidade cresceu para além do perímetro central. De um lado, os bairros exclusivos da elite como Campos Elíseos, Higienópolis e Cerqueira César, de outro, somente para ficarmos na vertente leste da cidade, os bairros operários como Brás, Belenzinho, Mooca e Pari.

Quando essas duas cidades porventura se encontravam, ficava evidente, para o conjunto da sociedade, suas próprias fendas e fissuras, e as dificuldades da coesão e da unidade sociais mostravam, sobretudo, as impossibilidades de comunicação (PAOLI; DUARTE, 2004, p. 71)

Portanto, desde o momento em que a cidade de São Paulo se expandiu, a segregação socioespacial configurou-se como elemento constitutivo de sua estrutura urbana e, ainda hoje, é um elemento presente que continuou determinando o lugar de cada estrato social no espaço físico da cidade.

2.2. A cidade além do Rio Tamanduateí

As várzeas dos rios Tamanduateí e Tietê mostraram-se locais extremamente atrativos e apropriados ao capital imobiliário para a instalação das indústrias. Contribuíram para isso fatores como o baixo preço dos terrenos, localizados em áreas alagadiças; a proximidade com a ferrovia, facilitando o escoamento da produção; e a abundância de água nos rios e córregos da região, fundamentais às indústrias que ali se instalaram.

Existiam assim duas cidades. Uma cidade ficava na colina histórica, na parte seca da cidade englobando o Triângulo Central e, a outra, estava localizada além do rio Tamanduateí, na parte de várzea, território alagadiço e insalubre, “[...] *uma espécie de apêndice externo, ou um tumor do crescimento catastrófico da cidade* [...]” (SEVCENKO, 1997) e, considerada uma área de fora, permitia a instalação de qualquer atividade, inclusive aquelas consideradas perigosas.

Mesmo não contando com os melhoramentos urbanos existentes na cidade que se delineava na colina, a cidade da várzea, a partir de 1860, passou a se desenvolver. Inicialmente os bairros ali existentes, Brás e Belenzinho, eram conhecidos por viajantes, tropeiros e peregrinos que se deslocavam do Rio de Janeiro e do Vale do Paraíba em direção à cidade de São Paulo (TORRES, 1969).

Neste período, a atividade comercial destacava-se como principal função econômica da cidade que mantinha contato constante com o porto de Santos e com as regiões agrícolas do interior, atuando como entreposto comercial. Essas atividades garantiam a circulação de pessoas e mercadorias pelas estradas que convergiam para São Paulo [...] Para atender à necessidade de serviços aos viajantes, vários estabelecimentos – os pousos de tropas – se alinhavam ao longo desses caminhos e, em certa medida, orientavam a fixação do povoamento nessas áreas (RUFINONI, 2004, p. 12)

Esses bairros concentravam, ainda, diversas chácaras frequentadas por membros da elite paulistana, “[...] *durante décadas o bairro foi ocupado apenas por chácaras, como a de Inácio José de Araújo, que desde 1860 plantava uvas para fazer vinho*” (AMADIO, 2004, p. 338).

A inexistência de regras que definiam os usos e a ocupação do território (ROLNIK, 1997 e 1999) favoreceu a criação de fronteiras urbanas que, ao mesmo tempo

em que salvaguardou os bairros onde vivia a elite, permitiu que em outros espaços houvesse uma permissividade de usos.

O poder público, ao aceitar a maior divisão dos lotes urbanos nessa parte da cidade, potencializou os lucros obtidos pelos empreendedores na construção da habitação predominante entre os trabalhadores no final do século XIX e começo do XX, os cortiços¹⁷.

A atratividade dos investimentos estava na possibilidade da mistura, o que, além da acessibilidade gerada pela ferrovia e, depois, pelas linhas de bondes urbanos que ligavam o bairro ao centro comercial da capital, abria oportunidades imobiliárias para pequenos e grandes investidores (ROLNIK, 1997, p. 116).

Os cortiços ainda são encontrados nos antigos bairros operários da região central e mesmo em bairros da periferia. A substituição ou não dessa população nos bairros estudados será abordada oportunamente.

A instalação das ferrovias São Paulo Railway (S.P.R.) em 1867 e da Estrada de Ferro do Norte em 1875, cuja estação se localizou no Brás¹⁸, representou um novo impulso na incorporação dos bairros da várzea do Tamandateí à cidade (ANDRADE, 1991) e também porque elas foram as *“responsáveis por facilitar o acesso e fixação de grande número de imigrantes na região”* (RUFINONI, 2004, p. 18).

Apesar da expansão dessa parte da cidade, sua ocupação não aconteceu prontamente e muitos bairros permaneceram bastante isolados, *“entre um bairro e outro, ou mesmo entre estes e o núcleo antigo da cidade, interpunham-se grandes espaços vazios”* (RUFINONI, 2004, p. 22), tendência somente revertida nas primeiras décadas do século XX, com a expansão industrial e a chegada das linhas de bondes, permitindo a ligação desses bairros com a cidade estabelecida na colina e com regiões mais distantes (RUFINONI, 2004).

¹⁷ Segundo Lemos (1998), existiam relatos descrevendo a existência de cortiços na cidade de São Paulo desde 1885. Essa tipologia se consolidou como alternativa habitacional da população de mais baixa renda, tanto por ser de menor custo, comparada com outros tipos de moradia, como pela proximidade com os locais de trabalho

¹⁸ É importante ressaltar a diferença provocada por essas ferrovias no espaço urbano. Conforme Andrade (1991), a S.P.R., também chamada de Inglesa, se instalou em área de várzea, sendo suas margens ocupadas pelas indústrias, ao passo que a Estrada do Norte fixou-se em área mais elevada, constituindo-se no seu entorno, uma ocupação basicamente residencial.

O incremento populacional, somado à superposição de duas novas funções – a comercial e a industrial –, modificou drasticamente a paisagem do bairro, onde grandes lotes ocupados por galpões industriais passaram a conviver ao lado de terrenos extremamente compartimentados, ocupados por conjuntos habitacionais e vilas operárias. (MEYER; GROSTEIN, 2011, p. 92)

Apesar dos avanços, a Várzea do Carmo¹⁹ representava um elemento a ser superado para a efetiva integração dessas zonas com a parte alta da cidade. Com o desenvolvimento desses bairros, além de barreira física, a várzea tornou-se uma preocupação sanitária.

Até 1893, quando se iniciam as obras de canalização do Tamanduateí, vários projetos para saneamento das várzeas são avaliados; porém, entraves de ordem econômica ou política não permitem a concretização de nenhum deles (RUFINONI, 2004, p. 24)

Assim, somente a partir de 1885, já com as obras de canalização e saneamento do Rio Tamanduateí, concebeu-se a ideia de transformar a várzea, em parque. Nasceu assim, na região, o Parque D. Pedro II²⁰:

A retificação do rio Tamanduateí e o aterro da Várzea, a partir de 1914, implicaram num duplo benefício para a área do Brás e para a cidade. Para a primeira, pelo Parque ter se constituído na área de lazer principal dos bairros fabris a leste do núcleo central e para a cidade por ter obtido uma ligação dos bairros do sudeste com o norte, além daquela do centro com os bairros do leste (AMADIO, 2004, p. 342)

Esse projeto também representava o aceno do prefeito Washington Luís (1914-1919) às classes populares. No entanto, esse parque jamais foi implantado integralmente, e ao longo dos anos sofreu sucessivas modificações. *“A área verde foi inaugurada em 1925, mas os equipamentos e as instalações esportivas previstas nunca foram concluídos, evidenciando a baixa prioridade dessa política ‘social’”* (CAMPOS, 2004, p. 79).

O que resta da ideia do parque (Figura 2) foi cercado por um conjunto de viadutos construídos nas décadas de 1940 e 1970 (MEYER; GROSTEIN, 2011). Essas

¹⁹ Conforme Rufinoni (2009) essa região era inóspita não só pelas inundações que provocavam, mas também pelo acúmulo de lixo, de toda a cidade, nessa área.

²⁰ Em 1921, o Parque da Várzea do Carmo passou a chamar-se Parque D. Pedro II, com sua inauguração no ano seguinte. O projeto do Parque da Várzea do Carmo foi desenvolvido por Francisque Couchet, entre 1916 e 1918, dialogando com a proposta feita pelo arquiteto francês Antoine Bouvard, em 1911, conforme Meier e Grostein (2011).

construções acentuaram, ainda mais, a degradação desse local e de seu entorno (AMADIO, 2004).

Do projeto inicial, permaneceram na região importantes obras arquitetônicas como o Palácio das Indústrias (1911-1924), “[...] *edifício destinado a exposições agrícolas, comerciais e industriais, recebeu a Exposição Internacional de São Paulo, o primeiro evento desse tipo a ocorrer na cidade*” (AMADIO, 2004, p. 340) e o Mercado Municipal (1928-1932), que auxiliou na consolidação da zona cerealista no Brás, somente transferida para a zona oeste da cidade no final da década de 1960 (AMADIO, 2004).



Figura 2: Foto (1972) com vista aérea do Parque D. Pedro II. Na parte central da imagem, vê-se o Palácio das Indústrias.

Fonte: MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 120.

A instalação da Hospedaria do Imigrante no Brás, em 1888, foi outro elemento importante no desenvolvimento urbano desse bairro, como pólo aglutinador de mão de obra que será utilizada, posteriormente, “*para o crescimento da indústria nacional devido à formação de um grande mercado consumidor interno*” (RUFINONI, 2004, p. 34).

No Brás, a Hospedaria estava localizada fora dos limites do então núcleo central da cidade (ANDRADE, 1991), buscando-se inibir a circulação dos imigrantes pela cidade, sendo esse o motivo pelo qual a Hospedaria fora transferida do bairro da Luz. No Brás, os imigrantes desembarcavam diretamente no novo espaço.

Mesmo distante ‘da cidade’, os imigrantes não deixaram de representar um perigo à saúde pública²¹, uma vez que estavam espacialmente contidos e impedidos de circular livremente pela cidade.

Apesar das diversas transformações urbanas ocorridas nos bairros operários, no Brás, Belém e Mooca é possível reconhecer características físicas originais de sua ocupação como a uniformidade de seu traçado, o parcelamento do solo e pelo conjunto de casas em série com suas frentes voltadas para a rua (GENNARI, 2007), além disso, são marcas inegáveis nesses bairros, a mistura entre edificações industriais e habitações proletárias, e a população imigrante “[...] *marcada pela diversidade étnica e a conseqüente procura por novos códigos de sociabilidade*” (RUFINONI, 2004, 7).

Os elementos indutores do desenvolvimento urbano desses bairros foram também os responsáveis pela consolidação da segregação socioespacial que ali se delineou. Os bairros da várzea do Rio Tamandateí constituíram outra cidade, quer porque essa condição era exigida dos que ali residiam pela sociedade da época, quer porque seus habitantes, ao serem vistos como intrusos, tentaram se preservar e assim assumiram tal condição, formando uma cidade independente (ANDRADE, 1991; RUFINONI, 2004).

Ambas as situações nos remetem às observações feitas por Elias (2000), em seus estudos sobre os *estabelecidos* e *outsiders*, quanto à sociodinâmica da estigmatização. No caso paulistano entendemos que a elite ao atribuir uma má reputação aos imigrantes,

²¹ Os imigrantes foram vistos, pela sociedade de então, como foco potencial de transmissão de doenças e infecções.

impôs-lhes um forte estigma social que foi assimilado e, em função da pouca coesão grupal²² desses indivíduos, não tiveram forças para combater tal imagem.

Por outro lado, esses bairros operários mesmo sendo parte renegada do fenômeno urbano²³, acabaram desenvolvendo uma demanda própria por serviços e comércio. Esse fator, por sua vez, possibilitou que no Brás e Belém, se forjasse uma ideia de coesão entre os imigrantes italianos ali residentes, que tendo pouco contato com a cidade localizada na parte alta, auxiliaram esses bairros a se tornarem centro de redistribuição de populações e mercadorias para outras partes da cidade (SEVCENKO, 1997), rompendo assim, com uma lógica de dependência periferia-centro, pois até certo ponto tornaram-se independentes e, ao ultrapassar os limites geográficos desses bairros, esses imigrantes deixaram sua influência por toda a cidade por meio de seus hábitos, costumes e cultura (TORRES, 1969).

A ferrovia ao mesmo tempo em que impulsionou o desenvolvimento do bairro, introduziu algumas barreiras físicas que se tornaram “*obstáculo à interligação das partes oriental e ocidental da cidade e, nesse sentido, um elemento de segregação dos bairros orientais*” (ANDRADE, 1991, p. 38). As porteiras representavam verdadeiros transtornos à população²⁴ e uma solução definitiva a esse problema somente foi encontrada na segunda metade do século XX.

Porém, os problemas de microacessibilidade, cuja origem é a presença do sistema ferroviário e de glebas de grande porte no interior do tecido urbano, não foram

²² Rolnik (1997) demonstrou como não havia territórios exclusivos de imigrantes na cidade de São Paulo, exceção aos judeus, japoneses e sírios (Hall, 2004). No entanto, é importante salientar que a concentração de italianos na indústria foi grande, o que permitiu encontrá-los em bairros como Mooca, Brás, Belenzinho e Bom Retiro. Porém a coesão grupal não podia ser percebida porque muitos destes imigrantes falavam o dialeto de sua região de origem e não uma língua homogênea.

²³ Sevcenko (1997) utilizou o termo ao se referir ao Brás. Aqui entendemos que a expressão pode ser estendida também ao Belém, visto suas trajetórias e dinâmicas similares. Chamá-los de “parte renegada do fenômeno urbano” alude não somente à fixação, nesses territórios, de atividades perigosas e poluentes, mas evidencia que esses bairros, por concentrar boa parte da residência desses operários, os cortiços, tornaram-se perigosos também do ponto de vista de sua organização social.

²⁴ A Lei Municipal nº 1775 (17 de abril de 1914) autorizou a contratação de estudos e projetos para resolver o problema das transposições da S.P.R., principalmente no Brás. A solução proposta apontava a necessidade de criar passagens de nível e linhas férreas subterrâneas nos trechos apontados. A solução para a interligação da rua do Gasômetro com as avenidas Rangel Pestana e Celso Garcia seria resolvida nos anos 1940 (TORRES, 1969; ANDRADE, 1991). No caso do Belenzinho, somente seria resolvido, na década de 1960, com a construção do Viaduto Guadalajara. A divisão do bairro consolidada pela separação provocada pela linha do trem, persistiria.

objeto de nenhuma obra específica. É possível até mesmo afirmar que, além dos problemas já existentes, as novas ligações destinadas à estruturação metropolitana incrementaram outros relacionados com a acessibilidade local (MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 79).

Apesar do confinamento físico-espacial e do imaginário criado pela elite paulistana em relação aos bairros operários, Brás e Belenzinho rapidamente se desenvolveram e adensaram. Concentravam uma vida cultural bastante expressiva (MARTIN, 1984), pela existência de cantinas, bares, teatros, sociedades recreativo-dançantes e cinemas²⁵, assim como pela experiência pioneira, no país, da educação anarquista por meio da Escola Moderna²⁶ (TRENTO, 1989; SAVIANI, 2008).

A partir de 1930, as modificações nesses espaços foram sistemáticas, culminando em um acelerado processo de degradação urbana. No Brás acentuou-se sua função comercial em decorrência do crescimento e ampliação do número de estabelecimentos ali existentes e com a comercialização dos mais diversos tipos de produtos como vestuário, maquinário, couro e madeira, o que o tornou “*um subcentro de referência para a cidade de São Paulo*” (MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 111); ao mesmo tempo, iniciou-se a transferência de várias de suas indústrias para outras localidades.

A partir de 1940, já era possível perceber no Brás a redução populacional. Primeiro se transferiram do bairro aqueles imigrantes que enriqueceram e optaram por residir em locais condizentes com sua nova condição social²⁷. Depois houve a mudança de muitos moradores que pagavam aluguel, transferindo-se para a periferia, onde, com a aquisição de lotes, puderam realizar o sonho de erigir a casa própria:

²⁵ Conforme Souza (2004, p. 37) O Cinema Belém, foi “[...] possivelmente o primeiro que se instalou no bairro (...) e também o pioneiro da ‘zona entre o Brás e a Penha’”. Já o Brás era, na década de 1940, “o segundo centro de salas de exibição, perdendo apenas para a Cinelândia no centro da cidade” (PASSETTI *apud* PEREIRA, 2002, p. 219).

²⁶ A Escola Moderna em São Paulo funcionou no Belenzinho e tinha como inspiração o trabalho desenvolvido pelo espanhol Francisco Ferrer y Guardia. Uma das inovações desse sistema era a coeducação entre os sexos, com meninas e meninos estudando juntos.

²⁷ Conforme estudos de Martin, 1984; Andrade, 1991; Vêras, 1992.

Entre 1940 e 1950, cerca de cem mil famílias, mais de meio milhão de pessoas, passaram a morar em casas próprias autoconstruídas nas periferias. A maioria havia embarcado na perspectiva do auto-emprego de uma casa situada em bairros sem qualquer melhoramento público (MARICATO, 1999, p. 126)

Entre 1950 e 1970, diversos fluxos migratórios internos no eixo Nordeste – São Paulo trouxeram novos trabalhadores à cidade. A porta de entrada de muito desses indivíduos foi o bairro do Brás (PEREIRA, 2002), que se mantinha atrativo pela possibilidade de emprego na indústria e no comércio; existência de um albergue próximo à antiga Hospedaria do Imigrante; presença de diversos cortiços, além do comércio de produtos nordestinos, dos forrós e dos bares típicos.

Apesar das modificações urbanas e no perfil dos moradores, existem algumas imagens que se atrelaram a esses bairros: seriam locais onde se poderia encontrar todo tipo de comércio; atrairiam indivíduos ‘estrangeiros’ (imigrante/migrante), por oferecer alternativas baratas²⁸ de moradia; possibilitariam o deslocamento fácil para diversas regiões da cidade, considerando-se a vasta rede de transporte que os atravessam.

Na década de 1980 com o deslocamento das indústrias das regiões Central e Leste para bairros da Zona Sul e para a região do ABC²⁹, os postos de trabalho foram reduzidos em aproximadamente 36%³⁰. No Brás, Belenzinho e Mooca esse processo acelerou aquele iniciado em décadas anteriores com o decréscimo populacional, a deterioração física e o esvaziamento dos galpões e instalações fabris.

Por sua vez, nesse momento, surgiram novas atividades econômicas ligadas ao setor terciário, ao comércio varejista e atacadista, ao comércio ambulante e à indústria da confecção.

²⁸ É questionável o cortiço ser visto como alternativa de baixo custo, conforme Kohara (1998), no entanto, esse tipo de moradia se mostra acessível a quem o procura, por ser um mercado informal de locação. Esse mercado, não é fiscalizado e, portanto, as regras de locação e convivência são estabelecidas entre o morador e o intermediário, o que resulta em péssimas condições de habitabilidade para o morador e de alta lucratividade, para donos de cortiços e intermediários.

²⁹ Fazem parte do chamado ABC paulista os municípios de Santo André, São Caetano, São Bernardo, Diadema, Mauá, Rio Grande da Serra e Ribeirão Pires.

³⁰ Dados do Serviço Nacional da Indústria (Senai), *apud* DE GRAZIA, p. 77.

Nas duas últimas décadas do século 20, a queda do emprego industrial em favor das atividades terciárias repercutiu no conjunto do município e, ainda uma vez, de forma peculiar no Centro. (MEYER; GROSTEN, 2010, p. 28)

Alguns autores negam a aplicação do conceito de “desindustrialização” à cidade de São Paulo. Pereira (2002) e Ferreira J. (2010) consideram que esse processo vivenciado pela cidade, a partir dos anos 1980, deve ser classificado como “desconcentração industrial”.

Para Pereira (2002), houve uma readaptação das condições de funcionamento e estruturação da indústria, e ainda que os antigos bairros operários não tenham a predominância industrial de ramos dinâmicos como a indústria petroquímica (FERNANDES, 1986), eles continuam apresentando condições vantajosas à permanência fabril, como a locação habitacional e a proximidade domicílio-trabalho. Esses elementos são importantes quando se analisa a chegada de um novo ciclo industrial, como a indústria de confecção.

Para Ferreira J. (2010) a partir dos anos 1970 houve na cidade de São Paulo, a desarticulação do processo industrial com o conseqüente deslocamento das indústrias à região metropolitana, em função de fatores como: saturação da infraestrutura de transporte, alto custo de vida, valorização fundiária e imobiliária, restrições ambientais, entre outros. Segundo esse autor, o conceito de “desconcentração industrial” pode ser comprovado com base em duas pesquisas, que apontam a proximidade das indústrias com o município.

A primeira pesquisa realizada pelo Seade (1999) apontou que muitas indústrias foram realocadas em um raio de até 150 km da cidade de São Paulo. A outra, do Instituto Florestan Fernandes (2000), verificou a manutenção de pequenas indústrias junto às antigas áreas de concentração industrial da cidade, “*notadamente ao longo da antiga ferrovia Santos-Jundiaí*” (IFF apud FERREIRA J., 2010, p. 58).

A degradação física dos bairros Brás e Belém é atribuída às obras viárias das décadas de 1960 e 1970 para a criação da Avenida Alcântara Machado (Radial Leste) – importante eixo de ligação entre as zonas leste e oeste da cidade – e a construção da Linha Leste-Oeste do Metrô, ligando a Barra Funda a Itaquera.



Figura 3: Foto (1957) do Viaduto Alcântara Machad, ainda em fase de construção.
Fonte: *apud* MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 117.



Figura 4: Foto (2007) da linha férrea e metroviária da linha vermelha. Ao fundo a Estação Belém do Metrô.
Fonte: Acervo da autora.

A construção da Radial Leste entre o Centro e o bairro da Mooca foi entregue em 1957 e consolidou a separação entre a Mooca e o Brás³¹. O trecho do Belém consolidou a divisão iniciada no final do século XIX com a estrada de ferro e contribuiu para o declínio do comércio local, na medida em que facilitou o deslocamento direto da população ao centro da cidade sem a necessidade de passar pelo bairro³².

Deve-se destacar que o impacto urbano dessas obras, como normalmente acontece não foi dimensionado em relação à forma como afetou as relações de sociabilidade e vizinhança, restringindo-se à análise dos benefícios propiciados em relação à mobilidade e circulação:

[...] é notório o fato de que a prioridade na construção de avenidas amplas e largas facilita a diluição da cidade pela promoção da destruição de bairros inteiros, das relações de vizinhança, do esvaziamento e da normalização dos espaços públicos. O modelo automobilístico suprime a cidade. (CARLOS, 2008, p. 86)

Por sua vez, a construção do Metrô resultou em novo processo de demolições, de transferência populacional e criação de espaços vazios. Outro impacto decorrente de sua implantação referiu-se à discussão sobre as ações modernizantes e preservacionistas envolvendo os espaços atingidos por essas obras (MEYER; GROSTEIN, 2010).

Os impactos da construção e implantação do Metrô foram de naturezas diferentes nos dois bairros, no entanto, pela dimensão da obra, tem-se uma breve noção dos seus resultados no espaço urbano e na vida da população ali residente: foram desapropriados no trecho Brás-Bresser, 942 imóveis em 26 hectares e no Belenzinho, 540 imóveis (OLIVEIRA R., 2008, p. 129).

Para Martin (1982), a partir das obras do Metrô o processo de deterioração tornou-se compulsório, à medida que passou a estar atrelado diretamente à existência de um projeto de renovação urbana. Para o autor, somente o anúncio do projeto já teria provocado movimentações no espaço urbano que, por sua vez, intensificaram a sua deterioração: os proprietários deixaram de investir em seus imóveis diante da incerteza da permanência no

³¹ Esses bairros eram unidos pelas Ruas Wandenkolck, Carneiro Leão, Mem de Sá, Placidina e Piratininga. Nos trechos onde foi construída a Avenida Radial Leste, estas ligações desapareceram, restando como ligação entre os bairros, somente a Rua Piratininga (MARTIN, 1984, p. 172-173).

³² O Estado de S. Paulo, São Paulo, 31 dez. 1975. Caderno Cidade, p. 17. Disponível em: www.acervoestado.com.br.

local; os locatários buscaram novos lugares para se instalar; e diversos postos de trabalhos foram transferidos para outras regiões.

Segundo os comerciantes do Belenzinho, a chegada do Metrô transformou o bairro em local de passagem dos trabalhadores em direção às suas residências, localizadas em outros bairros (OESP, op.cit.).

Ao contrário das demais linhas, que são subterrâneas, a leste-oeste assumiu a construção em superfície em virtude da necessidade de redução de custos. Esse, dentre outros motivos, fez com que a implementação dessa linha provocasse fortes impactos na região que atravessa (MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 127).

Nessa parte da cidade as soluções urbanísticas demonstraram tanto improvisações na realização de projetos ao incorporar áreas, sem a devida definição de seu uso futuro, como o caráter provisório de algumas soluções encontradas, promovendo modificações constantes nesses espaços:

[...] Cada um dos projetos implementados e aqueles que ainda estão em processo de implementação testemunham uma crescente disfunção urbana. A constante incorporação dos sistemas de transporte público e individual e de um poderoso sistema viário, desprovido de projetos urbanísticos articuladores que os façam cumprir seu papel metropolitano, além da total ausência de qualquer cuidado com as demandas pontuais da microacessibilidade e dos fluxos de pedestres, transformou o Vetor Leste do Centro em uma imensa plataforma de transbordos, de travessias e de espaços residuais. As importantes edificações ali presentes foram “ilhadas” pelo sistema viário, e um parque, o d. Pedro II, foi transformado em um espaço desprovido de qualquer atributo que nos permita reconhecer a sua origem geográfica e o seu papel histórico (MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 75).

Na síntese do Projeto Cura Brás-Bresser encontrava-se a intenção de minimizar os efeitos negativos do projeto do Metrô, ressaltando seus aspectos positivos e a tentativa de evitar a formação de “cicatrices urbanas” nas áreas que seriam reurbanizadas (PLANASA, 1976). Essas intenções, no entanto, mascaravam o real objetivo do projeto que permitia a valorização imobiliária nesses locais amortizando os custos com a implantação da rede metroviária (HECK, 2004 *apud* ANELLI, 2012, p. 6).

A partir dessas duas grandes obras, a Avenida Radial Leste e o Metrô (linha Leste-Oeste), os bairros do Brás e Belém se estruturaram de novas maneiras. No Brás se acentuou o comércio varejista de tecidos, retalhos e confecções, ainda que persista a zona cerealista e o comércio de madeira. No Belém surgiram diversos comércios e oficinas de

costura que complementam o ciclo ligado à indústria de confecções, cuja vitalidade econômica encontra-se no bairro do Brás.

Para Meyer e Grostein (2010), seria necessário que o poder público assumisse um papel propositivo na condução das transformações desses bairros, pois consideraram que a flexibilização de leis e/ou mudanças de zoneamentos seriam insuficientes para modificar a região, cabendo ao Executivo desempenhar *“um novo papel, regulador, propositivo e gestor dessas áreas, cujo dinamismo é intenso e nem sempre propício para o desenvolvimento metropolitano”* (MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 46).

Brás e Belém são bairros que, apesar de sua proximidade com o centro histórico, até pouco tempo não estavam entre as áreas prioritárias do poder público para intervenções. No entanto, desde o século XIX, esses bairros vêm sofrendo os impactos de processos não concretizados no perímetro central da cidade de São Paulo e, quando passaram a ser estratégicos para o mercado imobiliário, começaram a ter sua paisagem gradualmente alterada.

Junto com Mooca, Brás e Belém compõem o chamado Vetor Leste do Centro³³ (LUME, 2006) e pela grande quantidade de antigos espaços industriais que possuem nos últimos anos tornaram-se locais potenciais para a transformação urbana:

A questão da transformação de uso das áreas industriais é um tema fundamental, pois essas áreas surgem em todas as análises como importante legado territorial do período industrial, tanto pela sua extensão e localização na malha urbana, que poderá suprir o setor habitacional de glebas e lotes plenamente equipados de infraestrutura, quanto pelo próprio encaminhamento do atual modelo de desenvolvimento metropolitano (MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 44).

Essas áreas, vistas como locais propícios às intervenções urbanas por serem consideradas degradadas, ficaram vulneráveis aos mais diversos tipos de projetos ou experiências executadas de acordo com o grau de resistência manifestado pela opinião pública e pelos atores ali existentes.

³³ Para Meyer e Grostein (2010, p. 63), o Centro e os Bairros Centrais podem ser agrupados em vetores “claramente demarcados e não definidos apenas por limites administrativos que se estruturaram a partir da última década do século 19”, organizando-se da seguinte maneira: o Leste do Centro (a partir do Parque D. Pedro II, compreendendo a várzea do rio Tamanduateí e os sistemas viário e ferroviário em direção ao Brás e Belenzinho), o Oeste do Centro (perímetro que compreenderia a Praça da República em direção à Estação da Luz, às Rua da Consolação e Augusta) e, o Vetor Central (Praça da Sé, Largo São Francisco, São Bento e Vale do Anhangabaú – centro histórico).

Duas experiências representativas dessa situação foram: a tentativa de construção de um megaedifício na região do Brás, no final da década de 1990 e o processo que culminou com a demolição de dois prédios no Parque D. Pedro II, os edifícios São Vito e Mercúrio, em 2010. Nessas duas experiências, percebe-se que não existem projetos claros para intervenção nessa região, ainda que se adotem medidas para implantá-los, conforme analisaremos nessa Tese.

Outro tipo de intervenção que tem introduzido novos elementos na paisagem desses bairros são os grandes templos de igrejas evangélicas, como os templos da Assembleia de Deus e da Igreja Universal do Reino de Deus (IURD). A chegada dessas igrejas à região data do começo da década de 1990 e, muitas têm ocupado também, antigos espaços fabris e, ao escolherem essa região para construírem seus novos templos, tendem a provocar grandes alterações na paisagem desses bairros e, no caso da IURD, especificamente no Belém.

Não cabia, no desenvolvimento dessa pesquisa, um levantamento aprofundado sobre o papel dessas igrejas, mas especificamente a construção do templo da IURD, não poderia ser desconsiderada. Além da catedral do Brás, a IURD está construindo uma nova sede denominada Templo de Salomão, cuja edificação terá 80 mil m² de área construída e altura de um prédio de 18 andares³⁴.

Em outra publicação dessa igreja destacou-se a grandiosidade dessa edificação:

Templo terá capacidade para 10 mil pessoas sentadas [...] A réplica do Templo de Salomão terá 126 metros de comprimento, 104 metros de largura e 55 metros de altura (quase duas vezes a altura do Cristo Redentor, no Rio de Janeiro). Para se ter uma ideia do tamanho dele, essas medidas superam as de um campo de futebol oficial e as do maior templo da Igreja Católica em São Paulo, a Catedral da Sé (ARCA UNIVERSAL, 10 out. 2012, p. 1)

Segundo essa publicação, a obra do Templo de Salomão estaria contribuindo com a ‘revitalização’ do bairro do Brás, uma vez que “*é nesse cenário popular que está sendo erguida à Imponente réplica do Templo de Salomão*” (*idem*, grifo nosso).

³⁴ Informação disponível em: <<http://universouniversal.wordpress.com>>. Acesso em 14 mai. 2013.

Cabe destacar que situar a construção no bairro do Brás e não no Belém, confere, no contexto da cidade, um impacto maior à intervenção urbana, uma vez que a degradação do espaço urbano é maior no Brás que no Belém.

Embora tenham ocorrido transformações no entorno dessas construções, com a chegada de novos comércios, restaurantes e lanchonetes, principalmente ao redor da IURD, que já possuía um complexo administrativo ao redor da antiga sede do Brás, o impacto na paisagem é imenso, uma vez que, de forma alguma, estas construções dialogam com o entorno, apesar de assim se anunciarem.



Figura 5 A e B: Fotos (2014) do Templo de Salomão da IURD em obras. De porte monumental, os templos da IURD no Belém, provocam forte impacto na paisagem urbana. A **foto A** mostra o Templo de Salomão sendo erguido com fachada principal na avenida Celso Garcia, a **foto B** registra a fachada posterior da atual sede nacional da IURD e a proximidade com o novo templo. Questiona-se os impactos na vizinhança, após a terra arrasada necessária para a construção desses empreendimentos.

Fonte: Acervo da autora.



Figura 6 A e B: Fotos (2014) do Templo de Salomão em obras e seu entorno. A fachada posterior do Templo de Salomão na **foto A** gera uma desconfiança sobre os impactos que sobrevirão à vizinhança. A Foto B mostra, embora de uma maneira levemente distorcida pelo ângulo que foi colhida, a relação de escala do Templo com a Paróquia São João Batista do Brás, no outro lado da avenida Celso Garcia.
Fonte: Acervo da autora.

O centro da cidade de São Paulo foi construído como dois territórios separados, um localizado no centro histórico e outro, nos bairros operários. Assim separadas essas ‘cidades’ se desenvolveram e expandiram, conduzidas pelos interesses da iniciativa privada.

Nos bairros operários, a cidade ‘ilegal’ sofreu ao longo de dois séculos constantes alterações, a partir de diversas intervenções urbanas promovidas para melhorar a região que, não obstante, acentuou ainda mais a deterioração.

Buscaremos, a partir de agora, situar as intervenções sofridas por Brás e Belém, que por meio da alteração do espaço, vem buscando construir uma nova identidade a esses espaços.

3. REESTRUTURAÇÃO URBANA DA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO

3.1. Aspectos gerais da reestruturação na área central

A bipartição do centro da cidade de São Paulo consolidou-se na década de 1960, quando o centro utilizado pelas camadas de renda alta separou-se daquele destinado às camadas populares (VILLAÇA, 1978). Esse movimento foi semelhante à forma como a segregação socioterritorial ocorreu ao longo da história da cidade.

Se, em um primeiro momento, a segregação territorial não era evidente em razão da proximidade existente entre as classes sociais no espaço, posteriormente, com a configuração de territórios exclusivos, o distanciamento entre os grupos já não pôde mais ser ignorado.

Assim, o núcleo histórico da cidade – o Triângulo Central – tornou-se o “velho centro” território das classes populares ao passo que, o “novo centro” foi deslocado para o eixo do vetor sudoeste em direção a Avenida Paulista entre 1970 e 1980 e, posteriormente, no final do século XX, rumo às avenidas Brigadeiro Faria Lima e Luiz Carlos Berrini (RIVIÈRE D’ARC, 2006).

O quadrante sudoeste é reconhecidamente o lugar onde se concentram as principais oportunidades e benefícios da vida urbana de São Paulo. Nele se encontra a maior parte dos empregos, as áreas de moradia dos grupos com maiores rendimentos, os melhores espaços públicos, museus, teatros, hospitais, a maior parte dos equipamentos de consumo e de prestação de serviços privados. A estruturação desta centralidade se valeu de investimentos públicos e privados de grande monta, voltados para a construção de edifícios residenciais e não-residenciais, da ampliação da malha viária, da oferta de diversos serviços urbanos de uso coletivo, da implantação das infraestruturas de iluminação pública, energia elétrica, transporte de massa e saneamento básico, além da criação e do paisagismo de áreas verdes (NAKANO *et al.*, 2004, p. 125-126).

Essa geografia social da cidade de São Paulo (ROLNIK, 1981) ainda observável, permite-nos compreender os motivos de, nos últimos 20 anos, o mercado imobiliário ter tentado gerar uma nova centralidade na região sudoeste, por meio da criação

de um distrito de negócios baseado na construção de escritórios comerciais, centros empresariais e shopping centers³⁵.

Vários autores apontaram que o deslocamento das funções comerciais e de serviços para outras regiões da cidade contribuiu para a popularização³⁶ do centro da cidade, transformando-o em espaço de sobrevivência para diferentes segmentos como camelôs, engraxates, desempregados, homens-placas, etc., fenômeno que se tornou gradativo a partir da década de 1930, com a chegada de diversos migrantes nordestinos à cidade de São Paulo (FRÚGOLI JR., 2000).

A mudança no perfil dos usuários da região central e sua popularização atrelaram-se às transformações do centro histórico como local de passagem e sua articulação na estrutura viária da cidade. Entre esses fatores temos: o aumento do número de automóveis particulares circulando pela cidade; as diversas obras viárias realizadas entre 1965 e 1980, buscando assegurar a fluidez do tráfego; a implantação de um sistema de transporte rápido sobre trilhos (metrô); a integração do transporte coletivo na região central, por meio de terminais de ônibus, pontos finais de linhas e estações de metrô, acarretando o aumento do fluxo de pessoas realizando transbordos a pé (NAKANO *et al.*, 2004).

Outros fatores que contribuíram com esse processo foram a evasão de empresas³⁷ e bancos; a deterioração dos equipamentos urbanos e o declínio do valor imobiliário da região, agravado nos anos 1990 pelo “*desenvolvimento do mercado imobiliário de escritórios de alto padrão nas Avenidas Faria Lima e Berrini, e um pouco depois na Marginal do rio Pinheiros*” (KARA-JOSÉ, 2010, p. 26).

Para Nakano *et al.* (2004) a percepção do surgimento da nova territorialidade do vetor sudoeste concomitante à crise que afetou o centro antigo, permite observar o surgimento da centralidade periférica de alguns bairros:

³⁵ Segundo Wilderode (2000) citado por Ferreira (2007, p. 29), essas edificações totalizaram em pouco tempo, mais de trezentas edificações desse tipo.

³⁶ Concordamos com Frúgoli Jr. (2000, p. 61) que houve a concomitância desses processos, evitando-se creditar a presença das camadas populares na região central como fator principal no processo de deterioração urbana da região. Também o trabalho de Kara-José (2010) evidencia a junção de diversos fatores.

³⁷ Estima-se que nos anos 2000, apenas 5% das sedes das empresas permaneciam no Centro, de acordo com Kara-José (2000).

[...] as áreas centrais nas SubPrefeituras Sé e Mooca continuam como importantes locais de comércio, serviços, consumo, lazer, trabalho e, também, como acesso para as áreas de empregos e outros polos de atração do vetor sudoeste. (NAKANO *et al.*, 2004, p. 126)

Brás e Belém exemplificam bem esse novo processo de centralidade periférica, pois quando analisados em relação aos bairros localizados nas zonas norte e leste da cidade, adquirem um caráter central na dinâmica da cidade de São Paulo, ao mesmo tempo em que se tornam periféricos quando analisados em relação aos bairros do vetor sudoeste.

Meyer e Grostein (2010) justificam as transformações físicas, econômicas e sociais ocorridas na área central como decorrentes da consolidação dessa região como centro principal ou metropolitano:

Com características distintas dos demais, o Centro tornou-se um espaço diferenciado, apto a cumprir funções específicas e, ao mesmo tempo, permanecer como um espaço único no contexto da cidade e da metrópole (MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 26).

Esse processo marcado pela necessidade de criar coesão no espaço urbano considerando-se quase que exclusivamente fatores como mobilidade e circulação, introduziram na paisagem elementos que deveriam garantir a fluidez do tráfego como pontes, viadutos e passagens.

A inserção desses elementos no Brás e Belém resultou em uma fragmentação espacial ainda maior desses bairros, uma vez que, anteriormente, eles foram entrecortados pelas ferrovias. Nesses bairros, um dos grandes desafios das políticas urbanas seria reverter os processos de fragmentação territorial e esvaziamento populacional.

Nas últimas três décadas, os distritos centrais e, por desdobramento, os denominados Bairros Centrais perderam população. Essa queda exprime-se tanto pela diminuição global do número de domicílios e de domicílios alugados quanto pela degradação ou abandono dos imóveis existentes. (MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 47)

Pelo menos desde a década de 1970, as sucessivas gestões municipais implantaram algum projeto na região central com a perspectiva de barrar o processo de deterioração e esvaziamento econômico. Olavo Setúbal (1975-1979) desenvolveu um conjunto de obras para revitalizar o centro com a ampliação das ruas para pedestres, reformas e restaurações; Reinaldo de Barros (1979-1982) concentrou sua atuação, na

remodelação do Vale do Anhangabaú, obra concluída na gestão de Luiza Erundina (1989-1992), que por sua vez, desenvolveu o Projeto Eixo Sé-Arouche: Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central, em 1992, promovendo “*mudanças paisagísticas na região, mediante: reordenação do conjunto mobiliário do Centro, alteração das fachadas dos edifícios; controle da poluição visual, etc.*” (SILVA, K., 2007 p. 82).

Na gestão de Luiza Erundina ocorreu, talvez, a ação mais ousada no processo de reversão da deterioração da região central, com a mudança da sede da Prefeitura do Parque do Ibirapuera para o Palácio das Indústrias³⁸, decisão revertida na gestão de Marta Suplicy quando a sede da prefeitura mudou para o centro histórico, em 2002.

A mudança para o Palácio das Indústrias foi encarada como uma tentativa de “*restaurar a centralidade simbólica do poder*” (FENELON, 1995 apud FRÚGOLI JR., 2000, p. 65) transferida da região central para acompanhar o deslocamento das classes médias e altas rumo ao vetor sudoeste da cidade (SILVA K., 2003).

Embora a região central não fosse prioritária para os investimentos públicos nessa gestão, dado que as ações do governo se concentraram na periferia da cidade, havia um consenso sobre a importância de desenvolver ações na região e bairros centrais³⁹, visto a movimentação diária dos trabalhadores que residiam nas mais diversas partes da cidade àquela região (FRÚGOLI JR., 2000).

Esperava-se que a transferência da sede da Prefeitura para o Parque D. Pedro II repercutiria além dos limites do centro histórico, conforme observações do chefe de projeto especiais da Emurb, José Paulo de Bem, “*tal revitalização teria um efeito no vetor leste, em direção ao Brás, bairro histórico também deteriorado*” (EMURB apud FRÚGOLI JR., op. cit., p. 65).

³⁸ O gabinete do prefeito foi transferido da Rua Florêncio de Abreu para o Parque do Ibirapuera na década de 1950, já o gabinete do governador deixou definitivamente o Palácio dos Campos Elíseos em 1970, quando o Palácio dos Bandeirantes, no Morumbi, tornou a sede definitiva do Governo Estadual (Silva k, 2003, p. 75). Cabe destacar que essa ideia surgiu durante a gestão Mário Covas (1983-1985), já com o objetivo de estancar a degradação do Parque D. Pedro II (Pereira, 2002).

³⁹ Essa gestão iniciou diversas obras de restauro de edifícios públicos como o Teatro Municipal, a Biblioteca Mario de Andrade, o edifício dos Correios, a Igreja São Bento (Frúgoli Jr., op. cit). No campo da habitação social foram desenvolvidos dois projetos pilotos nos bairros do Belenzinho e Mooca, respectivamente, os mutirões Celso Garcia e Madre de Deus, experiências que se originaram na atuação dos movimentos sociais para a melhoria das condições nos cortiços. A partir dos anos 1990, esses movimentos incorporaram à sua pauta a reivindicação ao direito à moradia para essa população no centro da cidade (cf. Oliveira, op.cit.).

Essa expectativa também era compartilhada por moradores e comerciantes do Brás, que enxergavam na mudança da Prefeitura, como o ponta pé inicial de um processo maior de revitalização que atingiria a área⁴⁰, com a melhoria do comércio, serviços e aumento do valor locatício da região.

A década de 1990 trouxe a discussão, em escala mundial, sobre fórmulas e soluções para se transformar áreas degradadas, com potencial de reconversão urbana, principalmente, a partir de exemplos implantados em cidades europeias e norte-americanas.

A experiência de Barcelona, cidade que sediou as Olimpíadas em 1992, tornou-se paradigmática de um modelo de parceria público-privada para intervenções em áreas degradadas⁴¹. Jordi Borja, urbanista catalão que participou desse projeto de renovação urbana, tornou-se consultor de diversos projetos na América Latina (FERREIRA J, 2010).

Na cidade de São Paulo ganhou corpo, principalmente na mídia, no universo acadêmico, no mercado imobiliário e no poder público, a ideia de que a cidade teria os atributos necessários para ser uma cidade global. Ferreira J. (2010) demonstrou como a vocação da cidade de São Paulo para ser “cidade global” foi construída, assimilando completamente o discurso internacional, principalmente no campo do urbanismo.

Nesse sentido, os discursos buscaram reafirmar os atributos da cidade para assumir seu novo papel. O autor ao analisar diversos estudos que trataram do tema afirmou que a premissa de “São Paulo: cidade global” não se confirmaria, havendo assim um *“descompasso entre a realidade da cidade e a ‘roupagem global’ que a ela se quer atribuir”* (FERREIRA, J., 2007, p. 82).

⁴⁰ Conforme Folha de São Paulo, 28/11/92, Cotidiano, p.3-3.

⁴¹ A implantação da vila olímpica foi realizada na região de Poble Nou, área que durante o século XIX concentrou a primeira fase da industrialização catalã.



Figura 7: Foto (2013) do Palácio das Indústrias. A aposta da Gestão Luiza Erundina (PT) para ancorar a reabilitação do Parque Dom Pedro II, com a transferência da sede do governo municipal. Essa ideia foi abandonada pela colega de Partido (PT), Marta Suplicy, passando então a ser utilizado como Museu Catavento, do Governo Estadual paulista.

Fonte: Acervo da autora.



Figura 8: Foto (2013) da Casa das Retortas no Parque Dom Pedro II. Construída em 1889, é mais um empreendimento cultural do Governo Estadual que poderia ancorar a reabilitação da região (é vizinho ao Palácio da Indústrias), mas as obras de restauro e reforma, que visam abrigar o Museu da História de São Paulo, se iniciaram em 2009 e ainda não foram concluídas (fevereiro de 2014).

Fonte: Acervo da autora.

Na última década do século XX, duas entidades foram criadas com a função de desenvolver ações para reverter o processo de degradação urbana na área central da cidade de São Paulo. A iniciativa privada, liderada pelo Bank Boston, criou em 1991, a Associação Viva o Centro (AVC) e o poder público, em 1993, criou o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (Procentro).

A Associação Viva o Centro organizada por representantes de diversas instituições e entidades privadas, em sua maioria formada por proprietários urbanos (FRÚGOLI JR., 2000), surgiu “*como resultado da tomada de consciência das mais significativas entidades e empresas sediadas ou vinculadas ao Centro de São Paulo do seu papel de sujeitos e agentes do desenvolvimento urbano*”⁴².

Entre seus objetivos constava:

[...] o desenvolvimento da Área Central de São Paulo, em seus aspectos urbanísticos, culturais, funcionais, sociais e econômicos, de forma a transformá-la num grande, forte e eficiente Centro Metropolitano, que contribua eficazmente para o equilíbrio econômico e social da Metrópole, para o pleno acesso à cidadania e ao bem-estar por toda a população (Disponível em: <<http://www.vivaocentro.org.br>> Acesso em 14 mar. 2013).

Criado durante a gestão do prefeito Paulo Maluf (1992-1996), o Procentro visava adotar uma política de valorização da área central, pautada em cinco diretrizes⁴³ que buscavam: a) solucionar os principais problemas da região como a deterioração ambiental e paisagística; a dificuldade de acesso e circulação; a ausência de investimento imobiliário e deficiência de segurança; b) desenvolver projetos e programas que equacionem os problemas existentes; c) implantar a execução, manutenção e fiscalização das ações; d) impedir o declínio do espaço público e privado existentes; e) impulsionar a renovação urbana na área central da cidade de São Paulo.

Tanto para Frúgoli Jr. (2000) como para Kara-José (2010), a criação do Procentro, não demonstra uma ação efetiva das gestões de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000) em relação à área central da cidade de São Paulo, visto que o foco desses gestores estava no vetor sudoeste com a extensão da Avenida Brigadeiro Faria Lima.

⁴² Disponível em: <<http://www.vivaocentro.org.br>>

⁴³ De acordo com o Decreto nº 33.389 (de 14/07/1993) em seu artigo 3º.

No entanto, há consenso que a criação do Procentro ocorreu pela pressão exercida pela Associação Viva o Centro para que houvesse um interlocutor, do poder público, para a região central.

Além de possuírem escopos de atuação bastante semelhantes (SIMÕES JR., 1994 e FRÚGOLI JR., 2000), essas entidades, em parceria, desenvolveram projetos e intervenções voltadas à conservação do patrimônio histórico, ao desenvolvimento de atividades culturais e, principalmente, à atração do capital imobiliário na área central⁴⁴.

Anterior ao Procentro, a AVC ganhou notoriedade pública tanto por manifestar suas opiniões sobre a região central e seus problemas, assim como, no período de transição eleitoral da gestão Erundina para a gestão Maluf ter “*assumido o papel de elo de ligação entre essas duas administrações e manteve vivo o processo de revitalização da área central*” (SIMÕES JR., 1994, p. 66).

A visibilidade da entidade também foi garantida em função das ações desenvolvidas no campo do urbanismo⁴⁵ – por meio da produção de diversos estudos, projetos, documentos técnicos, workshops e seminários –, pela divulgação de suas publicações⁴⁶ e pelo desenvolvimento do Programa Ações Locais, que dividiu o centro em 50 microregiões⁴⁷, estimulando a participação comunitária, agregando moradores, proprietários e instituições, para “*exercer intensa vigilância sobre as condições urbanas de*

⁴⁴ Desde o final de 1991 encontrava-se em discussão na Câmara Municipal de São Paulo, projetos voltados ao estímulo desse setor para reinvestir na região central da cidade: a Operação Urbana Anhangabaú (OUA) e a Lei Mendonça (Simões Jr, 1994; Kara-José, 2010).

⁴⁵ Cabe destacar que Regina Meyer, professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, foi coordenadora da área de urbanismo da AVC, onde publicou diversos estudos sobre o centro, além de ter trabalhado com Jorge da Cunha Lima, Secretário de Cultura do Estado, idealizador do Projeto Luz Cultural, que visava articular as instituições culturais existentes na região da Luz, buscando a revitalização do bairro e que depois seria consultor dessa mesma instituição (Cf. Frúgoli Jr., 2000).

⁴⁶ A AVC teve as seguintes publicações: de 1993 a 2011, o *Informes* cuja finalidade era transmitir notícias, de forma compacta, sobre a própria entidade e o centro; o boletim *Interação*, de 1997 a 2003, discutindo assuntos específicos das Ações Locais; a revista *Urbs*, publicada de 1997 a 2010, periódico bimestral que apresentava soluções e debatia problemas da região central e, desde fevereiro de 2013, publica o *Triângulo*, que trata exclusivamente do centro histórico da cidade, buscando divulgar o patrimônio histórico da região.

⁴⁷ Criado em 1995, atualmente possui 31 grupos ativos e 75 em fase de implantação. Cada Ação Local possui uma diretoria eleita pelos membros locais, um plano de ação e atua em um perímetro pré-definido. Conta com o apoio logístico da AVC, além de material gráfico, mapa das microrregiões e apoio para encaminhamento das suas demandas, conforme o site da Associação Viva o Centro.

sua área específica, registrando os problemas, denunciando-os aos órgãos públicos competentes e deles cobrando soluções”⁴⁸

Apesar do estímulo a participação de todos os atores com atuação nos perímetros das Ações Locais, o apelo maior foi à participação do setor comercial e empresarial, conforme texto de divulgação do Programa:

A Ação Local é uma poderosa ferramenta para você e todos que trabalham e vivem na sua rua se organizarem para solucionar os problemas e desenvolver as principais potencialidades da região. Com isso, seu endereço se valoriza e tudo fica mais fácil para você e para sua empresa. Dessa maneira, o Centro de São Paulo, como um todo, melhora ainda mais. É a união de todos em benefício de todos. Todas as empresas, lojas, condomínios, escritórios e entidades localizadas no Centro de São Paulo podem participar gratuitamente da Ação Local de seu endereço. E onde há residências, os seus moradores também podem participar (Disponível em <<http://www.vivaocentro.org.br/programas-e-projetos/programa-ações-locais/conheça-o-programa-ações-locais.aspx>>. Acesso em: 04 set. 2013, grifo nosso).

Para a AVC, a iniciativa privada deveria apoiar os serviços do poder público, uma vez que se constatou que, sozinho, não conseguiria reverter o processo de deterioração da região central, apesar dos esforços já empreendidos, como a reurbanização do Vale do Anhangabaú e da Praça da Sé, durante a gestão de Luiza Erundina (1989-1992).

O movimento de recuperação do Centro surgiu há coisa de uns três a quatro anos, inicialmente uma preocupação da iniciativa privada no sentido de complementar as atividades do setor público [...] nós percebemos que os investimentos públicos em si, [...] não tinha sido suficiente para deter o movimento de deterioração do Centro de São Paulo (depoimento de Henrique Meirelles, presidente da AVC *apud* FRÚGOLI JR., p. 71).

Reafirmando seu protagonismo em relação ao desenvolvimento de ações na região central, a AVC patrocinou, entre outros, os projetos de restauro e implantação da Sala São Paulo⁴⁹, além de estudos de reurbanização da região da Luz em parceria com o

⁴⁸ Disponível em: <<http://www.vivaocentro.org.br/programas-e-projetos/programa-ações-locais/conheça-o-programa-ações-locais.aspx>> Acesso em 04 set.2013.

⁴⁹ A Sala São Paulo é uma sala de concertos, implantada em partes da antiga Estação Júlio Prestes. Em 1999, o Grande Hall da estação se transformou em Complexo Cultural Júlio Prestes, abrigando além da sala de espetáculos, as instalações da sede da Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo (OSESP). Inicialmente o projeto previa a instalação da sede da Secretaria Estadual de Cultura no prédio utilizado como armazéns da Estrada de Ferro Sorocabana, e entre 1940 e 1983 abrigou a sede do Departamento de Ordem Política e Social

Governo do Estado, visando a transformação dessa região em pólo cultural, além de desenvolver a proposta de remodelação da Praça do Patriarca e da Galeria Prestes Maia, incorporado ao escopo de criação do Procentro (conforme artigo 5º do Decreto nº 33.389/93).

Percebe-se que a criação do programa público decorreu da ação e pressão da iniciativa privada e que, posteriormente, a AVC conseguiu que várias de suas demandas fossem incorporadas as ações do Procentro:

A Praça do Patriarca foi escolhida para abrigar um projeto de remodelação que deveria se tornar o futuro modelo de intervenção do Programa. [...] a intervenção teria um grande significado simbólico enquanto representante de uma nova concepção de reorganização dos espaços públicos do Centro com a participação da iniciativa privada. (SIMÕES JR., 1994, p. 60).

A década de 1990 marcou a tentativa de definir uma política para a região central, principalmente pela atração de capitais privados para realizar obras públicas (KARA-JOSÉ, 2010). Inicialmente, o instrumento escolhido pelo poder público foi a Operação Urbana⁵⁰, caracterizada por três mecanismos: a flexibilização da legislação, especificamente o zoneamento; a venda de potencial construtivo de imóveis tombados, transferindo-os de forma onerosa para outros bairros da cidade; e a isenção ou redução de impostos (IPTU e ISS).

Esses instrumentos eram entendidos como imprescindíveis para potencializar a revitalização do Centro, principalmente após a implantação do Complexo Júlio Prestes, âncora cultural no processo de reabilitação da região:

Equipamentos culturais do porte da Júlio Prestes exercem naturalmente um impacto altamente positivo na região onde se inserem. Tal poder indutor, no entanto, pode e deve ser potencializado ao máximo em benefício da coletividade através de planos urbanísticos, adequação de zoneamento e posturas edilícias e incentivos especiais (Marco Antonio Ramos de Almeida, presidente da diretoria da AVC, *apud* VIVA O CENTRO, 2000,, p. 7).

(DEOPS). No entanto, em 2004, este espaço foi destinado á Pinacoteca do Estado que ali instalou a Estação Pinacoteca e o Memorial da Resistência.

⁵⁰ O centro da cidade contou com duas operações urbanas, a primeira que vigorou de 1991 à 1993, conhecida como Operação Urbana Anhangabaú (OUA) e sua substituta a partir de 1997, a Operação Urbana Centro (OUC) (SIMÕES JR., 1994; FRÚGOLI JR., 2000; KARA-JOSÉ, 2010).

Os recursos financeiros decorrentes dessas transações deveriam propiciar ações no perímetro delimitado pela operação urbana e viabilizou, em 2001, a implantação do Corredor Cultural⁵¹, que englobava a reforma da Praça do Patriarca, a troca do calçamento ao redor do Teatro Municipal, com a consequente retificação da rua e a atração de novos usuários.

O fracasso das operações urbanas na área central pode ser verificado pelas poucas ações desenvolvidas por meio dos recursos provenientes desse instrumento, corroborando com a afirmação de Kara-José (2010, p. 29): *“é uma das maiores evidências de que as ações do poder público não conseguem reverter a tendência do mercado de deslocamento do Centro para o quadrante sudoeste”*.

Na gestão Marta Suplicy (2001-2004), a área central passou a ter um programa específico, chamado Reconstruir o Centro, posteriormente ampliado e renomeado como Programa de Reabilitação da Área Central ou, simplesmente, Ação Centro.

Caberia a SubPrefeitura⁵² Sé (inicialmente Administração Regional) articular as ações que seriam desenvolvidas de forma intersecretarial. Estavam previstas ações como: melhoria das condições de circulação de pedestres e veículos; a melhoria dos serviços e do comércio; a coibição à venda ilegal de produtos; potencialização do turismo com a valorização da identidade cultural; a recuperação e preservação de espaços de interesse histórico; o desenvolvimento de ações de limpeza e conservação; além da revisão da legislação específica da região.

Posteriormente, o Programa de Reabilitação da Área Central incorporou as ações previstas no Reconstruir o Centro⁵³, em cinco eixos de atuação que, por sua vez, previam diversos subprogramas e ações (MOTISUKE, 2008):

1. Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial;
2. Transformação do perfil econômico e social;

⁵¹ O Corredor Cultural foi implantado em área da Subprefeitura Sé, seu percurso buscava valorizar o patrimônio histórico ali existente formando um perímetro compreendendo a Biblioteca Mário de Andrade, o Teatro Municipal, Viaduto do Chá, Praça do Patriarca e o Centro Cultural Banco do Brasil.

⁵² A Lei nº 13.399 de 1º de agosto de 2002, criou a estrutura das Subprefeituras, constituindo uma referência de poder local em 31 regiões da cidade de São Paulo, substituindo as Administrações Regionais.

⁵³ Em sua dissertação de mestrado, Motisuke (2008) analisou especificamente as alterações ocorridas na incorporação de um programa pelo outro e os seus desdobramentos.

3. Recuperação do ambiente urbano;
4. Transporte e circulação;
5. Fortalecimento institucional do município.

Essa administração também realizou a remodelação do Procentro por meio do Programa Ação Centro, pois avaliava que a forma como o programa estava concebido, “vinha obtendo resultados limitados de intervenção” (SOMECK, 2006, p. 265).

Nas gestões seguintes, José Serra (2004-2006) e Gilberto Kassab (2006-2008, 2009-2012), o principal projeto para a região central foi batizado de Nova Luz e previa, “por meio da elaboração de projeto ‘agressivo’ de incentivos fiscais [...] atrair empresas e transformar o bairro da Santa Ifigênia em um novo polo de tecnologia” (SOUZA, 2011, p. 39)⁵⁴.

Divulgado como a maior intervenção urbana já realizada na cidade⁵⁵, possuía um raio de irradiação bastante extenso, compreendendo o perímetro formado pelas Avenidas Rio Branco, Duque de Caxias, Ipiranga e Ruas Cásper Líbero, Mauá, dos Andradas e Praça Alfredo Iça. Foram declarados de utilidade pública os imóveis localizados em 105.033,59 m² (Decreto nº 46.291, de 05/09/2005), porém dois anos depois, esse perímetro seria aumentado para 269.300,73 m² (Decreto nº 48.349 de 15/05/2007).

Com a eleição de José Serra (2007-2010) para governador do Estado, o projeto transformou-se em plataforma conjunta das administrações municipal e estadual. A partir de 2007 foram realizadas as chamadas Megaoperações, articulando diferentes órgãos públicos no combate ao tráfico de drogas, na repressão à venda de produtos ilegais e no encaminhamento de menores infratores e usuários de drogas a programas específicos.

É uma operação de caráter permanente. Nosso objetivo é mostrar a São Paulo que existe um projeto de recuperação para a Nova Luz e a importância da ação conjunta com o Governo do Estado. É uma demonstração do quanto essa união de esforços pode ajudar a cidade. Aqui na Nova Luz, com incentivos, com planejamento urbano, vamos reconstruir a região, preservando suas tradições (trecho de declaração do prefeito José Serra. Disponível em

⁵⁴ A Lei nº 14.096 de 08 de dezembro de 2005, criou o Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente a estação da Luz, com duração de 10 anos, prevendo uma série de incentivos fiscais a empresas e contribuintes que realizassem investimentos na região.

⁵⁵ Conforme destacado no site da própria Prefeitura de São Paulo à época. Disponível em: <<http://centrosp.prefeiturasp.gov.br/projetos>>. Acesso em 14 nov. 2012.

<http://www.Prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/comunicacao/noticias/?p=130681>>. Acesso em 05 abr. 2013, grifo nosso).

Essas ações tinham como objetivos: transformar a região apelidada pela mídia e pelo poder público como “Cracolândia” – por ser comum avistar moradores de rua (adultos e crianças) desde o início da década de 1990, consumindo crack pelas ruas da Luz, Santa Ifigênia e Campos Elíseos⁵⁶ –; e dar credibilidade e visibilidade ao programa público que estava sendo delineando.

Assim, em outubro de 2007, iniciou-se o processo de alteração da paisagem urbana dessa região, por meio da demolição de 50 imóveis considerados de utilidade pública, além do fechamento de hotéis, bares e boates tido como locais de prostituição, tráfico e consumo de drogas.

A demolição e fechamento dos edifícios provocou a migração dos dependentes químicos que ali se reuniam para os bairros vizinhos, como República e Barra Funda e, sob pressão da mídia⁵⁷, a Prefeitura anunciou o Programa Centro Legal, que consistia na abordagem, atendimento e encaminhamento dos usuários de crack para internação e programas de reinserção social.

⁵⁶ Segundo matéria publicada no Jornal Folha de São Paulo, o consumo da droga se daria nas ruas dessa região por serem “*sujas, mal iluminadas e, por isso mesmo, mal frequentadas*”. Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u46204.shtm>>. Acesso em 01 jun. 2010.

⁵⁷ Souza (2011) demonstrou como a mídia apesar de algumas críticas em relação ao Projeto Nova Luz, mostrou-se bastante otimista com o projeto. Matérias críticas ao governo começaram a aparecer, somente quando o processo de desapropriação mostrou-se lento e o consumo de crack nas ruas que ocorria especificamente no bairro de Santa Ifigênia, começou a migrar para outros bairros, em função da coerção policial. SOUZA, F.F. **A Batalha pelo Centro: Santa Ifigênia, concessão urbanística e Projeto Nova Luz**. São Paulo: Paulo's Editora, 2011.



Figura 9: Foto (2013) de edifício remanescente e terreno resultante de demolição na “Cracolândia” (Projeto Nova Luz). Esse projeto, posteriormente, foi interrompido na Gestão Haddad (PT) e ficou sem definição de continuidade em função da mudança de gestão municipal em São Paulo.
Fonte: Acervo da autora.

Em 2009, após a constatação dos poucos avanços para implantar o Projeto Nova Luz e ficando claro que sozinho não conseguiria efetivá-lo, a Prefeitura municipal resolveu adotar um instrumento já previsto no Plano Diretor Estratégico de 2002 (Lei nº 13.430 de 13/09/2002), porém ainda não regulamentado, a Concessão Urbanística:

Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico específico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico (artigo 2º, da Lei nº 14.917, de 07/05/2009, grifos nossos).

Por meio da Lei nº 14.918 (de 07/05/2009), regulamentou-se a aplicação desse instrumento no Projeto Nova Luz, permitindo que o concessionário tivesse poderes para “[...] *promover desapropriações, judicial ou amigavelmente, efetuando o pagamento das indenizações devidas aos proprietários, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade.*” (SOUZA, 2011, p. 59).

Projeto bastante polêmico, a proposta da concessão urbanística conseguiu reunir diversos grupos contrários a sua realização: comerciantes, que durante o processo criaram a Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia (ACSI), os moradores por meio da Associação dos Moradores da Santa Ifigênia (AMSI), membros do movimento AMOALUZ que agregou moradores do bairro da Luz, Movimentos de Moradia com atuação na região central, professores universitários do campo do urbanismo e representantes de Associações de Moradores de outras regiões.

Em comum havia o receio desses grupos sobre o impacto do Projeto Nova Luz em sua vidas. Entre os trabalhadores e comerciantes da Santa Ifigênia, receava-se que as demolições atingissem seus locais de trabalho, além da transformação da região de zona comercial para serviços. Por parte dos moradores, a possibilidade de expulsão em função dos preços dos novos imóveis e da valorização imobiliária que a região sofreria, além da insegurança quanto a quem seria atingido pelas desapropriações:

[...] na verdade, o que a Prefeitura de São Paulo pretende com esse projeto é consolidar aquilo que já está fazendo na prática, uma política de expulsão, de exclusão dos pobres e consolidar sua política higienista⁵⁸ no Centro (Benedito Barbosa, representante da UMM *apud* SOUZA, 2011, p. 74).

Também deve ser considerado o fato de o poder público, juntamente com o consórcio Concremat/City/AECOM/FGV⁵⁹, escolhido para realizar o plano urbanístico, não ter assegurado de forma satisfatória a participação da sociedade civil nas discussões e

⁵⁸ Em relação a políticas e ações consideradas higienistas adotadas pela gestão Serra-Kassab ver FÓRUM CENTRO VIVO. **Dossiê Denúncia. Violações dos Direitos Humanos no Centro de São Paulo:** propostas e reivindicações, São Paulo: FFCV, 2005. Nesse documento fica clara a estratégia de paralisação de vários programas habitacionais para a população de baixa renda das áreas centrais, além de medidas voltadas a inibir a presença dos moradores de rua, bem como dos catadores de materiais recicláveis nas ruas dessa região.

⁵⁹ Consórcio formado pelas empresas Concremat Engenharia, Companhia City, AECOM Technology Corporation e Fundação Getúlio Vargas (FGV), que ganhou a licitação no valor de R\$ 12,46 milhões.

etapas de elaboração do projeto, além do descontentamento inicial com as aprovações relâmpagos da lei da concessão urbanística.

O desrespeito às instâncias deliberativas com participação popular ficou evidente na reunião que aprovou o Plano Urbanístico da Zeis (Zona de Especial de Interesse Social) no Projeto Nova Luz⁶⁰. Nessa reunião, os representantes da sociedade civil se recusaram a aprovar a proposta, da forma como estava, sem a devida discussão e, mesmo assim, houve a aprovação do plano somente com os votos dos representantes do poder público.

Um novo capítulo se desenhou a partir do início de 2013: a determinação do Tribunal de Justiça de São Paulo, estipulando que a Prefeitura refizesse o projeto por não ter garantido os requisitos à participação popular. O novo prefeito municipal, Fernando Haddad, que assumiu a Prefeitura em 01/01/2013, se comprometeu durante sua campanha eleitoral com entidades e movimentos sociais de revisar esse projeto. O artigo do Secretário de Desenvolvimento Urbano, Fernando de Mello Franco, intitulado “Rever para realizar” é bastante significativo desse momento:

O Nova Luz é um projeto iniciado em 2005. Desde então, enfrenta o questionamento do modelo jurídico de concessão urbanística no qual se estrutura. Soma-se a insatisfação dos agentes locais quanto à forma de participação na sua elaboração e à ausência de uma modelagem econômico-financeira que precise o montante dos investimentos públicos a ser aportados. A revisão é pertinente (FOLHA DE SÃO PAULO, 16/02/2003, caderno A3).

Propostas, como o Projeto Nova Luz, evidenciam por um lado a dificuldade do poder público conseguir, de fato, implementar projetos urbanos além do campo discursivo e, por outro, as disputas e conflitos existentes entre os diversos atores atuantes no território (mercado imobiliário, comerciantes, moradores, movimento de moradia), entre si e com o poder público.

Embora uma maior movimentação urbana tenha sido verificada no centro histórico da cidade com os diversos planos e propostas que se delinearão para essa área, o fato de a região possuir uma legislação mais restritiva, muitas vezes foi apontada como

⁶⁰ O vídeo dessa reunião está disponível em: Disponível em: http://www.youtube.com/watch?v=PJK8xvlf2RE&feature=player_embedded Acesso em 03 dez. 2013.

empecilho à verticalização e o adensamento, o que teria impedido uma atuação mais incisiva do mercado imobiliário.

Como consequência, os antigos bairros operários no vetor leste da cidade se transformaram em espaços propícios à renovação urbana, principalmente em função de seu potencial edilício, infraestrutura e proximidade com a área central.

3.2. Renovação Urbana nos Bairros Brás e Belém

O debate sobre as transformações territoriais e urbanas do Centro da cidade não ficaram circunscritas somente a esse pedaço da cidade, se estendendo para as áreas que o circundam (o Anel Intermediário formado pelos bairros que se desindustrializaram), localizadas ao longo do eixo ferroviário e tradicionalmente ocupadas pela população mais pobre. Esses bairros a partir da década de 2000 passaram a evidenciar um constante processo de transformação urbana.

É comum, nos discursos sobre reestruturação urbana na área central, encontrarmos o uso recorrente de termos que indicam a necessidade de se “retomar”, “repovoar” e “retornar” à essa região ou tantos outros prefixos ‘res’, apontado anteriormente.

No entanto, ao analisarmos a densidade habitacional⁶¹ desses bairros centrais, percebe-se que, apesar de ter ocorrido o esvaziamento populacional com a mudança no perfil da população residente, os bairros localizados nas SubPrefeituras Sé e Mooca, permaneceram sendo os bairros residenciais mais densos, comparados com outros da cidade:

O que houve nos anos 1970 e 1980 foi uma mudança no perfil econômico dos residentes nesses bairros. O número de famílias residentes de baixa renda aumentou e, muitos imóveis se tornaram encortiçados. (LÓPEZ, 2010, p. 28)

⁶¹ Pesquisa realizada pela SEADE (2004) mostrava os bairros residenciais centrais das Subprefeituras Sé e Mooca como os mais adensados demograficamente, com respectivamente 13.351,6 hab/km² e 8.377,6 hab/km² se comparados com outros bairros residenciais como Itaim Paulista (o mais adensado da cidade), com 17.471,5 hab/km² ou Vila Mariana, 11.504,1 hab/km² (SEADE *apud* López, 2010, p. 28).

Essa análise é compartilhada por Meyer J. (2008, p. 45), para quem a redução populacional não implicou na diminuição do número de domicílios porque *“mudanças na estrutura familiar demandaram mais domicílios do que o crescimento da população”*.

A utilização de termos que remetem a ideia de esvaziamento aponta à constatação de que essa análise considerou a saída de um determinado grupo econômico da região, aqueles com maior poder econômico, uma vez que os grupos populares nunca deixaram a região central, pois os elos que os une à esse território estão ligados a sua própria sobrevivência: economia com transporte, proximidade com o local de trabalho, deslocamentos à pé, boa infraestrutura:

Deste modo, a “volta ao centro” traz o significado do retorno desses agentes onde a reprodutibilidade do capital ainda é possível. É nesse sentido que são delimitadas estratégias de transformação do Centro Histórico e do uso deste espaço, visando com isso, torná-lo mais adequado aos interesses desses agentes econômicos (SILVA, K., 2007, p. 15).

As consequências de um projeto urbano contínuo e inacabado, desde a década de 1960, no Brás e Belém, contribuíram à decadência física desses bairros. Essa região, em função das diversas intervenções viárias, se transformou em um canteiro de obras permanentes e também em um canteiro de memórias, termo utilizado por Pereira (2002) para identificar a sobreposição de camadas de suas histórias, que aconteceram em função das obras viárias, assim:

[...] remete às múltiplas camadas históricas reconstruídas pela rememoração, aos vários modos de reconstrução destas temporalidades, aos diversos significados que a rememoração pode ter ao responder às demandas do atual, e também às diversas formas de experiências/vivência a elas ligadas” (PEREIRA, 2002, p. 327).

Optamos por analisar os dados específicos do Brás e Belém, por entendermos que esses bairros possuem perfis bastante homogêneos, no entanto, quando se fez necessário, ampliou-se o levantamento para outros distritos da área central.

O exame dos dados populacionais nesses territórios permite compreender a dinâmica populacional, ilustrando, de certa forma, os alcances dos projetos urbanos na transformação espacial que esses bairros vêm sofrendo.

3.3. Flutuações no perfil populacional na SubPrefeitura Mooca

A análise dos dados dos censos demográficos realizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mostra que a partir dos anos 1970 houve redução da população em todos os antigos bairros industriais pertencentes a SubPrefeitura da Mooca⁶² (Tabela 1). Exceção feita ao próprio bairro da Mooca, cuja população continuou a aumentar até a década seguinte, voltando a reduzir mais adiante.

Esse crescimento do bairro da Mooca pode ser explicado em função de o bairro ter sido eleito para o estabelecimento de uma parte da elite imigrante que não conseguiu adquirir imóveis em locais considerados mais nobres como os Jardins (MARTIN, 1984). Nesse sentido, o setor imobiliário ao identificar uma demanda específica, passou a produzir prédios residenciais no entorno da Avenida Paes de Barros, na chamada “Alta Mooca”, cuja verticalização ocorreu na década de 1970 (RODRIGUEZ, 2006). Cabe ressaltar que na sua parte baixa, próximo a linha férrea, permaneceu a mesma concentração característica dos bairros industriais: fábricas e cortiços.

O Censo IBGE de 1960 apontou a primeira grande variação populacional no Brás, quando sua população passou de 55.097 habitantes, em 1950, para 48.875 na década de 60, ou seja, uma redução em uma década de 11,29%. Na década de 1970, esse movimento de redução populacional também atingiu o bairro do Belém. Nesse período, esses bairros perderam respectivamente, 16,10% e 4,53% de sua população.

As obras para as construções da Av. Radial Leste e da linha 3 do Metrô (Linha Vermelha) provocaram enormes movimentações populacionais nesses territórios, estima-se que desapareceram 1.484 imóveis. Somente a obra do metrô desapropriou o equivalente a 26 hectares. No caso do Brás, essas desapropriações atingiram imóveis que não estavam no traçado da linha especificamente, mas em seu entorno (AMADIO, 2004).

⁶² Com a criação das Subprefeituras (Lei nº 13.399 de 01/08/2002), a antiga Administração Regional Mooca incorporou o distrito do Brás, anteriormente pertencente à Administração Regional Sé. A Subprefeitura Mooca possui 35,2 Km² e compreende os antigos bairros operários como Brás, Belém, Mooca e Pari, além de Água Rasa e Tatuapé.

Tabela 1: Distritos pertencentes à SubPrefeitura Mooca. População Recenseada. Censos IBGE 1970-1990.

Distrito/ SubPrefeitura	População - Censo IBGE			Taxa de Variação Populacional – (TVP)		
	1970	1980	1991	1960-1970	1970-1980	1980-1991
Brás	41.006	38.630	33.536	-16,10%	5,79%	-13,19%
Belém	60.031	57.195	49.697	-4,53%	4,72%	-13,11%
Pari	29.914	26.968	21.299	-11,25%	-9,85%	-21,02%
Mooca	74.386	84.583	71.999	20,03%	13,71%	-14,88%
Água Rasa	96.187	112.609	95.099	44,07%	17,07%	-15,55%
Tatuapé	83.277	89.389	81.840	37,66%	7,34%	-8,45%
SubPrefeitura Mooca	384.800	409.374	353.470	14,97%	6,39%	-13,66%

Fonte: elaborado pela autora a partir de: IBGE censos 1960, 1970, 1980 e 1991; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) / Departamento de Estatística e Produção de Informação (Dipro).

Os distritos que compõem a SubPrefeitura Mooca não apresentam características homogêneas em termos populacionais, embora o bairro da Mooca possua características físicas muito semelhantes ao Brás e Belém, inclusive por seu passado operário, ao contrário destes, sua população cresceu interruptamente até a década de 1980.

O Pari é um bairro que faz fronteiras com o Brás e o Belém e que entre 1960 e 1980 possuía muitos galpões e indústrias de produtos alimentícios⁶³. A partir do estabelecimento de uma legislação mais restritiva, muitos desses estabelecimentos se transferiram para outros locais, sendo então os espaços ocupados por transportadoras e revendas de utilidades domésticas de baixo custo. Essa transformação pode explicar o decréscimo populacional bastante elevado ocorrido no bairro, de 11,25%.

Os outros bairros que compõem a SubPrefeitura Mooca, localizados mais a leste, como Água Rasa e Tatuapé, entre as décadas de 1960 e 1980 continuaram a crescer e a se adensar. O Tatuapé verticalizou-se rapidamente, uma vez que atraiu os interesses do setor imobiliário contrastando com os distritos mais próximos da região central, exceto a Mooca que seguiu a mesma tendência.

Nos censos IBGE de 1991 e 2000 (Tabela 2), percebe-se que o declínio populacional de Brás e Belém continuou. Na década de 1990, a população decaiu no Brás, 13,19% e no Belém, 13,11%, situação que se agravou na próxima década (IBGE, 2000) quando, respectivamente, a taxa de variação populacional (TVP) foi de - 24,98% e - 20,27%.

⁶³ Em decorrência dessa ocupação, o Pari foi apelidado de “bairro doce” conforme AMADIO, 2004.

Tabela 2: População Recenseada. Distritos pertencentes à SubPrefeitura Mooca e Sé. Censos IBGE 1960-2010.

Distrito/ SubPrefeitura	População - Censo IBGE				Taxa de Variação Populacional – (TVP)		
	1980	1991	2000	2010	1980- 1991	1991- 2000	2000- 2010
Brás	38.630	33.536	25.158	29.265	-13,19%	-24,98%	16,32%
Belém	57.195	49.697	39.622	45.057	-13,11%	-20,27%	13,72%
Pari	26.968	21.299	14.824	17.299	-21,02%	-30,40%	16,70%
Mooca	84.583	71.999	63.280	75.724	-14,88%	-12,11%	19,66%
Água Rasa	112.609	95.099	85.896	84.963	-15,55%	-9,68%	-1,09%
Tatuapé	89.389	81.840	79.381	91.672	-8,45%	-3,00%	15,48%
SubPrefeitura Mooca	409.374	353.470	308.161	343.980	-13,66%	-12,82%	11,62%

Fonte: elaborado pela autora a partir de: IBGE censos 1960, 1970, 1980 e 1991; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU)/Departamento de Estatística e Produção de Informação (Dipro).

Esses períodos, marcados por oscilações econômicas e crise financeira, provocaram, por sua vez, a redução no número de empregos na indústria, principal empregador na região. A Tabela 3 permite observar que a SubPrefeitura da Mooca concentrava, em 1996, 12,96% dos empregos oferecidos pela indústria no município de São Paulo, sendo que os antigos bairros operários, Brás, Belém e Mooca, concentravam o maior número de empregados.

Tabela 3: Ocupação na indústria segundo distrito do município de São Paulo (1996 - 2001)

Distrito/SubPrefeitura	Unidades Locais (números absolutos)		Pessoal ocupado em 31/12 (números absolutos)	
	1996	2001	1996	2001
Brás	3.251	2.803	23.990	14.075
Belém	1.255	1.165	21.070	14.255
Pari	1.078	826	11.980	6.447
Mooca	1.354	1.017	27.548	17.857
Água Rasa	1.290	1.009	13.548	6.794
Tatuapé	1.111	869	13.274	9.042
SubPrefeitura Mooca	9.339	7.690	111.410	68.468
Município São Paulo	72.029	58.595	797.784	525.030

Fonte: elaborado pela autora a partir de: Fundação Seade. Cadastro de empresas (Cempre/IBGE, Rais/MTb, SRF) *apud* MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 189.

Nesse sentido, compreende-se o rebatimento da redução dos postos de trabalho no índice populacional, uma vez que se manteve uma das características desses antigos bairros: a proximidade trabalho-residência.

Os distritos Brás e Belém empregavam em 1996 na indústria, 45.060 pessoas. Em 2001 esse número caiu para 28.330. Embora o peso do setor tenha se reduzido, a indústria ainda respondia, nesses distritos, por 5,4% dos empregos na SubPrefeitura. A

diminuição dos empregos formais foi um elemento perceptível em outras regiões da cidade, nesse período, conforme Kara-José (2010):

Entre 1992 e 2000, segundo dados do Cadastro de Estabelecimentos Empregadores (CEE), a região perdeu 108.572 (cerca de 13%) de empregos formais. Nos distritos da Sé e da República, as reduções foram de 10.769 e de 22.995 postos de trabalho. (idem, p. 64).

Os bairros centrais, a despeito da forte redução do número de moradores, dos domicílios vagos e da redução dos postos de trabalho, mantiveram a maior concentração de empregos do município de São Paulo (UEMURA et al, 2009; KARA-JOSÉ, 2010; COMIN, 2012).

É importante compreender a relação existente entre economia e espaço urbano, nesse sentido, a redução populacional verificada nos distritos centrais da cidade de São Paulo entre as décadas de 1990 e 2000, pode ser explicada por fatores como: declínio dos fluxos migratórios para a cidade de São Paulo, motivado pela redução na oferta de trabalho para pessoas com menor qualificação (caso dos migrantes); o elevado custo da moradia em áreas dotadas de boa infraestrutura, levando as pessoas a buscarem bairros mais periféricos onde o custo da habitação seria menor e o desenvolvimento de pólos econômicos em outras partes do país, mudando os destinos das rotas migratórias (COMIN, 2012).

Segundo Comin (2012) existem três eixos de concentração industrial na cidade de São Paulo: nos antigos bairros centrais, ao longo do eixo ferroviário; na Zona Sul (Santo Amaro, Capela do Socorro e Jurubatuba), e no curso do rio Tamanduateí em direção ao ABC:

A despeito da redução no volume absoluto de empregos, as manchas de ocupação espacial da indústria manufatureira mantêm o mesmo padrão histórico, marcado pela concentração das atividades ao longo das calhas dos três maiores rios que cortam o município: o Tamanduateí, o Tietê e o Pinheiros (COMIN, 2012, p. 16).



Figura 10 A e B: Fotos (2014) do Shopping 25 localizado na Rua Barão de Ladário. No Brás, onde predominam na atualidade o comércio e a indústria de confecções, se observa a reforma de antigos galpões industriais para a instalação de boxes comerciais relacionados à venda de produtos deste setor.

Fonte: Acervo da autora.

No Brás e Belém a concentração industrial existente é a do setor têxtil e de vestuário. A consolidação desse setor deu-se pelo próprio histórico de ocupação desses espaços, nos primórdios da industrialização paulistana, possibilitando o desenvolvimento e consolidação da cadeia produtiva ligada a esses setores, favorecendo por sua vez, a comercialização dos produtos originados dessas indústrias também nesses bairros, principalmente no Brás.

A despeito da saída de população verificada nos últimos 40 anos, o censo IBGE realizado em 2010 (Tabela 4), demonstrou que os bairros da região central, sem exceção, voltaram a ganhar novos moradores. Ainda que a população não tenha voltado aos mesmos índices do censo demográfico de 1990, há um indicativo que a região voltou a ser atrativa.

Tabela 4: População Recenseada. Distritos centrais pertencentes à SubPrefeitura Mooca e Sé. Censos IBGE 2000-2010.

SubPrefeitura e Distritos	População		TVP (%) 2000-2010
	2000	2010	
Mooca	308.161	343.980	11,62
Brás	25.158	29.265	16,32
Belém	39.622	45.057	13,72
Pari	14.824	17.299	16,70
Mooca	63.280	75.724	19,66
Sé	373.914	431.106	15,30
Bela Vista	63.190	69.460	9,92
Bom Retiro	26.598	33.892	27,42
Cambuci	28.717	36.948	28,66
Consolação	54.522	57.365	5,21
Liberdade	61.875	69.092	11,66
República	47.718	56.981	19,41
Santa Cecília	71.179	83.717	17,61
Sé	20.115	23.651	17,58

Fonte: elaborado pela autora a partir de: IBGE censos 2000-2010; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) / Departamento de Estatística e Produção de Informação (Dipro).

No Brás e no Belém, de um lado temos um afluxo de imigrantes latinos à região e, de outro, percebe-se uma maior atuação do mercado imobiliário. Embora seja difícil aferir a quantidade exata de imigrantes latinos que entram no Brasil, sabe-se que uma boa parte deles, principalmente os com menor qualificação, encontram-se em bairros como Brás, Belém e Bom Retiro. A possibilidade de ingressarem no mercado de trabalho, no

ramo têxtil, ocorre por meio de pequenas oficinas que também servem de moradia, o que acaba representando um atrativo a essa mão-de-obra.

Em relação ao mercado imobiliário é importante que se compreenda a escala de sua produção e a tipologia habitacional construída, detectando-se quais faixas de renda foram atendidas pelo setor privado, uma vez que as iniciativas públicas têm atendido uma parcela das faixas de menor renda. Cabe uma análise das transformações urbanas que estão ocorrendo nesses bairros.

Uma das características dos antigos bairros operários da cidade de São Paulo é sua identidade urbana (MEYER; GROSTEIN, 2010), marcada pela mescla entre habitações horizontais (pequenas vilas de casas e imóveis utilizados como cortiços) e pela concentração de plantas industriais (galpões e fábricas).

Se, por um lado, esses bairros congregam *“a parcela mais representativa do patrimônio industrial da cidade de São Paulo”* (MEYER; GROSTEIN, 2010, p. 146), por outro, eles têm sido vistos com bastante interesse pelo setor imobiliário, ávido por transformar os antigos espaços industriais em grandes condomínios, se tornando zonas de valorização, principalmente a partir dos anos 2000.

Dessa forma, as movimentações do setor imobiliário em bairros como Brás e Belém, negligenciados por um longo período de tempo por esse setor, auxilia-nos a compreender o impacto da renovação urbana à memória e à vida de seus moradores.

As grandes obras viárias que atingiram Brás e Belém, a partir da década de 1960, formaram nesses bairros vazios urbanos principalmente ao longo da linha 3 do metrô. Posteriormente, algumas dessas áreas foram alvos de projetos que visavam minimizar os impactos causados por esta construção, especialmente entre as Estações Brás, Bresser e Belém:

O então denominado “Novo Bairro” seria o resultado dos programas de recuperação urbana desenvolvidos pelo Projeto CURA na região. [...] a EMURB, previa que na área onde as mesmas seriam implantadas, ocorreria uma transformação tal que se igualaria ao cenário de outras áreas da cidade densamente povoadas, com vários prédios e sobrados de dois e três andares, absorvendo uma parte do crescimento da população (AMADIO, 2004, p. 345)

A habitação, neste contexto, passa a ser vista como indutora de um processo de renovação e atração de novos moradores, discurso recorrente também ao centro histórico.

A concepção geral que envolve as políticas de reforço habitacional no Centro de São Paulo procura apontar que habitá-lo ou fortalecer a sua condição de espaço de moradia na cidade é uma das formas de garantir sustentação ao seu projeto de revalorização [...] (SILVA K, 2007, p. 24).

Portanto, compreender a forma como a produção habitacional vem se desenvolvendo nos bairros centrais, possibilita observar a forma como os diversos grupos, ali instalados, ocuparam esse território e o tipo de transformação que dele pode advir.



Figura 11: Foto (2014) de área remanescente de desapropriações no entorno da Estação Brás do Metrô e Roosevelt da CPTM. Algumas dessas áreas foram utilizadas pela Cohab/SP para um projeto expressivo de moradias para renda média. Outras, como esta, após uma tentativa frustrada de instalação de um “camelódromo”, foram transformadas em estacionamento ou supostas praças públicas, inclusive com equipamentos de parquinhos infantis, notadamente subutilizadas ou frequentadas pela população em situação de rua, razão pela qual foram fechadas com gradis.

Fonte: Acervo da autora.

3.4. A produção pública de moradias

3.4.1. Prefeitura: Sehab

A produção habitacional efetivamente promovida pela Secretaria Municipal de Habitação (Sehab) nos bairros estudados se pautou pela experiência dos mutirões autogeridos, em 1991, por meio do Programa para População de Baixa Renda na Região Centro de São Paulo.

Nesse período foi iniciada, no Belém, a construção do Conjunto Casarão Celso Garcia, experiência piloto de provisão habitacional para moradores de cortiços⁶⁴ na área central da cidade. O conjunto possuía 182 unidades habitacionais e seus moradores vieram do cortiço existente no local e dos grupos do Movimento de Moradia de bairros como Brás, Belém e Mooca⁶⁵.

Assim como outros mutirões na cidade de São Paulo, o Mutirão do Casarão foi paralisado pelas gestões Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000). Os moradores, à época mutirantes, tentando dar continuidade à obra e concluir as unidades inacabadas fizeram campanhas para arrecadação de fundos. Oficialmente as obras desse conjunto foram concluídas em 2001⁶⁶.

As duas experiências de mutirões autogestionários na região central, o conjunto Celso Garcia e Madre de Deus, foram precursores de outros projetos de habitação social, concebidos a partir dos anos 2000, para a região. Essas experiências explicitaram o entendimento dos movimentos de moradia sobre a necessidade de residir na região central da cidade, que além de contar com inúmeros imóveis vazios, “em geral em edifícios desocupados, com impostos atrasados, arrestados ou imóveis do governo que deixaram de ser utilizados” (MIAGUSKO, 2008, p. 120), dispunha de infraestrutura consolidada, com

⁶⁴ Juntamente com o Conjunto Casarão Celso Garcia foi construído durante a gestão Luiza Erundina (1989-1991), 48 unidades do Conjunto Madre de Deus (Mooca). Havia ainda previsão de execução dos projetos Pedro Facchini (Ipiranga), Eiras Garcia (Cambuci), Imoroty (Ipiranga), Vivilha 25 de Janeiro (Luz) e Rua do Carmo (Sé), todos em áreas encortiçadas. No entanto, esses projetos somente foram concretizados a partir de 2002, sendo que a construção prevista ao lado da Igreja do Carmo, na Sé, encontra-se paralisada desde 2005.

⁶⁵ Conforme Comarú, 1998; Kohara, 1999; Oliveira, R. 2008.

⁶⁶ Oliveira, R. (op.cit.), analisou a história desse conjunto habitacional e a trajetória de luta de seus moradores em dissertação de mestrado defendida em 2008.

diversos equipamentos públicos e serviços; estava próxima aos polos de empregos (Silva, H., 2006), assegurando, por sua vez, a facilidade de deslocamento e a redução nos gastos com transporte.



Figura 12: Foto (2013) do conjunto residencial Casarão, na avenida Celso Garcia. Foi preservada a antiga edificação para atividades comunitárias. Com 182 apartamentos, foi construído em regime de mutirão e autogestão como projeto piloto na administração Luiza Erundina. A construção foi feita com recursos do Programa FUNAPS/Vertical da Sehab. A esquerda da foto observa-se o vizinho edifício Olga Benário Prestes (PAR/CEF).

Fonte: Acervo da autora.

A partir do final dos anos 1990, esses movimentos promoveram diversas ocupações em imóveis vazios da região central, como forma de pressionar o poder público municipal e estadual, e chamar a atenção às suas reivindicações: o direito à moradia no centro, o estabelecimento de programas habitacionais e linhas de financiamento que assegurassem a permanência da população mais pobre nessa região. A forma como se deu esse enfrentamento trataremos oportunamente no Capítulo 6.

Entre 1993 e 2000, as ações da Sehab estiveram voltadas ao Projeto Cingapura, bandeiras das gestões Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000), que prometia “[...] urbanizar definitivamente as favelas e áreas degradadas, com a construção de

prédios de apartamento, urbanização dos lotes a serem preservados e relocação das habitações e lotes remanescente [...]”⁶⁷.

A partir de 2001, a área central passou a ter um programa específico, o Reconstruir o Centro, posteriormente ampliado e renomeado Programa de Reabilitação da Área Central, mais conhecido como Ação Centro, que possuía cinco eixos, divididos em diversos subprogramas e ações (MOTISUKE, 2008).

Dentro desse grande programa “guarda-chuva”, nos interessa o componente “Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial”, por meio do Programa Morar no Centro, cujas diretrizes falavam em “*priorizar a reforma de prédios vazios; combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda; buscar a diversidade social nos bairros centrais*” (PMSP, 2004, p. 9).

Programa Morar no Centro

O Morar no Centro foi estruturado por meio de seis subprogramas, que previam o atendimento da população de baixa renda, por meio de projetos como Locação Social, Moradia Transitória (Bolsa Aluguel), Programa PAR; Mecanismos de atuação para famílias de renda média; Apoio técnico à recuperação de edifícios e Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH).

As áreas escolhidas para atuação dos PRIHs se caracterizavam pela degradação ambiental e urbana, possuíam grande número de cortiços, imóveis vazios ou subutilizados e galpões, que poderiam viabilizar novos empreendimentos habitacionais. Nesse sentido, o programa buscava,

[...] melhorar a qualidade de vida da população moradora e usuária de cada bairro/perímetro, suas condições habitacionais, os espaços públicos e a zeladoria urbana, através da atenção às especificidades locais e da mobilização e participação dos diversos atores sociais presentes no território – moradores, comerciantes, usuários em geral, entidades, etc. Envolve também a articulação de ações para geração de emprego e renda, educação ambiental, melhoria de ruas comerciais, entre outros. (MOTIZUKE, 2008, p. 71).

⁶⁷ Disponível em: <<http://www.prodiam.sp.gov.br/invfut/cinga/cinga1.htm>>. Acesso em 27 dez. 2013.

A ideia inicial desse tipo de intervenção foi formulada, ainda em 2001, pelas assessorias técnicas (grupo formado por arquitetos, engenheiros, técnicos sociais)⁶⁸ e os movimentos de moradia da região central⁶⁹, esboçando um programa habitacional específico para os bairros centrais, denominado Morar Perto. Para tanto, partiam de experiências internacionais de intervenção em áreas centrais degradadas desenvolvidas em Portugal, na França e na Itália (MOTISUKE, 2008).

Esse processo subsidiou a estruturação de um programa habitacional participativo e integrado – até então ausente – voltado para a grande demanda por moradia digna existente na área central (VITALE *et al.*, 2005. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/2530>>. Acesso em 31 jan. 2013)

Para que o PRIH⁷⁰ atingisse seus objetivos, era necessário que desenvolvesse estratégias de aproximação entre o agente público e a população usuária/moradora do perímetro, possibilitando a realização de um diagnóstico participativo da situação de cada área, criando um modelo de gestão urbana diferenciada (PMSP, 2004). Essa aproximação se daria com a instalação de escritórios locais (Escritório Antena) que, na prática, nunca funcionaram dentro do território, mas sim no Procentro.

Em 2004 estava em negociação um convênio com a União Europeia (UE), cujo aporte de recursos seria de € 7,5 milhões. Esse convênio previa a potencialização das ações desenvolvidas pelos PRIHs, mas só se efetivou em 2005, momento em que a coordenação do projeto se vinculou a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS). Posteriormente, a ideia dos PRIHs foi abandonada pela nova administração municipal (gestão José Serra, 2005-2006).

⁶⁸ Estiveram envolvidas na formulação da proposta as seguintes assessorias técnicas: AD – Assessoria Técnica aos Movimentos Populares; Passo; Assessoria para Ações Sociais; Peabiru; Usina ctah; CAAP; Ambiente: trabalhos para o meio habitado; João de Barro Arquitetura; Integra; Norte Assessoria; Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos e Projeto Metuia.

⁶⁹ União dos Movimentos de Moradia (UMM); Movimento de Moradia no Centro (MMC); Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC), Unificação das Lutas dos Cortiços (ULC) e o Fórum de Cortiços.

⁷⁰ Estavam previstos a criação de 10 PRIHs (Luz, Glicério, Brás, Belém I, Belém II, Santa Cecília, Bom Retiro, Bela Vista, Cambuci, Barra Funda). Somente dois chegaram efetivamente a funcionar: o PRIH-Luz (2002) e o PRIH-Glicério (2003). Nesses PRIHs foi realizada a elaboração de diagnósticos físicos e ambientais; a identificação das lideranças e entidades locais. No caso do PRIH-Luz além do plano de intervenção foram viabilizadas algumas ações para a melhoria de espaços públicos (Vila Economizadora) e negociações para a construção de unidades habitacionais em terrenos da Cúria Metropolitana. No PRIH-Brás somente foi realizado o diagnóstico da área.

Com a reformulação do convênio, a partir de 2006, a nova proposta passou a chamar-se Projeto Inclusão Social Urbana: Nós do Centro, cuja ênfase era nas áreas da assistência social e saúde, não contemplando ações urbanísticas, “[...] o enfoque territorial passa ser o distrito e a estratégia de atuação os cursos de geração de renda (CYMBALISTA et al, 2008, p. 17)”.

Em relação aos demais subprogramas previstos no Morar no Centro, percebemos que a administração Serra-Kassab (2005-2012), manteve alguns dos projetos da gestão anterior, ainda que os mesmo tenham sido readequados.

Programa de Cortiços

A ideia de um programa para fiscalizar os cortiços na cidade nasceu da verificação de que era “*imprescindível uma ação da Prefeitura para melhorar as condições de vida das pessoas que permanecem nos cortiços*” (PMSP, 2004, p. 64), reconhecendo a ineficiência das políticas públicas em enfrentar a problemática dos cortiços. Nesse sentido, a possibilidade de implantação de um programa piloto surgiu da possibilidade fiscalizar vinte cortiços, na Mooca⁷¹, que estavam sendo alvo de programa de CDHU e, no PRIH-Luz (PMSP, 2004).

O Programa de Cortiços – Reabilitação de Moradia Coletiva foi aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação (CMH) em dezembro de 2004⁷². A partir de 2005, a Sehab deu continuidade as suas ações, que aplicava os critérios estabelecidos pela Lei Moura⁷³, que estabeleceu os padrões mínimos de habitabilidade, delegando ao poder público municipal a fiscalização das moradias coletivas e a regulação da relação entre proprietários/intermediários e seus moradores.

Na gestão Serra-Kassab (2005-2012), a Sehab manifestava entender o programa como uma forma de reparar os moradores dos cortiços, por estes terem sido negligenciados, ao longo dos anos, pelas gestões municipais e pela política habitacional.

⁷¹ Dado fornecido por Luiz Kohara, assessor da Superintendência de Habitação Popular da Sehab (2001-2005) e coordenador do Programa Locação Social. Entrevista realizada em 12/12/2013.

⁷² Resolução CMH nº 15, de 07 de dezembro de 2004.

⁷³ Lei nº 10.928 de 08/01/1991, regulamentada em 1993.

A dinâmica da cidade, do mesmo modo que impulsiona o surgimento de novos cortiços, também contribui para que esses imóveis sejam fechados ou mudem de atividade e utilização. No entanto, novos ou antigos, muitos desses imóveis, quando fiscalizados de acordo com os parâmetros da Lei Moura, ainda oferecem condições inadequadas de moradia a seus habitantes, e foi essa a questão fundamental que levou a Prefeitura, em 2005, a estruturar um programa de intervenção de cortiços na cidade (LÓPES *et al.*; 2010, p. 52, grifo nosso).



Figura 13 A e B: Fotos (2009) de cortiço na área central de São Paulo. Os objetivos da Lei Moura preconizavam a realização de melhorias na habitabilidade dos cortiços, visando mitigar problemas, por exemplo, no compartilhamento das instalações hidrossanitárias (como nas imagens acima) ou exigindo a instalação de janelas, a redução da densidade populacional nestes locais.
Fonte: Fotos de Luiz Kohara.

A parceria entre o município e a CDHU para atender os moradores, cujo cortiço, vistoriado pela Sehab, fosse interdito ou quando houvesse a necessidade de reduzir o número de famílias para adequação ao estabelecido na Lei, foi assinado em 2003, prevendo “*trabalhos em parcerias para o desenvolvimento do programa Morar no Centro do Município e o Programa de Atuação em Cortiços do Estado*” (PMSP, 2004, p. 68).

Quando houvesse a necessidade de atendimento à família (ou pessoa) seria feita em unidades habitacionais próprias do Estado, por meio de carta de crédito ou pela Bolsa

Aluguel⁷⁴, desde que se enquadrassem no perfil de atendimento da Sehab e da CDHU e pudessem assumir um financiamento.

O Programa de Cortiços atualizou o levantamento cadastral realizado pelo PAC-CDHU, incluindo como imóveis encortiçados, também os endereços indicados pelo movimento de moradia. A partir das vistorias, os imóveis eram classificados de acordo com o problema apresentado: salubridade, estrutura, instalações ou segurança contra incêndio (LÓPES *et al.*, 2010). As vistorias excluíram alguns imóveis da classificação como cortiço e verificou que outros haviam desaparecido:

A dinâmica da cidade torna-se evidente ao se constatar que as alterações dos endereços do banco de dados representam 77% daqueles que constavam no mapeamento inicial da CDHU, em 2000. Em quase uma década, 562 imóveis deixaram de ser encortiçados e outros 609 se transformaram em cortiços. (LÓPES *et al.*; 2010, p. 64).

As reformas necessárias deveriam ser realizadas pelos proprietários dos imóveis sob pena de multa, porém estes poderiam optar pela mudança de uso do imóvel, implicando no encaminhamento das famílias para atendimento provisório ou definitivo. Em ambos os casos, estava previsto o acompanhamento e monitoramento da situação pela Sehab.

Entre 2005 e 2010 foi desenvolvido um banco de dados, chamado Sistema de Informações para Habitação Social na cidade de São Paulo (HABISP)⁷⁵, alimentado com as informações das vistorias e dos acompanhamentos. Em consulta ao programa, que pode ser acessado online, verificamos o tipo de informação disponível: localização do cortiço, foto aérea, endereço e quantidade de domicílios existentes.

⁷⁴ O Programa Bolsa Aluguel foi aprovado pelo CMH, Resolução nº 04 (de 30/01/2004) e operacionalizado pela Instrução Normativa Sehab-G Nº 01 de 19/02/2004, viabilizando recursos financeiros para pagamento de aluguel e/ou garantia para as famílias ou pessoas, que estivessem em local objeto de intervenção pelo poder municipal, cuja renda familiar estivesse entre 1 e 10 salários mínimos, priorizando aquelas entre 1 e 6 salários (Anexo Único, Resolução CMH nº4).

⁷⁵ Disponível para consulta em: <http://www.habisp.inf.br>

O Programa vistoriou 1.814 imóveis nas SubPrefeituras Mooca e Sé, tendo sido confirmados 1.091 como cortiços⁷⁶. Em julho de 2010, 280 imóveis estavam em obras para adequação à Lei Moura, sendo que 66 foram interditados e 36 requalificados. Não há informações sobre a finalização das obras que estavam em execução, sobre a quantidade de multas aplicadas aos proprietários que não quiseram adequar seus imóveis, bem como se houve continuação deste programa.

Tabela 5: Classificação de Vistorias do Programa de Cortiço nas SubPrefeituras Mooca e Sé

SubPrefeitura Mooca				SubPrefeitura Sé			
Situação	Imóveis	Famílias	%	Situação	Imóveis	Famílias	%
Não Cortiço	337	-	40,21	Não Cortiço	245	-	25,10
Recusa	20	-	2,39	Recusa	24	-	2,46
Invasão	23	-	2,74	Invasão	71	-	7,28
Interdição	21	189	2,51	Interdição	63	729	6,45
Certificação	2	18	0,24	Certificação	1	12	0,11
Obra Pequena	165	1.483	19,69	Obra Pequena	258	2.985	26,43
Obra Média	196	1.762	23,39	Obra Média	225	2.603	23,05
Obra Grande	74	665	8,83	Obra Grande	89	1.030	9,12
Total	838	4.117	100	Total	976	7.359	100

Fonte: elaborado pela autora a partir de dados obtidos em Lópes *et al.* (orgs.). Cortiços: a experiência de São Paulo. São Paulo: HABI, 2010, p. 102-106, grifos nossos.

Foram excluídos, do universo de imóveis pesquisados pela Sehab, aqueles que se recusaram a realizar a vistoria (44 imóveis) e os invadidos (94 imóveis). Como não se fez uma verificação da existência de novos imóveis encortiçados nos distritos, certamente existem incorreções numéricas, uma vez que somente se fez a exclusão daqueles que deixaram de ser cortiço, por meio de levantamento anterior, realizado pelo PAC/CDHU.

Quanto ao atendimento da demanda pelo PAC/CDHU com cartas de crédito, a Sehab no prefácio do livro organizado por Lópes *et al.* (2010, p. 9) afirmou que “*cerca de 2.700 famílias receberam cartas de crédito, o que lhes permitiu ter acesso a uma nova moradia, ao mesmo tempo, que os cortiços reformados eram desadensados*”.

⁷⁶ Informações contidas em: Lópes, A.; *et al.* (orgs.). **Cortiços**: a experiência em São Paulo. São Paulo: Habi, 2010, p. 103.



Figura 14 A e B: Fotos (2007 e 2014) de imóvel na rua Cesário Alvim, no Belém, antes e depois de intervenção do Programa de Cortiços. O Programa utilizou as exigências contidas na Lei nº 10.928 (Lei Moura) para obrigar os proprietários de cortiços a promoverem reformas e garantir melhor habitabilidade às edificações.

Fonte: Acervo da autora.

No Relatório Geral do PAC/CDHU (2012), não se confirma o atendimento a todas as famílias encaminhadas (2.801) e sim a uma pequena parcela, “o Programa comercializou, até janeiro de 2011, 870 unidades por meio de cartas de crédito, o que representa 34% dos atendimentos habitacionais realizados” (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2012, p. 33).

Percebe-se que as famílias encortçadas da área central quando não atendidas pelos programas do poder público, que viabilizem a construção de unidades habitacionais na região, não têm a sua permanência assegurada nesse local, o que gera o seu deslocamento para bairros periféricos ou para outros municípios:

[...] o Programa não logrou êxito no sentido de manter, senão todos, pelo menos a maioria dos beneficiários dessa modalidade na região central. Por força das condições do mercado da própria Carta de Crédito, apenas 41% dos beneficiários permaneceram no centro, enquanto 59% restantes adquiriram imóveis em outras localidades, tanto na capital (especialmente zona leste), quanto em municípios do interior e litoral do estado. O próprio programa admite que não houve êxito (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2012, p. 33)

Outro fator a ser destacado é que a produção habitacional para a população de mais baixa renda⁷⁷, pelos órgãos municipais (Cohab e/ou Sehab), tem sido mínima e muitas das ações corresponderam a apoio para levantamentos e aceleração nos procedimentos de aprovação para outros órgãos.

⁷⁷ População cuja renda atinge até 3 salários mínimos e que não acessa financiamento imobiliário privado.

3.4.2. Prefeitura: Cohab

Os terrenos vazios ao longo das estações Brás e Bresser tiveram uma destinação em meados da década de 1980, quando a Companhia Metropolitana de Habitação (Cohab)⁷⁸ construiu 15 torres de apartamentos, vendidos entre 1989 e 1990 para famílias classificadas na categoria renda média superior (SILVA, K., 2006, p. 209), cuja renda estaria entre 2,12 e 5,16 salários mínimos⁷⁹.

Segundo o gerente de gestão de crédito da Cohab, Walter Zerbinatti, o atual valor dos imóveis (Tabela 6) foi calculado considerando-se o estado de conservação dos prédios e as melhorias realizadas por cada um dos condomínios. Cabe destacar que o valor de comercialização sugerido pela Cohab, não necessariamente, representa o valor praticado pelo mercado imobiliário na região.

Tabela 6: Empreendimentos produzidos pela Cohab/SP

Bairro	Empreendimentos	Unidades Produzidas	Valor Atualizado do Imóvel
Brás	10	2.004	R\$ 160 a R\$ 180 mil
Belém	05	1.044	R\$ 156 a R\$ 181 mil
Totais	15	3.048	-

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados obtidos com a Gerência de Gestão de Crédito da Cohab/SP.

Em 2002 foi aprovado o Programa Locação Social⁸⁰ pelo Conselho do Fundo Municipal de Habitação (CFMH), como forma de enfrentar o déficit habitacional, visando formar um parque público de moradias para locação. Essa proposta inovadora e inédita no Brasil previa o atendimento de pessoas que, por falta de renda, não conseguiam acessar os programas de aquisição ou arrendamento habitacional (MIAGUSKO, 2008), ou seja, pessoas ou famílias com renda até três salários mínimos⁸¹.

Para esse programa seriam priorizadas as pessoas em maior situação de vulnerabilidade social: aquelas acima de 60 anos; em situação de rua, portadores de direitos

⁷⁸ A Cohab foi criada pela Lei Municipal nº 6.738 de 16 de novembro de 1965, como sociedade anônima de economia mista e está diretamente ligada a Secretaria Municipal de Habitação.

⁷⁹ Cálculo atualizado com base no salário mínimo vigente a partir de 01/01/2013 no valor de R\$ 678,00 (seiscentos e setenta e oito reais).

⁸⁰ Resolução CFMH nº 23 de 12 de junho de 2002.

⁸¹ O valor de locação foi estabelecido de acordo com a renda familiar, sendo a capacidade mínima de endividamento das famílias de 10% e a máxima de 15%, em casos excepcionais, quando a família possuir renda acima de 3 salários mínimos e a per capita não excedesse a 1 salário mínimo.

especiais e moradores de áreas de risco e insalubres (Anexo Único, Resolução CFMH n ° 23).



Figura 15: Foto (2014) do conjunto habitacional Olarias, no Pari. Com 137 apartamentos, segundo a Sehab, as unidades foram destinadas, preferencialmente, a catadores de material reciclável, pessoas de áreas de risco e idosos. O projeto previa ainda, áreas para lojas no pavimento térreo e estacionamento para carrinhos dos catadores.
Fonte: Acervo da autora.

O Programa Locação Social foi incluído no financiado contraído pela Prefeitura junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Esse financiamento, cuja negociação fora iniciada ainda na gestão Celso Pitta (1997-2000)⁸², foi assinado em 2004, com o valor total de US\$ 167,4 milhões. O BID, por meio de seus assessores, se mostrou contrário ao financiamento e subsídio de um parque público para locação, principalmente em função do público-alvo para atendimento.

⁸² De acordo com Silva H. (2006), no governo Pitta houve uma pré-autorização para a prefeitura contrair um endividamento externo, no entanto, na gestão Marta Suplicy, o programa de obras e ações foi inteiramente remodelado.

A definição dos componentes habitacionais foi especialmente difícil, por conta da resistência do BID em fortalecer a presença de setores de baixa renda no centro, o que representaria um risco para as expectativas de valorização imobiliária que são um dos fundamentos desse tipo de financiamento [...] (Silva, K. 2006, p. 214).

A Secretaria de Habitação (Sehab) como gestora, responsabilizava-se pela seleção da demanda, pela monitoria e avaliação periódicas do programa. Como operadora, a Cohab era responsável por adquirir os imóveis, contratar os projetos e obras de reforma ou construção, assim como firmar os contratos e administrar os condomínios (Anexo Único, Resolução CFMH nº 23).

O Programa de Locação Social produziu entre 2003 e 2009⁸³, 853 unidades habitacionais em cinco empreendimentos, ainda que estivessem previstos 15 projetos: o Parque do Gato, na foz do Rio Tamandateí (486 u.h.); o Conjunto Olarias (137 u.h.), a Vila dos Idosos (145 u.h.), Senador Feijó (45 u.h.) e Asdrúbal do Nascimento (40 u.h.).

Os dois terrenos remanescentes da implantação do metrô (Linha Vermelha), pertencentes a Cohab, seriam utilizados para este programa: um localizado na Rua Visconde de Parnaíba, próximo a Estação Bresser e outro, ao lado da Estação Belém, na esquina da Rua Toledo Barbosa com a Avenida Álvaro Ramos, no entanto, com a mudança de gestão, os projetos não foram executados, permanecendo os terrenos vazios e sem destinação definida⁸⁴.

Para a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano⁸⁵ (Emplasa), “[...] nessa porção, percebe-se o início de uma renovação de uso com a implantação de novos padrões no comércio e existência de novos moradores nos edifícios verticais implantados” (Emplasa, 2012). Essa avaliação talvez explique a morosidade do poder público em instalar

⁸³ Conforme KOHARA (2013).

⁸⁴ O terreno localizado no Belém, ao longo dos anos teve diversos usos, tais como, campo de futebol e estacionamento. O movimento de moradia ST-Leste I ocupou-o por diversas vezes, exigindo sua destinação como área para projeto de moradia popular.

⁸⁵ A partir de 2004, a Emplasa criou um banco de dados denominado Unidades de Informações Territorializadas (UIT), agrupando diversos dados sobre as regiões metropolitanas do Estado de São Paulo. No caso do município de São Paulo, as informações disponíveis para os seus 96 distritos transformaram-se em 299 UITs. Os dados utilizados nesse banco de dados reúne informações sobre o uso e ocupação do solo, mapeamento dos recursos hídricos, dados socioeconômicos (IBGE, RAis-MTb, Pesquisa Origem Destino 2007 - Metrô), além de fotografias e texto de caracterização para cada UIT. Disponível em: <http://www.emplasego.sp.gov.br/uits/municipioSP/municipio_sao_paulo.asp>. Acesso em 20 out. 2012.

nesse local, moradias populares, uma vez que os terrenos se encontram em áreas que despertam muito interesse no setor imobiliário, principalmente no Belém.

BRESSER XIV

locação social

nº de unidades habitacionais: 120
área construída: 6.215,00m²

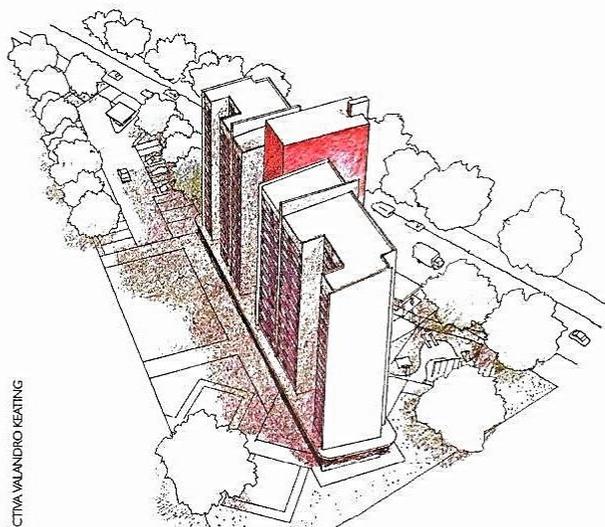
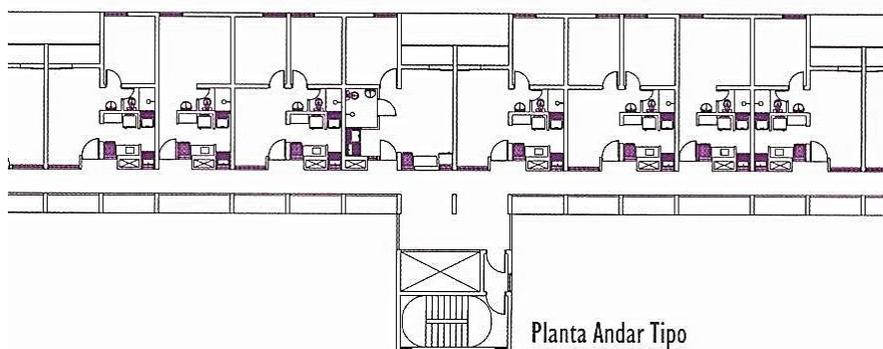


Figura 16: Croquis de estudo apresentado para o Programa Locação Social, da Sehab. Foi proposto para área remanescente da implantação do metrô, ao lado da Estação Bresser. Havia outro estudo desenvolvido para a área contígua ao metrô Belém. Após 30 anos estas áreas permanecem desocupadas.

Fonte: Programa Morar no Centro, 2004, p. 26

3.4.3. Governo do Estado: CDHU

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU)⁸⁶ instituiu em 1998, o Programa de Atuação em Cortiços (PAC), com o seguinte propósito:

[...] recuperar e revitalizar as funções urbanas das áreas centrais degradadas, valorizando o potencial da infraestrutura instalada para os usos de comércio e serviços especializados e, ao mesmo tempo, mantendo o habitat de parcela da população trabalhadora que vem sendo expulsa progressivamente para as periferias distantes em áreas de risco e proteção ambiental (PAC, 2002, p. 4)

Para realizar o levantamento cadastral foram definidos nove Setores Básicos de Intervenção (SBI), formado pelos bairros localizados no chamado Anel Intermediários da região central, que tinham em comum a perda de população. Os bairros escolhidos foram Pari, Brás, Belém e Mooca (SubPrefeitura Mooca); Liberdade, Bela Vista, Santa Cecília, Cambuci, Bom Retiro⁸⁷ (SubPrefeitura Sé) e Barra Funda (SubPrefeitura Lapa):

O perímetro para definição dos setores [...] é composto por bairros que tiveram importante papel na formação da industrialização paulista. São bairros consolidados, com infraestrutura viária de transportes, equipamentos públicos e de saneamento básico de boa qualidade; o conjunto do parque edificado, no entanto, é composto por imóveis em processo de deterioração [...] (PAC, 2002, p. 14).

A pesquisa foi realizada pela Fundação Seade entre agosto e dezembro de 2001 e apontou a existência de 1.648 imóveis encortiçados nesses distritos. Somente nos bairros alvo de nossa pesquisa, Brás e Belém, foi detectada a existência de 305 cortiços, conforme a Tabela 7.

A metodologia utilizada para identificação dos imóveis encortiçados, bem como a quantidade de imóveis existentes, segue bastante questionada uma vez que nunca foi realizado um censo específico dessas moradias.

⁸⁶ A Lei Estadual nº 483 de 10/10/1949 criou a autarquia Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP) com o objetivo era financiar a aquisição da casa própria no Estado de São Paulo. Regulamentada em 1964, passou a operar, efetivamente, em 1967. Em 1975, tornou-se uma sociedade anônima chamada Companhia Estadual de Casas Populares, embora permanecesse com a mesma sigla (CECAP). Em 1980 a CECAP foi desativada. Em 1981 foi criada a Companhia de Desenvolvimento de São Paulo (CODESPAULO) que aliava ao financiamento para aquisição da casa própria, o desenvolvimento de uma política de desconcentração industrial no meio urbano. Em 1983 foi criada a Secretaria Executiva de Habitação e, em 1984, a ela se vinculou a Companhia de Desenvolvimento Habitacional (CDH).

⁸⁷ Para fins de agrupamento do PAC/CDHU, os cortiços identificados na Barra Funda e Bom Retiro, originaram um SBI único: Barra Funda-Bom Retiro.

Em 1993, a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) realizou pesquisa que apontou a existência de 23.688 imóveis encortiçados na cidade de São Paulo, abrigando 160.841 famílias e 595.110 pessoas. As antigas Administrações Regionais Sé e Mooca concentravam o maior número desses imóveis, respectivamente, 4.441 e 2.132 imóveis.

Tabela 7: Levantamento Cadastral em Setores Básicos de Intervenção (SBI) do PAC/CDHU

Setores Básicos de Intervenção	Imóveis Arrolados		Edificações Encortiçadas	
	Números absolutos	%	Números absolutos	%
Barra Funda – Bom Retiro	5.934	9,7	146	2,5
Bela Vista	4.586	7,5	323	7,0
Belém	8.030	13,2	177	2,2
Brás	7.231	11,9	128	1,8
Cambuci	5.738	9,4	163	2,8
Liberdade	5.031	8,2	331	6,6
Mooca	15.630	25,6	111	0,7
Santa Cecília	5.490	9,0	123	2,2
Pari	3.336	5,5	146	4,4
Total	61.006	100,0	1648	2,7

Fonte: Elaborado a partir de Fundação Seade – CDHU. Levantamento Cadastral (ago/dez 2001), grifos nossos.

Encontramos nos Censos IBGE (2000 e 2010) os cortiços agrupados sob classificações diferentes⁸⁸. Os números apresentados apontavam a existência de uma quantidade muito maior de imóveis encortiçados, nos distritos centrais, do que aqueles encontrados nos Setores Básicos de Intervenção (SBI) da CDHU. O Censo IBGE 2000, anterior ao levantamento realizado pela CDHU, apontava a existência nesses bairros de 4.424 domicílios como cômodos ante os 1.648 registrados pela CDHU.

De acordo com os dados dos Censos IBGE, o número de imóveis encortiçados na cidade de São Paulo aumentou 1,05% entre os Censos 2000 e 2010, passando de 40.710 domicílios em 2000 para 42.924, em 2010.

A CDHU passou a intervir nos bairros selecionados a partir de 2002, quando o Governo do Estado e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) assinaram um

⁸⁸ No Censo IBGE 2000, nos Domicílios segundo Tipologia Habitacional usou a classificação “cômodo”, ao passo que, no Censo 2010 encontramos a classificação “habitações em casa de cômodos, cortiços ou cabeça de porco”.

contrato de empréstimo⁸⁹ no valor de US\$ 70 milhões (US\$ 34 milhões do BID e US\$ 36 milhões como contrapartida da CDHU).

Tabela 8: Domicílios segundo Tipologias Residenciais – Cortiços

Bairros	Censo 2000		Censo 2010	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Barra Funda	50	0,12	304	0,71
Bom Retiro	876	2,15	874	2,04
Bela Vista	513	1,26	747	1,74
Belém	207	0,51	274	0,64
Brás	1024	2,52	1193	2,78
Cambuci	67	0,16	437	1,02
Liberdade	974	2,39	1105	2,57
Mooca	255	0,63	190	0,44
Santa Cecília	323	0,79	1508	3,51
Pari	135	0,33	310	0,72
Total Distritos	4.424	10,86	6.942	16,17
Total Município SP	40.710	100,00	42.924	100,0

Fonte: Elaborado pela autora a partir de: IBGE – Censo 2000 e 2010, grifos nossos.

Esse programa, revisto em 2008 e 2009, foi finalizado com o valor de US\$ 59 milhões (US\$ 23 milhões via BID e US\$ 36 milhões via CDHU)⁹⁰. Se, inicialmente, a meta de atendimento era de 4.500 famílias na cidade de São Paulo, a partir das revisões realizadas, ela diminuiu para 2.627 famílias.

A atuação da CDHU nos bairros Brás e Belém não ocorreu somente via PAC, mas também pela construção de unidades destinadas a servidores públicos, principalmente da Secretaria de Segurança Pública (SSP), por meio do Programa Aceleração do Crescimento da Área Central (PAC-Funcionários e Outros).

Além dos empreendimentos entregues, no Belém existiam outros dois em fase de licitação⁹¹, totalizando mais 82 unidades para atendimentos da demanda de moradores de cortiços.

⁸⁹ Contrato de Empréstimo nº 1354/OC-BR de 23/06/2002 encerrado em 2010, que “objetivou promover o atendimento a famílias moradoras em cortiços [...] através de três modalidades: unidade construída ou reformada pela CDHU, Carta de Crédito para aquisição de imóvel no mercado ou Ajuda de Custo para as famílias que não possuíam renda suficiente ou interesse em assumir financiamento habitacional” (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2012, p. 7).

⁹⁰ De acordo com os dados disponíveis em Relatório Geral do PAC (2012).

⁹¹ Em setembro de 2013.

Tabela 9: Empreendimentos Produzidos pelo CDHU – bairros Brás e Belém

Bairros	Ano	Nº de Unidades produzidas		Produção/Ano
		PAC	Funcionários Públicos	
Brás	2004	200	200	400
	2006	66	366	432
Belém	2006	-	120	120
	2012	53	-	53
	2013	62	-	62
Total Produção		381	686	1.067

Fonte: Elaborado pela autora a partir de Planilha Empreendimento CDHU (maio/2013).

No Brás espera-se a viabilização de um empreendimento em área que abrigou um antigo hospital, na Rua 21 de Abril⁹². Atualmente (fevereiro/2014) esse terreno enfrenta problemas fundiários para entrar em fase de licitação de obras, caso seja concretizado são previstas 234 unidades, porém não é certo que se destinem a demanda específica de moradores de cortiços.

Quando se analisa a escala da produção do Programa em todos os SBI, verifica-se que em 12 anos (tempo desde o primeiro empreendimento entregue em 2002), foram produzidas em média 31,75 unidades por ano, produção baixíssima dada a problemática dos moradores em cortiços na cidade de São Paulo.

No Brás e Belém, a CDHU optou por produzir edifícios com menor número de apartamentos, alegando a necessidade de propiciar uma melhor manutenção das unidades, baseado na renda da população moradora. Exceção feita ao empreendimento realizado no Brás com 112 unidades.

⁹² Esse terreno foi ocupado diversas vezes por Movimentos de Moradia: Unificação das Lutas de Cortiços (ULC) e Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto da Região Central (MTSTRC). Em 2013 foi novamente ocupado.



Figura 17: Foto (2014) de conjunto habitacional do PAC/CDHU – Funcionários, na Rua Domingos Paiva. Vizinho a Estação Roosevelt (Brás) está localizado em área bastante degradada. Há um esforço de utilizar a habitação como fator de reabilitação, no entanto, foi um dos casos isolados e o entorno é bastante carente de serviços públicos como limpeza urbana.
Fonte: Acervo da autora.

Para Maria Cláudia Brandão (membro da Gerência do PAC)⁹³, um dos problemas detectados pelo programa foi que as lideranças dos Movimentos de Moradia tinham maneiras diferentes de lidar com a manutenção dos prédios e com os moradores, o que estaria na base do sucesso ou fracasso das relações após a saída da equipe que realizava o trabalho social nos empreendimentos e que, no caso do PAC, era uma exigência que constava do contrato com o BID.

Outro problema foi o perfil dos moradores de cortiços, pois, segundo Maria Cláudia, muitos residentes viam essa moradia como transitória, não querendo se comprometer com um financiamento, mesmo que esse fosse bastante subsidiado.

As unidades construídas pela CDHU foram comercializadas com valores que variaram entre R\$ 59 mil e R\$ 90 mil, com subsídios entre R\$ 38 e 52 mil. As famílias atendidas possuíam renda entre 1,57 a 2,94 salários mínimos⁹⁴.

⁹³ Entrevista realizada em 14/06/2013.

⁹⁴ Salário mínimo R\$ 510,00 (vigência 01/01/2010).



Figura 18 A e B: Fotos (2014) de dois conjuntos residenciais do PAC/CDHU – Cortiços, na avenida Celso Garcia. Observam-se: a baixa densidade, a ausência de vagas de garagem e elevadores, a ocupação no alinhamento da via pública, com padrões que procuram atender os princípios da Companhia de Habitação para novas unidades produzidas para moradores de cortiço. Fonte: Acervo da autora.

A Tabela 10 procurou comparar a estimativa das oportunidades para intervenção, a partir de levantamento atualizado por equipe da CDHU em 2010, com os empreendimentos efetivamente produzidos ou em fase de produção. Verificou-se que dos imóveis tidos como oportunidade, que geraram estudos de viabilidade física e social, somente 45,16% foram concretizados.

A CDHU, no Relatório Geral do PAC (2012, p. 12) argumentou, como justificativa para a lenta produção realizada pelo programa, que alguns empecilhos foram causados por fatores externos como “*o custo da terra, a legislação de preservação do patrimônio*”, mas também afirmou que enfrentou o aquecimento econômico do período, que serviu como impulso ao mercado imobiliário.

Tabela 10: Empreendimentos Previstos e Produzidos pelo PAC/CDHU – SBI

Setores Básicos de Intervenção	Nº de Imóveis Prospectados	Nº Cortiços	Empreendimentos Previstos	Empreendimentos Entregues/Produção
Barra Funda – Bom Retiro	172	24	13	3
Bela Vista	51	19	7	4
Belém	32	26	8	5
Brás	36	26	11	4
Cambuci	20	12	4	-
Liberdade	40	24	5	-
Mooca	13	10	6	3
Santa Cecília	47	30	8	3
Pari			7	6
Total	311	171	62	28

Fonte: Elaborado pela autora a partir de Projetos Setoriais (2010) e Empreendimentos Produzidos (2013).

Por outro lado, esse documento apontava em um capítulo intitulado “Lições Aprendidas”, os problemas tidos como os maiores responsáveis pela prorrogação dos prazos: a dificuldade na parceria entre o Estado e o Município, as constantes mudanças de dirigentes na CDHU e nas equipes de coordenação do programa; e as dificuldades encontradas pelo poder público para desapropriar imóveis que tivessem muitos proprietários.

Para Maria Claudia Brandão deve ser considerado como dificuldade, o entendimento dentro da equipe do PAC, da dimensão do trabalho social com os antigos moradores de cortiços e atuais mutuários. Havia o questionamento dentro da CDHU sobre o

tempo de execução desse trabalho, que continuou ainda por um período, após a mudança das famílias para os empreendimentos.

Para ela, o trabalho de monitoramento e acompanhamento no processo de tomada de decisões coletivas pelas famílias era fundamental, uma vez que estas não estavam acostumadas a arcar com despesas regulares como a taxa de condomínio. Questionava-se o número reduzido de funcionários, na equipe do programa, que seria insuficiente para realizar um acompanhamento à longo prazo e próximo as famílias, para solucionar essa questão, foi contratada uma empresa para realizar o trabalho social.

3.4.4. Governo Federal

O Governo Federal, por meio da Caixa Econômica Federal, produziu 709 unidades habitacionais na região central da cidade de São Paulo (Tabela 12), empreendimentos que foram financiados pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), na modalidade reforma cujo intuito era *“melhorar a habitabilidade dos imóveis da região central, através da reabilitação dos edifícios obsoletos, que não mais atendam aos requisitos mínimos de moradia”* (YOLE NETO, 2006, p. 35).

O PAR previa que as unidades reformadas fossem adquiridas por meio de um financiamento na modalidade arrendamento junto a Caixa Econômica Federal (CEF), ou seja, a família pagava uma espécie de aluguel pelo prazo de 15 anos e, após esse período, poderia fazer a opção de compra, utilizando para a quitação os recursos pagos durante o período do financiamento.

No Belenzinho ocorreram duas experiências: os edifícios Olga Benário Prestes e Joaquim Carlos, totalizando 177 unidades habitacionais. Essas experiências ocorreram devido a pressão do Movimento de Moradia: a Unificação das Lutas de Cortiço (ULC).

Tabela 11: Empreendimentos do Governo Federal (PAR/CEF) no Belém

Nome	Endereço	Valor do Imóvel	Ano de Entrega	U.H.
Edifício Olga Benário Prestes	Av. Celso Garcia, 787	R\$ 21.412,86	2002	84
Edifício Joaquim Carlos	Rua Joaquim Carlos, 76	R\$ 34.756,94	2006	93
Total de U.H.				177

Fonte: Elaborado pela autora a partir de Yole Neto (2006)

No caso do edifício Olga Benário, a reforma ocorreu em um prédio construído na década de 1950, que funcionou como sede do banco Banespa até 1990 quando, já vazio, foi ocupado pelo movimento de moradia. Já o Joaquim Carlos foi construído na década de 1960 para ser um edifício residencial para locação (YOLE NETO, 2006).

Tabela 12: Outros empreendimentos produzidos pelo PAR/CEF na região central de São Paulo

Nome do Empreendimento	Localização	Início da obra	Conclusão da obra	U.H.	Demanda atendida
Fernão Sales	Rua Fernão Sales, 24 – Sé	2000	2001	54	MMC
Riskalah Jorge	Rua Riskalah Jorge, 51 – Sé	2001	2003	167	MMC
Brigadeiro Tobias	Rua Brigadeiro Tobias, 290 – Sé	2002	2003	84	MSTC/Zona Oeste (UMM)
Maria Paula	Rua Maria Paula, 161 – Bela Vista	2001	2003	75	Fórum de Cortiços
São Paulo	Av. 23 de Maio, esquina com R. São Francisco - Anhangabaú	2004	2006	152	Fórum de Cortiços
Olga Benário Prestes	Av. Celso Garcia, 787 – Belém	2001	2002	84	ULC
Joaquim Carlos	Rua Joaquim Carlos, 76 – Belém	2004	2006	93	ULC
Total de U.H.				709	

Fonte: Elaborado pela autora, a partir de Kohara (2013).

As famílias atendidas deveriam ter renda entre 3 e 5 salários mínimos. No caso dos moradores do edifício Olga Benário significava possuir uma renda entre R\$ 600 e R\$ 1.000⁹⁵ e no Joaquim Carlos, de R\$ 1.050 a R\$ 1.750⁹⁶.

Outros projetos viabilizados com recursos do PAR também foram fruto da negociação e da pressão realizadas pelos movimentos de moradia atuantes na região central, sendo que alguns edifícios durante a fase de negociação foram ocupados.

⁹⁵ Salário mínimo de R\$ 200,00 (vigência 01/04/2002).

⁹⁶ Salário mínimo de R\$ 350,00 (vigência 01/04/2006).



Figura 19: Foto (2014) do conjunto habitacional Olga Benário Prestes, na avenida Celso Garcia. Um dos poucos empreendimentos do PAR da CEF. Também conhecido como prédio do Banespa por ter funcionado, no edifício, agência do banco. Foi uma conquista da ULC e as obras de reabilitação do edifício foram realizadas em regime de empreitada. Este PAR é vizinho do Mutirão do Casarão.
Fonte: Acervo da autora.



Figura 20: Foto (2014) do edifício Joaquim Carlos (PAR/CEF). Foi resultado de uma indicação para reforma e adequação realizada pela ULC à CEF para o financiamento com recursos do PAR. Trata-se de edifício com térreo mais sete pavimentos, já com um passado de uso residencial.
Fonte: Acervo da autora.

3.5. A produção privada

A análise da produção privada nos bairros Brás e Belém permitiu mensurar as transformações que ocorreram nesses bairros operários por meio da intervenção do mercado imobiliário na região.

Para a avaliação desse processo, optamos por agrupar a produção privada dos últimos 20 anos, por meio de informações disponibilizadas pela Prefeitura de São Paulo, pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi) e por dados encontrados em produções acadêmicas.

As observações sobre a atuação do setor imobiliário, realizadas por Silva K. (2007), são esclarecedoras do protagonismo desse agente em áreas em processo de reestruturação urbana, caso do Brás e Belém, principalmente quando o setor público não conseguiu dar escala à sua atuação no território.

Embora a função habitação seja privilegiada no atual processo de revalorização do Centro, as políticas desenvolvidas nesse sentido tendem a reforçar o cumprimento dessa função como atributo do mercado imobiliário (SILVA, K., 2007, p. 30)

O interesse do mercado imobiliário por essa região, depois de um período onde a produção foi baixíssima, está no fato de ela ainda comportar alguns grandes lotes urbanos vazios ou ocupados por instalações fabris obsoletas, o que permite a construção de médios e grandes conjuntos residenciais, reproduzindo “*o modelo de condomínio fechado utilizado em bairros consolidados de várias regiões da cidade, com espaços de lazer relativamente generosos*” (SILVA, H., 2006, p. 21) e pela existência, nesses bairros, de diversos conjuntos de vilas populares, que também possibilitam o remembramento dos imóveis e a disponibilização de terrenos compatíveis com os interesses do setor (MEYER; GROSTEIN, 2010).



Figura 21: Foto (2013) do Projeto Viver, na Avenida Celso Garcia. Este é um dos precursores e o maior entre os empreendimentos do Belém (2002). Está localizado ao lado da antiga Febem, hoje Parque Belém.

Fonte: Acervo da autora.

Historicamente, as camadas com renda familiar entre 5 e 10 salários mínimos⁹⁷, têm vivido uma situação paradoxal: sua renda é superior ao atendimento realizado pelo poder público – que prioriza as camadas abaixo de três salários e portanto, com menor poder aquisitivo – e, inferior para que sejam atendidas pelo mercado formal (MEYER J., 2008; MEYER; GROSTEIN, 2010).

A análise do perfil de lançamentos imobiliários entre 1995 e 2007, demonstra que houve uma preferência do mercado imobiliário por viabilizar projetos de alto padrão para rendas acima de 20 salários mínimos. Em São Paulo, nesse período, 63% da produção realizada por incorporadoras se concentrou nas regiões com maior poder aquisitivo, as zonas Sul e Oeste (MEYER, J., 2008). Cabe destacar que essa situação tem apresentado mudanças nos últimos anos em função da maior disponibilidade de crédito e linhas de

⁹⁷ Segundo Meyer J (2008) esse segmento é classificado como mercado de moradia econômica ou habitação de mercado popular (HMP). MEYER, J.F.P. **Demanda Residencial**: adequação da análise de mercado imobiliário – o caso de São Paulo. 2008. 210p. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

financiamento que tem atingido, principalmente, essa faixa de renda (entre 5 e 10 salários mínimos).

Outro fator importante a ser considerado na análise da evolução da produção privada nos bairros centrais foi o aumento da renda média das famílias⁹⁸, associado à melhora nas condições de financiamento, assim como medidas voltadas a proteção dos credores contra a inadimplência e o incentivo aos bancos para concederem empréstimos habitacionais mais longos (SANFELICI, 2013).

As mudanças ocorridas entre 2006 e 2007 nas condições da carta de crédito do FGTS, levaram uma prestação de R\$ 1.448,26 passar para R\$ 904,84 em um financiamento de imóvel de R\$ 100.000,00, com 20% de entrada. Grande proporção da demanda não só está se tornando disponível, mas também interessada na aquisição da primeira moradia (MEYER, J., 2008, p. 151)

A Tabela 13, baseada em dados fornecidos pela Embraesp, possibilita acompanhar os lançamentos imobiliários privados, nos últimos 20 anos (1992-2012), nos bairros Brás e Belém.

A expansão das linhas de acesso ao crédito imobiliário pode, por um lado, explicar o aumento no número de lançamentos nesses bairros, principalmente a partir de 2006 quando, anualmente, adquiriram expressividade. Também contribuiu para esse acréscimo, a redução do número de áreas disponíveis em bairros escolhidos inicialmente pela classe média e que se adensaram rapidamente, como Mooca e Tatuapé.

Coube à iniciativa privada encontrar novos nichos de expansão, que oferecessem as mesmas condições vantajosas como infraestrutura consolidada, facilidade de mobilidade urbana e a possibilidade de implantar condomínios dispendo de áreas de lazer.

⁹⁸ Meyer J. (2008) nos alerta para o crescimento vigoroso do salário mínimo entre 2001 e 2006. Ocorre que em função desse crescimento, tornou-se impossível estabelecer um padrão para comparação entre valores, com base no salário mínimo. Outro índice que também era usado e que atualmente provoca distorções é o dólar.

Tabela 13: Lançamentos Residenciais Privados nos bairros Brás e Belém – 1992-2002 ⁹⁹

Ano*	Brás		Belém	
	Empreendimentos	U.H.	Empreendimentos	U.H.
1992	-		1	86
1993	1	32	1	64
1994	-	-	2	120
1996	-	-	2	188
1997	3	668	-	-
1999	1	112	1	180
2001	-	-	1	68
2002	-	-	1	1.792
2003	2	324	2	128
2006	-	-	4	448
2007	-	-	2	144
2008	1	178	2	192
2009	3	422	2	192
2010	-	-	8	693
2011	6	612	4	357
2012	9	1.036	-	
Total	26	3.384	33	4.652
			Total Geral de U.H.	8.036

Fonte: Elaborado pela autora a partir de Embraesp: Lançamentos Residenciais nas zonas de valor Belém, Lançamentos Residenciais nas zonas de valor Belém, Pari e Brás - jan/1992 a jan/2012. (Agosto/2013).

Para Silva H. (2007, p. 21), “desde 2002, nota-se um aumento de lançamentos para a classe média em um perímetro mais próximo do centro histórico, o que é um fato realmente novo (pelo menos nas últimas décadas...)”. Dessa forma, a aposta em bairros como Brás e Belém não foi gratuita, revelando uma alternativa para a realização de lucros.

⁹⁹ Excluímos da Tabela, os anos em que não houve nenhum lançamento imobiliário (1995, 1998, 2000, 2002, 2004, 2005).



Figura 22: Foto (2014) das obras iniciadas pela Setin do empreendimento Estação Brás, na rua da Alfândega. Está localizado próximo a Zona Cerealista, dando novo impulso de verticalização nesta área.

Fonte: Acervo da autora.

3.6. Análise sobre a produção habitacional

A observação da produção pública e privada nesses bairros no período 1992-2012 (Figura 24) permite observar as áreas eleitas para a localização dos empreendimentos.

A produção privada, nos últimos vinte anos, distribuiu-se nos dois bairros, embora se observe uma concentração na parte mais alta do bairro no bairro do Belém, em um setor específico entre a estação do metrô e a Avenida Celso Garcia. Essa região do ponto de vista do uso do solo é bastante diversificada, embora seja possível encontrar algum uso industrial, o uso habitacional é predominante, formado por residências antigas e horizontais (EMPLASA, 2012).

Os empreendimentos privados nesses bairros foram edificadas em pequenos lotes remembrados, em terrenos ou em antigas instalações fabris vazias. A proximidade com o metrô parece ter sido um atrativo, pois das 8.036 unidades habitacionais lançadas, 50,6% localizavam-se próximas ao metrô (4.067 u.h.), o que possibilitaria que o deslocamento até a estação pudesse ser realizado a pé.

Ainda nesse setor, ao longo da Avenida Celso Garcia, se verifica a atuação do poder público por meio da construção de 632 unidades. O PAC/CDHU construiu 153 unidades, distribuídos em três empreendimentos que antes eram cortiços. Essa observação está em acordo, tanto com a diretriz desse programa, assim como com os apontamentos feitos por Silva H. (2007, p. 7) sobre o estoque imobiliário, *“os imóveis ocupados por cortiços constituem oportunidades para construção nova, mediante a demolição, ou podem ser objeto de programas de melhoria ou desadensamento”*.

As demais unidades, próximas a Estação Bresser-Mooca, foram desdobramentos de programas públicos de esferas diferentes: o empreendimento mais antigo foi construído pela Associação de Construção por Mutirão do Casarão, em 1992, como projeto do Programa Funaps Comunitário (Sehab); dois imóveis foram reformados com recursos do PAR/CEF (Governo Federal) em 2001 e 2004 e, por último, a CDHU construiu em 2006, 120 unidades para funcionários públicos da Secretaria de Segurança Pública.

No Brás, a produção pública é anterior ao período estudado, porém por sua importância, pela quantidade de unidades produzidas e pelo impacto à transformação desse

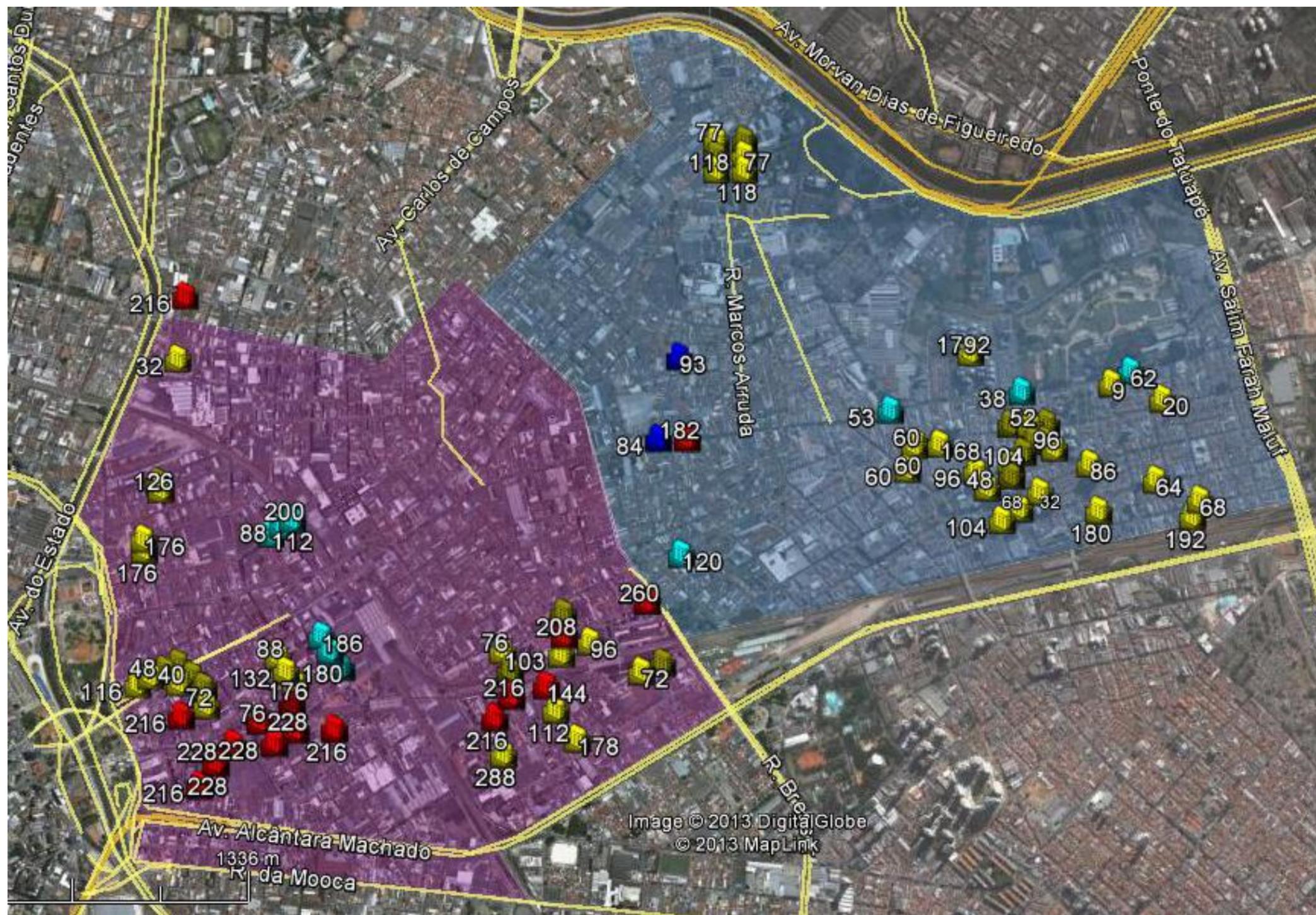
território, não poderia ser desprezada. Dessa forma, optamos por incluir no levantamento, as 2.004 unidades habitacionais edificadas pela Cohab, no final da década de 1980, em espaços remanescentes da implantação do metrô. Essas unidades estão concentradas próximas às estações do metrô Bresser-Mooça, Brás e Pedro II (Figura 24).

A CDHU, por sua vez, implantou 744 unidades próximas a Estação Brás do metrô e a Estação Roosevelt de trem, acompanhando a linha férrea. Destas, 35,75% (266 u.h.) foram destinadas aos moradores de cortiços atendidos pelo PAC/CDHU. Já a produção privada, concentrou seus empreendimentos entre a Estação Pedro II e a Avenida Rangel Pestana.



Figura 23: Foto (2014) de conjunto residencial da CDHU, vizinho ao Metrô Brás. A companhia estadual produziu, assim como a Cohab/SP, alguns conjuntos próximos a estações do Metrô, como estas 744 U.H..

Fonte: Acervo da autora.



Síntese quantitativa dos empreendimentos de promoção pública e privada no Belém e no Brás (1992-2012), mais produção para renda média (Cohab 1989-1991)

TIPO DE PRODUÇÃO	Qt. de U.H.	%
Pública (Prefeitura)	3.230	25,7
Pública (Estado)	1.105	8,8
Pública (Federal)	177	1,4
Total produção pública	4.512	36,0
Total produção privada	8.036	64,0
Total geral	12.548	100,0

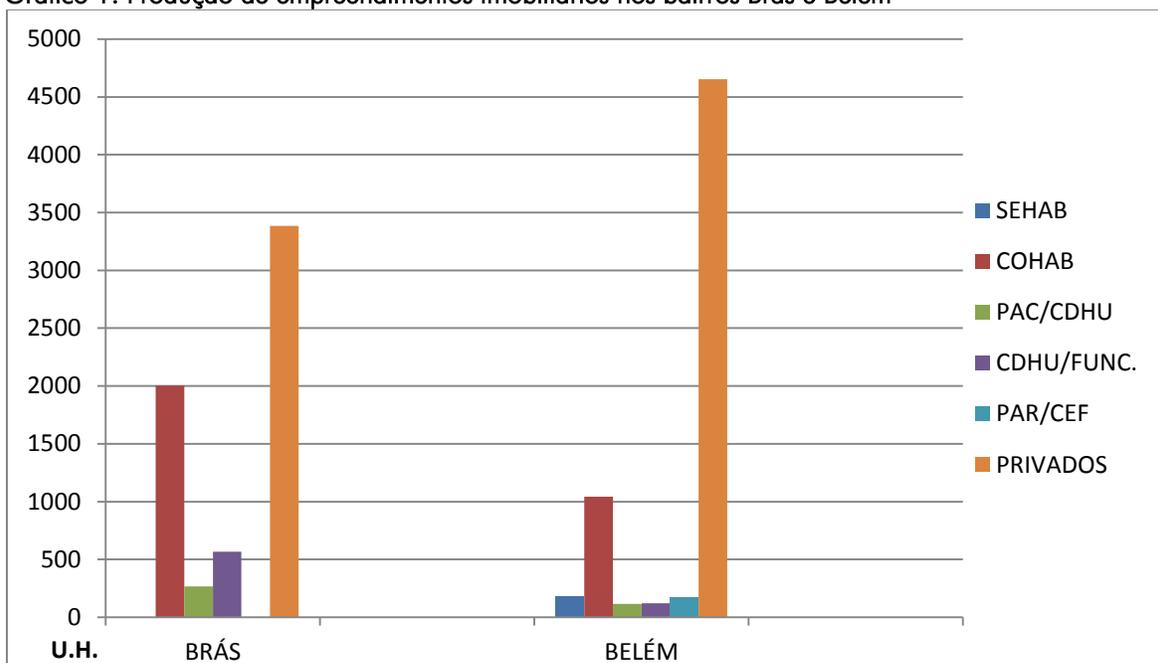
Fontes: Cohab/SP, CDHU e Embraesp

Figura 24: Localização dos empreendimentos habitacionais públicos e privados no Belém e no Brás (1992-2012), mais a produção para a renda média (Cohab, 1989-1991)



Percebe-se que, nos últimos 20 anos, a ação do mercado imobiliário não deve ser desconsiderada, uma vez que esse segmento foi o responsável pelo lançamento de mais de 3.000 unidades no Brás e 4.500 no Belém. Em um único empreendimento, no Belém, foram produzidas 28 torres com 1.792 apartamentos (Projeto Viver, 2002), abrigando aproximadamente 8.000 moradores¹⁰⁰ que é responsável pelo resultado aferido no Gráfico 1:

Gráfico 1: Produção de empreendimentos imobiliários nos bairros Brás e Belém



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados disponibilizados pela Cohab, PAC/CDHU e Embraesp (Lançamentos Residenciais nas zonas de valor Belém, Pari e Brás – no período jan/1992 à jan/2012).

A Cohab não construiu novas unidades habitacionais na região, exceto em período anterior ao estudado, assim como a Sehab, cuja produção nesses bairros data do começo dos anos 1990. Essas ações tiveram maior ênfase na melhoria das condições de habitabilidade nos cortiços e no apoio a implantação de unidades habitacionais com recursos de outras fontes como, por exemplo, o Programa PAR. No entanto, todos os

¹⁰⁰ Informação disponível em: <<http://www.projeto vivernews.wordpress.com/tag/projeto-viver-belem/>> Acesso em 10 out. 2010.

agentes públicos tiveram uma atuação tímida frente à escala da problemática habitacional e o potencial construtivo ali existente.

No período estudado, a CDHU foi o órgão que mais produziu habitações nesses bairros, embora a produção para funcionários públicos (64,29%) tenha superado a construção para moradores de cortiços (35,71%).

Em relação ao tipo de empreendimento lançado, percebe-se que existem diferenças entre os lançamentos realizados no Brás e no Belém, o que aponta um diferencial entre o perfil de público adquirente.

Enquanto no Brás, a maioria dos empreendimentos possuía um e dois dormitórios, respectivamente 32% e 40%, não houve lançamentos com quatro dormitórios e encontramos um empreendimento com quitinetes (unidade com dormitório conjugado). No Belém, a maior oferta foi de empreendimentos com dois (41,94%) e três dormitórios (35,48%), além de empreendimentos com quatro dormitórios (19,35%). A oferta de unidades com um dormitório, nesse bairro, foi baixíssima (3,23%) e não se encontrou nenhum lançamento de quitinetes.

Nesses bairros, houve a reprodução, pela iniciativa privada, do modelo de condomínio fechado, como estratégia de atração, uma vez que *“os mais bem sucedidos procuram reproduzir o modelo de condomínio fechado utilizado em bairros consolidados de várias regiões da cidade, com espaços de lazer relativamente generosos”* (SILVA, H., 2007, p. 21).



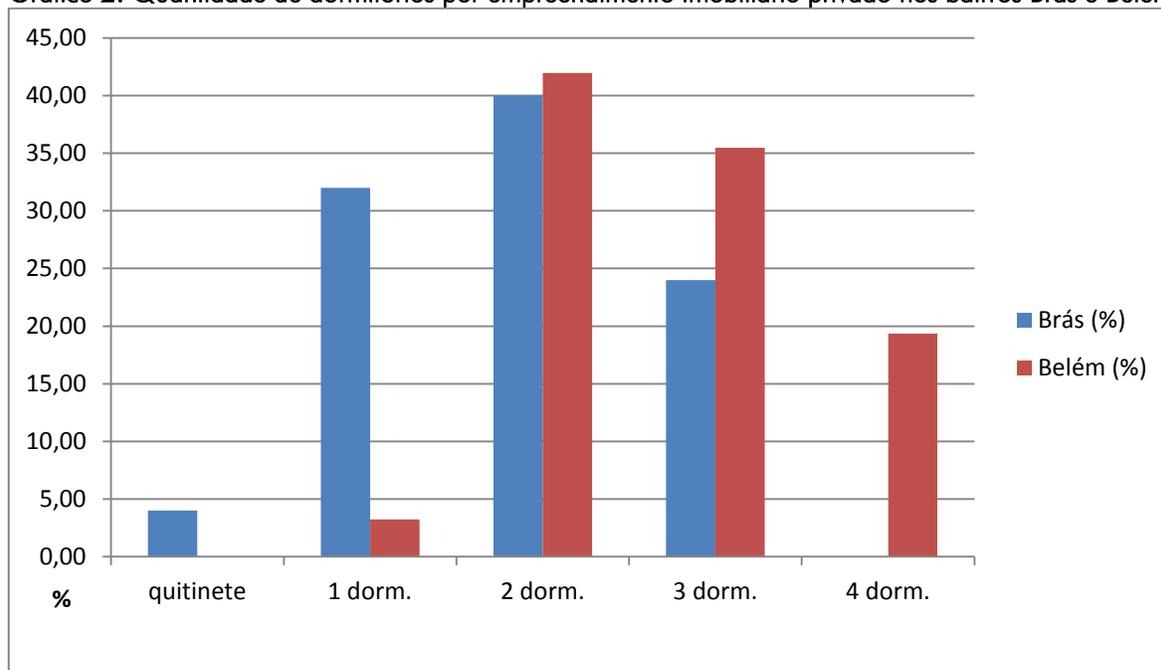
Figura 25: Foto (2007) de empreendimento privado em construção no Belém. O padrão adotado pelo mercado imobiliário privado foi o condomínio-clubê oferecendo diversas opções de lazer em sua estrutura.

Fonte: Acervo da autora.

Os dados analisados demonstram o aquecimento do mercado imobiliário privado, no Brás e Belém, a partir do ano de 2003, quando aumentou o número de empreendimentos lançados pela iniciativa privada, nesses bairros. Pelo perfil dos imóveis produzidos (quantidade de dormitórios, Gráfico 2) é possível afirmar que a maioria desses imóveis destinava-se a média e alta renda, exceção feita à produção para um público formado por pessoas sozinhas e/ou casais dispostos a residir em quitinetes, na área central, caso do único empreendimento do Brás com essa tipologia.

Verificou-se também que a maior parte dos empreendimentos lançados estava inserida em grandes condomínios, o que já prenuncia um tipo de opção pelo menor contato possível dos moradores desses conjuntos com o entorno dos empreendimentos.

Gráfico 2: Quantidade de dormitórios por empreendimento imobiliário privado nos bairros Brás e Belém



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados disponibilizados pela Embraesp (Lançamentos Residenciais nas zonas de valor Belém, Pari e Brás – no período jan/1992 à jan/2012).

Nesses bairros, a produção pública não conseguiu assegurar o acesso de famílias de baixa renda às unidades habitacionais, sendo pontual a produção para essa faixa de renda, exemplo dos imóveis construídos pelo PAC/CDHU. A atuação dos órgãos municipais limitou-se a edificação de diversos empreendimentos ao longo da linha metroviária, no final da década de 1980. No entanto, presume-se que o público atendido nesses conjuntos seja formado por pessoas de renda média, em função do padrão dos condomínios existentes e, por muitos de seus moradores serem locatários (PEREIRA, 2002), o que atestaria, provavelmente, a propriedade de outro imóvel por seus proprietários.



Figura 26: Foto (2013) da produção da Cohab entre as Estações Brás e Pedro II. Os prédios foram erguidos em áreas remanescentes da linha vermelha do Metrô.
Fonte: Acervo da autora.

4. REESTRUTURAÇÃO URBANA NO CONTEXTO PORTUGUÊS

4.1. A política de reabilitação em Portugal

Os estudos urbanos sobre a realidade portuguesa apontam que, até meados da década de 1960, o Estado não havia adotado nenhuma política de ordenamento e controle sobre o território, diferente de outros países europeus cujo *“planejamento territorial e urbanístico teve o seu apogeu entre 1929 e 1979”* (RIBEIRO, 2012).

Segundo Ferreira e Salgueiro (1991), nesse período de 50 anos em Portugal, se desenvolveu uma atitude de negação da memória e da história das cidades, com a proposta de destruição de importantes espaços urbanos¹⁰¹, *“em nome de uma suposta racionalidade económica e da manifestação simbólica e política de grupos sociais em ascensão, acompanhada da inevitável ‘deportação’ das populações abrangidas nessas operações”* (idem, p. 72).

Com o fim do Estado Novo¹⁰², em 1974, Portugal adotou uma nova concepção de cidade, com a mudança no paradigma do desenvolvimento urbano e territorial. De acordo com Pinho (2009), nesse período as questões sociais e os problemas habitacionais tornaram-se visíveis e, segundo Ribeiro (2012, p. 28): *“[...] se passa de instrumentos com carácter regulador, como o Plano Diretor Municipal [...], para programas mais setoriais, mas ao mesmo tempo estratégicos e mesmo colaborativos”*.

No entanto, somente com a entrada do país na Comunidade Económica Europeia (CEE), em 1986, as políticas urbanas, efetivamente buscaram dar respostas, *“por um lado, aos problemas decorrentes da expansão urbana e, por outro, aos desequilíbrios do sistema urbano nacional”* (RIBEIRO, 2012, p. 32).

No início da década de 1990 foram iniciados os primeiros programas de recuperação e reabilitação habitacionais com ênfase nos centros históricos (RIBEIRO,

¹⁰¹ Aguiar (2007) nos lembra que, entre 1950 e 1960, cogitou-se, por exemplo, a derrubada na cidade do Porto do eixo Ribeira-Barredo que, em 1996, foi declarada Patrimônio da Humanidade pela Unesco. Disponível em: <<http://icomos.fa.utl.pt/documentos/coimbra2007/jacoimbra2007.pdf>>. Acesso em 20 out.2012.

¹⁰² Em Portugal denomina-se Estado Novo, o período compreendido entre 1933 e 1974, em que o país viveu sob um regime ditatorial, comandado por Antônio Salazar (1889-1970). Somente após a morte de Salazar e com a Revolução dos Cravos, 25 de abril de 1974, foi reestabelecido o governo democrático.

2012) e ainda em 1988 foram criados: o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) e o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Degradados (RECRIA).

O principal objetivo do PRAUD era facilitar a parceria entre o governo português e os municípios na realização da reabilitação ou renovação das áreas urbanas centrais, esse processo seria realizado por meio dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL)¹⁰³.

As duas primeiras experiências de funcionamento dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL) ocorreram em Alfama e na Mouraria, antigos bairros da cidade de Lisboa. Esses Gabinetes instalados nos municípios seriam responsáveis por definir os instrumentos necessários, descrição técnica, política de gestão e plano de salvaguarda e apoiar a realização das intervenções integradas do habitat, realizadas por meio de equipes técnicas multidisciplinares, atuando para reverter a degradação física desses territórios e para evitar a sua desintegração social.

Por sua vez, o RECRIA apoiava os proprietários privados na recuperação de edifícios degradados por meio de incentivos fiscais que permitiam que esses proprietários reajustassem os aluguéis¹⁰⁴ caso recuperassem seus edifícios, uma vez que, “[...] o congelamento das rendas e a consequente descapitalização de muitos proprietários gerou o abandono de grande parte dos edifícios que deixaram de receber obras de conservação [...]” (FONSECA, 1991, p. 132).

Ainda na década de 1990, outros programas foram implementados pelo governo português¹⁰⁵ para intervir nas áreas degradadas das cidades e nos centros históricos. Entre

¹⁰³ As duas primeiras experiências de funcionamento dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL) ocorreram em Alfama e na Mouraria, antigos bairros da cidade de Lisboa, a partir de outubro de 1985, e que foram declaradas como áreas críticas pelo governo (LOPES, 1991).

¹⁰⁴ Em Portugal, desde 1867, os aluguéis são regidos pelo Código Civil. A partir de então, diversas leis e decretos buscaram regular o mercado locatício (arrendamento). Durante a Primeira Guerra Mundial ocorreu o primeiro congelamento dos aluguéis e estabeleceu-se que esse procedimento seria revisto após a assinatura do Tratado de Paz, em 1919. Após a Revolução dos Cravos (25 de abril de 1974) os aluguéis foram congelados e, em seguida, ocorreu o impedimento da atualização dos valores locatícios em prédios antigos, cujos valores máximos de reajustes passaram a ser fixados pelo governo.

¹⁰⁵ Ribeiro (2012) detalhou e avaliou a evolução dos programas voltados à reabilitação urbana em Portugal, além dos já citados. Foram criados: PER (1993); PEUC (1994), Programa de Reabilitação Urbana (1994-1998), PROSIURB (1994-1999), PNPA (1995), REHABITA (1995), RECRIPH (1996), POLIS (2000), PROHABITA (2004), Política de Cidades POLIS XXI (2007-2013). Ver: RIBEIRO, Paula Cristina Silva. A

as propostas constavam medidas que previam a dinamização da estrutura comercial, o financiamento comunitário, a melhoria da qualidade urbana das cidades e das condições de habitabilidade e saneamento.

Segundo Ribeiro (2012), a existência de diversas leis atuando em território nacional não provocou a articulação entre os vários níveis governamentais. Os princípios orientadores dessas políticas – a colaboração, a integração e a participação – “*apenas foram incorporados a partir do programa POLIS¹⁰⁶, em 2000*” (RIBEIRO, 2012, p. 37).

A década de 2000 sinalizou uma nova percepção do Estado sobre a reabilitação e requalificação urbanas e a transformação dos territórios degradados. Nesse sentido, a sucessão de diversos programas, conforme mostramos, exprimiu a necessidade de uma estrutura administrativa mais centralizada, o que culminou com uma nova fase para as políticas urbanas:

A requalificação urbana e ambiental do Parque das Nações (1993-2008), associada à realização da EXPO'98, constituiu também um importante virar de página, contribuindo significativamente para a difusão da noção de qualidade de vida urbana, associada à qualificação do ambiente, e valorização pública da dimensão colectiva da cidade. O Programa POLIS, entre 2000 e 2008, prolongou o efeito EXPO'98, associando o reforço da atractividade e da competitividade das cidades à melhoria da qualidade dos espaços públicos e de utilização colectiva e à sustentabilidade ambiental (<http://politicadecidades.dgotdu.pt/Retrospectiva>, grifo nosso)

A partir da reforma administrativa do Estado em 2004, o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana¹⁰⁷ (IHRU), se tornou o órgão responsável por estabelecer as diretrizes que dariam coesão ao processo de reabilitação urbana em curso nas cidades portuguesas. Esperava-se, assim, a maior racionalização no uso dos recursos financeiros, evitando sua dispersão e intervenções contraditórias.

avaliação das políticas de regeneração urbana em contextos intraurbanos. Dissertação (Mestre), Faculdade de Letras, Universidade do Porto, Porto, 2012.

¹⁰⁶ O Programa Nacional de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS) funcionou entre 2000 e 2008, tendo como objetivos principais prolongar “o efeito EXPO'98”, reforçando a atratividade e competitividade entre as cidades. Disponível em: <<http://politicadecidades.dgotdu.pt/>>. Acesso em 03 nov. 2012.

¹⁰⁷ O IHRU foi criado a partir da reorganização do Instituto Nacional de Habitação (INH), incorporando o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e parte da Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN). Disponível em: <<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>>. Acesso em 16 abr. 2012.

O IHRU tem por missão assegurar a concretização da política definida pelo Governo para as áreas da habitação e da reabilitação urbana, de forma articulada com a Política de Cidades e com outras políticas sociais e de salvaguarda e valorização patrimonial, assegurando a memória do edificado e a sua evolução (www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru).

Simultaneamente se estimulava a participação dos proprietários privados, reconhecidos como parceiros importantes nesse processo:

Mas não deixarão de merecer o nosso apreço, também, todas as intervenções pontuais, na reabilitação de edifícios de habitação ou de fogos, em que as mais diversas entidades particulares se empenhem. *A verdadeira reabilitação não poderá realizar-se sem a participação activa e financeira dos particulares, numa perspectiva de sustentabilidade dos processos*¹⁰⁸.
www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html.

Em 2004, o governo português adotou uma nova estratégia na condução das políticas urbanas para áreas degradadas e, especialmente, para os centros históricos, com a criação da Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU). Analisemos então, as implicações a partir dessa instituição pública, na política de reabilitação urbana e na sua forma de atuação em algumas cidades portuguesas.

Entendemos que a concepção da Sociedade de Reabilitação Urbana decorreu das experiências desenvolvidas pelos Gabinetes Técnicos Locais (GTL's), a partir de 1988, em alguns bairros de Lisboa: Alfama, Mouraria, Bairro Alto e Madragoa, conforme veremos adiante.

A Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU)

A Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) foi instituída por meio do Decreto-Lei nº 104/2004 (de 7 de maio), para estimular o maior protagonismo dos municípios, na condução da política de reabilitação urbana¹⁰⁹, “[...] no quadro dos poderes públicos, a

¹⁰⁸ Disponível em: <www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html> Acesso em 20 mai. 2012.

¹⁰⁹ O Decreto-Lei nº 104/2004, no capítulo 1, artigo 1º, definiu como reabilitação urbana: “o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com objetivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e das obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística” (Diário da República – I Série-A, nº 107, p. 2921, 7 mai. 2009).

responsabilidade pelo procedimento de reabilitação urbana cabe, primordialmente, a cada município” (Diário da República – I Série, nº 107, p. 2920, 7 de maio de 2004).

A partir desse momento, os municípios assumiram a responsabilidade de constituir empresas públicas para viabilizar as operações de reabilitação e aprovar um regime jurídico excepcional da reabilitação urbana (RIBEIRO, 2012). Em 2012, o site do IHRU, destacava a existência de nove SRUs em Portugal: a Porto Vivo (Porto), Coimbra Viva (Coimbra), Lisboa Ocidental (Lisboa), Lezíria Tejo (atuando nos municípios de Santarém, Coruxe, Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Golegã e Rio Maior), GAIURB (Vila Nova de Gaia), SERPOBRA (Serpa), Viver Santarém (Santarém) e Nova Covilhã (Covilhã).

Cabe destacar que, em alguns municípios, a SRU foi incorporada a outras empresas públicas, caso de Vila Nova de Gaia e Santarém¹¹⁰. Em Covilhã, constava no site do município, para o mesmo período, que a SRU Nova Covilhã não estava funcionando.

Após cinco anos da criação da Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU), o Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, considerou que a reabilitação urbana apresentava uma legislação dispersa e assistemática¹¹¹, estabelecendo-se um novo regime jurídico da reabilitação urbana, com a publicação do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro:

Assim, considera-se como objectivo central do presente decreto-lei substituir um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das sociedades de reabilitação urbana, por um outro regime que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução (Diário da República – I Série, nº 206, p. 7956, 23 out. 2009).

¹¹⁰ Em Vila Nova de Gaia, a GAIURB - Urbanismo e Habitação, em 2011, incorporou a Gaia Sol (Habitação) e a CidadeGaia SRU. Em Santarém, a Viver Santarém, em 2012, foi criada a partir da fusão da STU-Urbis (regeneração urbana), Cult.Tur (cultura e turismo) e Scalabisport (desporto e atividades físicas).

¹¹¹ Conforme explícito no corpo do Decreto-Lei. Ver: Diário da República – I Série, nº 206, p. 7956, 23 out. 2009.

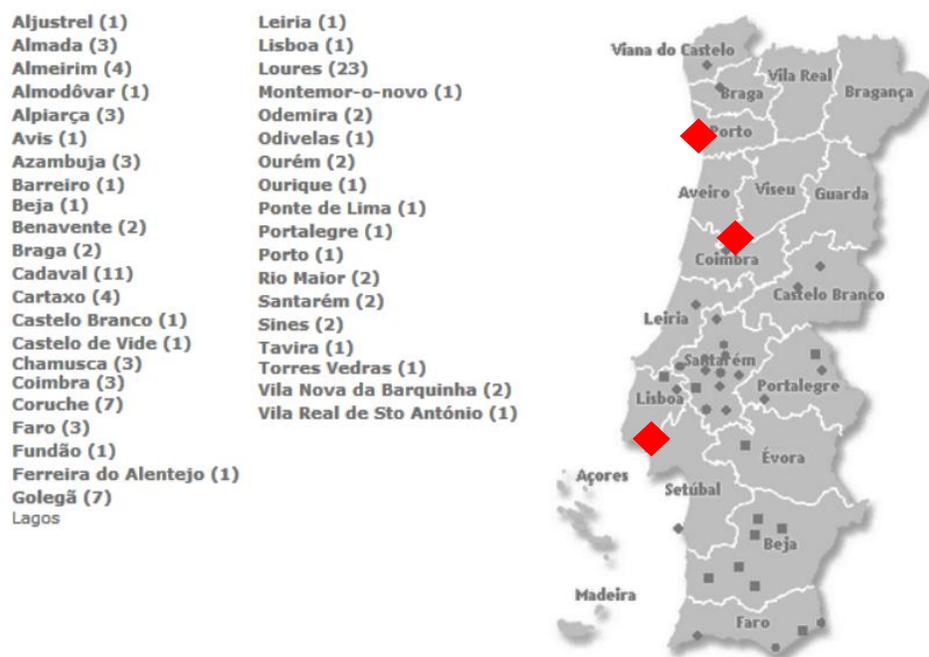


Figura 27: Mapa de Portugal com as Áreas de Reabilitação Urbana em todo seu território. Na legenda com a distribuição nos municípios, os números entre parênteses referem-se a quantidade de ARUs em cada município, pois em alguns há mais de uma ARU. No destaque em vermelho, as três ARUs estudadas nesta tese: Coimbra, Porto e Lisboa.

Fonte: <http://portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html>

Embora se apresentando como regulador de procedimentos mais claros à reabilitação urbana nos municípios percebe-se que as SRUs deixaram de ser as entidades gestoras exclusivas da reabilitação, assumindo uma relação mais orgânica com os municípios¹¹².

Nas entrevistas realizadas com técnicos das SRU Porto Vivo, foram feitas críticas em relação ao novo regime jurídico, principalmente, porque ele teria retirado a autonomia que a SRU possuía de mediação, negociação e aproximação com os proprietários das áreas a serem reabilitadas:

¹¹² As áreas passíveis de reabilitação seriam aprovadas por assembleias municipais (artigo 14º, item 1). Deveria ainda, constar a aprovação e parecer do IHRU, sobre o projeto de delimitação da área e seu documento estratégico (artigo 14º, item 3), precedido de discussão pública.

Eu acho que a mudança na legislação impactou negativamente, porque pelo menos nessa zona era muito importante fazer o trabalho de vistoria interna das casas, agora já não temos esse poder. Porque agora é muito mais limitado, mas eu acho que era muito bom aquele trabalho de falar com as pessoas, quase individualmente, identificar os proprietários e sentar-lhes a mesa, discutirem todos juntos uma estratégia, tentar sensibilizá-los quanto era importante que eles fizessem obras de reabilitação no edifício, era uma relação um a um (entrevista de Giulia La Face, arquiteta da SRU Porto Vivo, em 12/7/2012).

Para o presidente da SRU Coimbra Viva, a fragilidade do decreto de 2004, estava no fato de não assegurar a efetividade da intervenção na área delimitada, uma vez que as SRUs não possuíam recursos financeiros, contando para alavancar as obras, apenas com as parcerias público-privadas.

É um bocado frustrante, relativamente à actividade, porque nós montamos toda a estratégia da empresa para não gastar dinheiro, porque não tínhamos dinheiro. Desde o princípio não tivemos dinheiro e, portanto, também não tivemos prédios. Portanto, toda a actividade é virada para apoiar os proprietários privados, não com dinheiro, mas nos projectos e ajudá-los a fazer as obras e por outro lado, procurar investidores para cá. De acordo com a legislação anterior, eram as parcerias público-privadas, que não deram em nada. Nós próprios abrimos concursos internacionais e chegamos ao fim, a parceria nesta área...não resultou (entrevista de João Paulo Craveiro, em 8/6/2012).

Por meio do artigo 17º, do Decreto-Lei nº 307/2009, ficou estabelecido que, aprovada a área para reabilitação, a entidade gestora seria obrigada a promover a reabilitação da área, assim como os proprietários seriam obrigadas a arcar com as obras e/ou acessar financiamentos para promovê-las. Vislumbrou-se, desta forma, uma oportunidade de comprometer todos os agentes atuantes no território (município e proprietários), ao invés de deixar a intervenção somente a cargo da vontade dos proprietários privados.

Dois dos principais instrumentos previstos no Decreto-Lei de 2004 eram a intervenção forçada e a expropriação do imóvel, utilizados quando não houvesse acordo com os proprietários sobre a reabilitação. No Decreto de 2009, o principal instrumento passou a ser a operação de reabilitação urbana, que podia ser de natureza simples ou sistemática. A operação de reabilitação simples possibilitaria a recuperação do edificado, sendo a entidade gestora, a SRU, suporte às ações desenvolvidas individualmente em cada imóvel. Na operação sistemática se previa a utilização de investimentos públicos para realizar a reabilitação do espaço público e dos equipamentos.

Para PINHO (s/d), o problema ao se adotar as operações de reabilitação, seria que os municípios ficariam no meio do caminho entre reabilitar o edifício e a reabilitação urbana, não atuando para sanar as questões estruturantes da degradação, e ainda acrescentou:

De facto, inverter as dinâmicas de declínio de uma área urbana e inserí-la no processo de desenvolvimento global da cidade implica muito mais do que uma mera actuação ao nível da reabilitação de edifícios ou na dimensão do sistema urbano: implica uma actuação em paralelo nas suas dimensões econômica, social e cultural (PINHO, s/d, no prelo)

A expropriação, importante instrumento do decreto de 2004, em 2009 ficou em segundo plano, uma vez que se previu que os proprietários poderiam participar, com seus imóveis, de fundos imobiliários que viessem a se constituir na região de intervenção. Embora visto como um instrumento avançado, o mecanismo da expropriação se mostrou pouco eficaz, na medida em que as SRUs ou não o realizaram, caso de Coimbra, ou somente a aplicaram em casos específicos, como na cidade do Porto¹¹³.

A diretriz geral do programa de reabilitação urbana em Portugal propõe uma articulação com a política habitacional (BISCAIA, 2008). No entanto, quando analisadas as ações propostas pelas SRUs, percebe-se que essa diretriz ficou apenas como uma intenção, na medida em que os fundos europeus são impossibilitados por lei de investir em propriedades privadas. Segundo os técnicos das SRUs entrevistados, a saída para esse impasse seria transformar os imóveis degradados (privados) em residências estudantis, permitindo que assim, se utilizasse os recursos dos fundos:

Há aí várias casas que ficaram abandonadas [...] e cujos proprietários fizeram algumas obras, criando uma espécie de residências, são apartamentos pequenos, T0 e T1 ou quartos com casas de banho e que tem sido um sucesso. Nós próprios também estamos a promover, a tentar encontrar e pensamos que temos um instrumento, portanto, para a construção e exploração de residências estudantis. Há umas cadeias internacionais que fazem isso hoje em dia na Europa e que nós queremos trazer para cá também (entrevista João Paulo Craveiros, presidente da SRU Coimbra Viva, cit.).

¹¹³ O arquiteto José Patrício Martins, coordenador do Núcleo de Dinamização de Quarteirões da SRU Porto Vivo, ressaltou que a expropriação realizada na cidade do Porto foi de comum acordo entre o proprietário e a SRU.

Creemos ser importante destacar que nos casos pesquisados de reabilitação em Portugal, as ações desenvolvidas eram todas de longo prazo, prevendo-se entre vinte e trinta anos para a sua efetivação. São ações pautadas mais pela melhoria do espaço urbano – acessibilidade, calçamento, pavimentação –, do que pela intervenção no patrimônio edificado, responsabilidade dos proprietários privados. Para Pinho (s/d), tal fato seria decorrente da insuficiência dos instrumentos previstos na política de reabilitação urbana.

A busca das SRUs por parceiros privados dispostos a viabilizar a reabilitação de imóveis ocorre mesmo quando o proprietário do imóvel é o próprio poder público, a exemplo dos diversos edifícios degradados pertencentes às Câmaras Municipais. No momento da realização da pesquisa, o discurso recorrente entre os entrevistados era o da ausência de recursos, agravada pela situação econômica europeia e portuguesa, em crise desde 2007.

No entanto, os programas instituídos a partir de 2004 já nasceram sem garantia de recursos, o que trouxe sérios problemas a reabilitação urbana nas cidades estudadas.

4.2. Coimbra

A necessidade de planeamento urbano para a região central da cidade de Coimbra surgiu entre o final do século XIX e o início do XX, momento em que a cidade passou por um grande adensamento populacional:

Com esse crescimento aumentou também o número de indústrias na parte baixa da cidade e posteriormente ao longo da via-férrea e da Estrada Nacional nº 1. A zona da Baixinha ressentiu-se com esta deslocação de actividades e desde então começou-se a época os primeiros planos para a sua reestruturação” (FARIA, 2006, p. 16).

Havia nesse momento por parte da opinião pública, a compreensão de que a cidade era um espaço a ser modificado: “*todas as propostas surgidas até aos anos de 1970 supõem amplas demolições e a construção de uma cidade nova*” (ROSMARINHO, 2006, p. 68). E, ainda que esse projeto nunca tenha se concretizado na Baixa da cidade, ele foi aplicado na Alta de Coimbra¹¹⁴.

A Baixa da cidade de Coimbra equivaleria, proporcionalmente, ao centro histórico da cidade de São Paulo (formado pelo triângulo gerado pelas Ruas São Bento, Direita e XV de Novembro). Ainda hoje, esse espaço se apresenta como símbolo urbano importante para a cidade, constituindo-se como:

[...] ponto de passagem importante para outros locais [...] e está dotada de uma série de equipamentos e serviços importantes para a cidade. Além disso, é ainda uma zona politicamente central, constituindo-se como o local onde se encontra sediado o poder autárquico. A Baixa é, então, um ponto de referência essencial no contexto urbano da cidade de Coimbra [...] (GOMES, 2005, p. 6).

A Baixa é constituída por uma dezena de pequenas ruas estreitas, de traçados não lineares, que se entrecruzam numa espécie de espiral labiríntica. Nessas ruas, encontram-se um comércio diversificado: vestuário, livrarias, farmácias, artesanato local, bebidas,

¹¹⁴ O núcleo histórico de Coimbra se divide em duas partes: a Baixa de Coimbra com função tipicamente comercial e a Alta Coimbra, região na qual se localiza o polo 1 da Universidade de Coimbra. O projeto desenvolvido na Alta de Coimbra, entre as décadas de 1940 e 1960, implicou na demolição da zona residencial que se organizava no entorno da universidade. Calcula-se que para tal remodelação, 5% da população à época, aproximadamente, 50 mil habitantes tenham sido remanejados (CORREIA apud ROSMANINHO, 2006).

restaurantes, bares, cafés, etc., além de pequenos hotéis, escritórios de advocacia e odontologia, monumentos históricos e repartições públicas.

Embora existam diversos pequenos centros comerciais e shoppings centres que façam concorrência com o comércio da Baixa, ela ainda é reconhecida como ponto de encontro e local de referência. Além de desempenhar um papel no imaginário e na memória da cidade mantendo, desse modo, sua centralidade preservada. Por esse espaço ainda circulam muitos turistas, buscando os monumentos históricos e símbolos ali presentes, *“hoje é um dos principais polos de centralidade da cidade”* (ROSSA, 2006, p. 4).

Como outros centros de cidades, a Baixa se caracteriza pela vivacidade diurna e o esvaziamento noturno. Muitos prédios encontram-se ocupados somente em sua parte térrea, restando os demais andares sem utilização ou subutilizados. A esse respeito, João Paulo Craveiro, presidente da SRU Coimbra Viva, opinou:

[...] Foram-se as pessoas embora. E, portanto daí boa parte da desertificação porque a habitação diminuiu, os moradores foram-se embora, outros faleceram e os prédios foram ficando, sistematicamente, abandonados [...] À medida que foi melhorando o nível de vida, foram comprando casas ou construindo as suas moradias e, portanto, saíram daqui, o que ajudou também que o Centro Histórico fosse ficando sem moradores. Isso significa que durante a noite há pouca gente e há um bocadinho, sim, de insegurança, que não é muito efectiva, não há assaltos, não há assim, agressões, não há cenários especiais. Quando há uma grande notícia no jornal, nunca é nada de grave, nada especial [...] mas de facto, há um sentimento de insegurança porque não se vê ninguém, não há ninguém concretamente, não há moradores, não há crianças, não há jovens, não há nada (entrevista com João Paulo Craveiro, em 8/6/2012).



Figura 28: Mapa com vista aérea da Baixa de Coimbra com a delimitação da ARU. A zona de interesse para a reabilitação aparece em destaque (laranja). Essa área possui 12 hectares e cerca de 400 edifícios e está sob atuação da Coimbra Viva SRU.

Fonte: www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARUs_Coimbra.html

O processo de reabilitação, em desenvolvimento em Coimbra, está de acordo com as diretrizes gerais do programa nacional de reabilitação, no entanto, cabe destacar alguns pontos específicos da cidade.

A primeira reflexão seria sobre a melhoria das condições do parque edificado que, segundo o presidente da SRU Coimbra Viva, exigiria o cuidado técnico com boa parte dos prédios existentes na Baixa, frágeis em suas fundações e estruturas, resultado do momento em que o Rio Mondego alagava e inundava essa parte da cidade:

[...] o rio teve muita influência nos últimos 200, 300 anos. A cota do rio com o assoreamento subiu para uns 10, 12 metros e, portanto, toda a Baixinha estava muito mais abaixo e foi sendo reconstruída sobre entulho das edificações anteriores [...] as fundações dos edifícios são muito frágeis, são diretas e sem

grande cuidado, o que é preciso ter algum cuidado em termos técnicos na reabilitação. Ou se faz a demolição e se constrói com novas tecnologias de fundações ou então, tentar reabilitar e recuperar os edifícios. É preciso muito cuidado para não deitar abaixo os outros que estão do lado. Isso é uma condição para a reabilitação (entrevista com João Paulo Craveiro, cit.).

A segunda reflexão deriva do papel da centralidade dessa região que, apesar da expansão da cidade, permaneceu como centro tradicional e, portanto, possui elementos que devem ser preservados. É imprescindível, portanto, que se discuta que tipo de centro que se quer para a Baixa de Coimbra?

Embora a Baixa não seja um centro comercial efervescente, isso não a inviabiliza a sua representação no imaginário local em relação a sua centralidade e, que entendemos, deveria ser considerado do ponto de vista da política pública que se pretende implantar nessa parte da cidade:

Ao contrário do que revelam muitos dos retratos que vêem Coimbra como uma cidade sem centro, ou porque o seu centro tradicional se encontra num processo de esvaziamento e declínio, ou porque novas centralidades emergem, a verdade é que, para muitos dos que aí residem, a Baixa é um centro sem cidade. Para muitos dos residentes, as trajectórias das suas vidas quotidianas, a percepção do espaço urbano, a proximidade do local de residência ao local de trabalho, fazem com que, para além da Baixa, em Coimbra, pouco mais exista (Fortuna et al, 2004, p. 22).



Figura 29: Foto (2012) com a vista da Baixa de Coimbra constituída junto ao Rio Mondego. No fundo da imagem, a parte mais nova da cidade, onde se percebe certa verticalização.
Fonte: Acervo da autora.



Figura 30: Foto (2012) de rua da Baixa de Coimbra, em horário comercial. Nos casarios antigos é comum o piso térreo ser destinado à atividade comercial. Muitas vezes, os demais pisos estão desocupados.
Fonte: Acervo da autora

Como solução ao esvaziamento populacional da região, a SRU propõe atrair um novo público para compor o quadro de moradores: estudantes do Programa Erasmus¹¹⁵, recebidos anualmente pela Universidade de Coimbra; profissionais recém-formados e jovens casais.

Coimbra é a cidade portuguesa com mais Erasmus e verifica-se, tradicionalmente que, os estudantes de Erasmus, gostam muito de estar nas zonas históricas das cidades, além de estudar ficam a conhecer bem a cidade onde estudam (entrevista com João Paulo Craveiros, cit.).

Ainda que se aposte na atração de um novo público para residir no centro histórico, essa estratégia impõe alguns limites para a sua viabilização, considerando-se o próprio envelhecimento da população portuguesa¹¹⁶ e a redução das taxas de natalidade¹¹⁷ no país. Em relação ao perfil desse novo público morador, João Paulo Craveiro destaca que residiriam na Baixa, pessoas dispostas a abdicar do automóvel à porta de suas residências:

[...] das orientações para reabilitação urbana em todos os estudos feitos se tenta trazer moradores, [...] que não sejam famílias grandes e, portanto, que sejam jovens ou casais recentes, ainda sem filhos ou só com um filho, porque têm também os problemas de acessibilidade. Não é fácil de facto, fazer a vida moderno de hoje, boa parte das ruas da Baixa não tem estacionamento, mas por outro lado, os automóveis também não podem chegar ao pé da porta, de maneira que há aí alguma dificuldade. Embora haja capacidade, oferta de estacionamento à volta, não estão ao pé das casas [...] Por isso que aqui, ninguém prevê T3 ou T4, é somente para casais que possam por o carro, assim, mais longe ou estudantes... uma oferta que não exija tanto (entrevista com João Paulo Craveiro, cit.).

Outro setor estratégico na reabilitação da região seria o turismo e um possível investimento do segmento hoteleiro na cidade. A esse respeito, Craveiro propõe uma mudança na forma como o turismo deveria ser visto e sua relação com a cidade:

¹¹⁵Calcula-se que no início de 2012, a Universidade de Coimbra tinha aproximadamente 749 alunos no Programa Erasmus. Disponível em: <<http://www.ionline.pt/portugal/erasmus-coimbra-os-estudantes-estrangeiros-aprendem-dizer-saudade>>.

¹¹⁶Sobre esse assunto Soeiro (2010, p. 22) destacou: “O Departamento de Estatística da União Europeia (EUROSTAT) traça um cenário em que a percentagem de idosos portugueses praticamente duplicará entre 2004 e 2050, em que chegarão aos 31,9% (será o quarto país da UE com maior percentagem de idosos). Ou seja, aproximadamente em 15 anos, um em cada cinco portugueses terá 65 ou mais anos e, em meados do século XXI essa relação será praticamente de um para cada três portugueses”.

¹¹⁷Segundo a Base Pordata, em 2012, a taxa de natalidade em Portugal é de 1,37 crianças por mulher. Disponível em: <http://www.pordata.pt/Portugal>. Acesso em 15/11/2012.

Porque o património histórico e turístico está aqui. De facto é o trajecto entre a Universidade e a Igreja de Santa Cruz e a Rua da Sofia [...] Há vários centros, a Baixa é um deles, mas que tem essa característica muito própria, percebe? Quem vier para aqui, agora, [...] vai ter que haver actividades económicas diferentes, muito viradas para o turismo, para a juventude e para os estudantes (entrevista com João Paulo Craveiro, cit.).

Sobre a vinda do setor hoteleiro, ponderou:

Então tem que ser a hotelaria a vir, tem que ser em sítios... que tenha acessibilidade assegurada... tem que ser a hotelaria pequena, tipo Hostel, coisas assim do género. Trazer, assim, aquela ideia anterior, que nós tínhamos, de hotel de charme, pra aqui para a Baixa, não conseguimos. Trouxemos vários aí... e ninguém os obriga a fazer, eles fazem os estudos e dizem: Não (entrevista com João Paulo Craveiro, cit.).

Existem algumas questões a serem consideradas na implantação de uma política de reabilitação¹¹⁸ apoiada no turismo: ainda existe espaço para incrementar e estimular o turismo, além do que já o é? Existiria ausência de vagas no sector em Coimbra? Como estimular o aumento desse segmento?

Apesar dos diversos estudos feitos por esta SRU, em seus sete anos de funcionamento¹¹⁹, as ações concretas de intervenção, no território, ainda não apareceram. Segundo seu presidente, a SRU investiu no apoio aos proprietários para que estes promovessem a reabilitação de seus imóveis¹²⁰.

Assim, um dos argumentos para o descompasso entre o tempo de existência da SRU e suas ações no território seria a ausência de linhas de financiamentos e recursos que pudessem ser captados para investir no setor habitacional privado, uma das principais apostas da entidade para a reabilitação da Baixa:

[...] nunca conseguimos ter dinheiro para a reabilitação, para atuar no terreno de forma proativa, a não ser agora. Agora, curiosamente, estamos a conseguir. Ainda não entrou, mas está prestes a entrar dinheiro para agir, o que permitirá não só

¹¹⁸De acordo com os dados disponibilizados por Turismo de Coimbra, percebe-se que o número de visitantes na cidade entre 2009 e 2011, caiu 8,22%. Disponível em:

http://www.turismodecoimbra.pt/index2.php?option=com_docman&gid=691&lang=pt&task=doc_view&Itemid=32

¹¹⁹Constituída em 28 de janeiro de 2005, a SRU Coimbra Viva teve, desde então, um único presidente, João Paulo Craveiro. Chamou-nos a atenção, o fato de essa entidade não contar com nenhuma estrutura, além de seu presidente e a secretária. A esse respeito, Craveiro afirmou que a estrutura da SRU foi pensada para ser enxuta e, nesse sentido, todos os serviços necessários ao seu funcionamento deveriam ser contratados.

¹²⁰Esse apoio pautou-se pela orientação, aprovação de projetos e concessão de isenções, de acordo com a legislação vigente e o previsto no Decreto-Lei nº 307/2009.

comprar como fazer obras. [...] Vem dinheiro da União Europeia para arranjar praças, arranjar infraestruturas e para o comércio. Para habitação é proibido (entrevista de João Paulo Craveiro, cit.).

Em função da candidatura de Coimbra a património da humanidade se constituiu o Gabinete para o Centro Histórico, atuando na ARU¹²¹ – Coimbra Alta. Segundo Craveiro, não havia incompatibilidade espacial na atuação das duas entidades, porque elas desenvolveriam operações de reabilitação urbanas com naturezas diferentes.

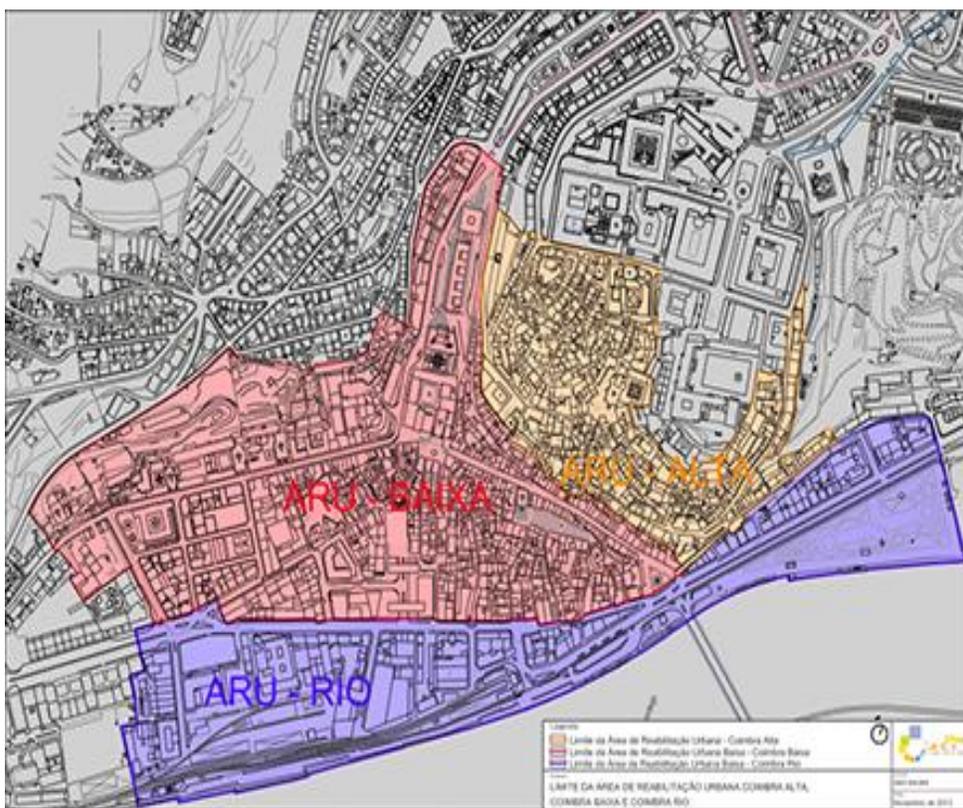


Figura 31: Mapa com as Áreas de Reabilitação Urbana em Coimbra. Em roxo, Coimbra – Rio; em vermelho, Coimbra-Baixa; em laranja, Coimbra-Alta (património da humanidade).

Fonte: www.coimbravivasru.pt

¹²¹ Coimbra possui três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU): Coimbra-Alta, Coimbra-Baixa e Coimbra-Rio. As Arus foram delimitadas de acordo com sua importância, existe uma interligação entre a Coimbra-Alta e a Coimbra-Baixa.

Enquanto o Gabinete para o Centro Histórico optou em realizar operações de reabilitação urbana simples (prédio a prédio), a SRU trabalhou com a perspectiva de reabilitar quarteirões inteiros, por meio de uma operação sistemática, seria constituído um fundo imobiliário para atuar nas ARU Coimbra-Baixa e Coimbra-Rio.

Para o presidente da Coimbra Viva, o abandono da Baixa seria resultado de um conjunto de factores: a má qualidade das construções, sendo necessário dotá-las de melhor infraestrutura; a oferta de crédito, ao longo dos anos, que incentivou o mercado imobiliário; a ausência de um comércio competitivo, capaz de enfrentar a concorrência dos shoppings centers e de outros centros comerciais, criados no eixo de expansão da cidade; a característica que Coimbra assumiu como cidade polinuclear; a dificuldade em acessar a Baixa por meio do transporte individual e a ausência de estacionamento; o perfil da própria população, cujo envelhecimento vem se acelerando; os baixos valores dos arrendamentos (aluguéis), encarado como uma questão nacional, que impossibilitaria a manutenção e conservação dos edifícios por seus proprietários.

João Paulo Craveiros, no entanto, não se descartou a necessidade de o Estado assumir outra postura em relação a política pública de reabilitação e ressaltou:

Tem haver com, finalmente, os políticos entenderem que devem passar das palavras aos atos, porque a reabilitação urbana há vários anos que é tida como uma das prioridades políticas, mas só de conversa, a única coisa que fazem é leis. Depois, pôr dinheiro, não põe, por que? Porque não tem... (entrevista de João Paulo Craveiro, cit.)

Quando questionado sobre a SRU Coimbra Viva não ser reconhecida, pelos comerciantes¹²², como interlocutora no território e em relação as queixas quanto aos resultados das ações para reverter a degradação da região, Craveiro avaliou que o descrédito seria o resultado da falta de recursos financeiros próprios da SRU, sempre dependente de um parceiro privado:

¹²² Fizemos várias incursões à Baixa de Coimbra, para observarmos a movimentação naquele espaço. Em vários momentos fui abordada por comerciantes da região sobre o que fazia ali. Ao explicar sobre a pesquisa que estava desenvolvendo, vários deles relataram problemas nas relações com a SRU e em relação ao abandono do território, que para eles estava aumentando gradativamente.

[...] É um bocado frustrante [...] porque nós montamos toda a estratégia da empresa para não gastar dinheiro, porque não tínhamos dinheiro. Desde o princípio, não tivemos dinheiro e, portanto, também não tivemos prédios [...] toda a actividade é virada para apoiar os proprietários privados, não com dinheiro, mas nos projectos e ajudá-los a fazer as obras. E, por outro lado, em procurar investidores para cá. De acordo com a legislação anterior, eram as parcerias público-privadas e montaram uns concursos gigantescos, internacionais, para encontrar as parcerias. E quando estávamos já em fase de negociação final, foi que nos apareceu a crise em cima, foi um balde de água fria, enorme [...] depois surgiu a nova legislação, o que significou [...] tivemos que voltar a estaca zero [...] (entrevista de João Paulo Craveiro, cit.).

No momento da pesquisa, a avaliação do presidente da SRU era que os projetos desenvolvidos na ARU Coimbra-Baixa e Coimbra-Rio seriam concluídos em vinte anos. Partiu-se do desenvolvimento de ações que solucionariam o problema dos prédios desapropriados para a implantação do Metro Mondego¹²³ e que permaneciam vazios e sem destinação de uso.

¹²³ Essa obra no momento da realização da pesquisa, entre abril e setembro de 2012, estava paralisada.



Figura 32: Foto (2012) de uma das ruas da Baixa de Coimbra em que é a circulação de automóveis. Em alguns prédios, o térreo abriga cafés e pequenos restaurantes.
Fonte: Acervo da autora



Figura 33: Foto (2012) da Praça do Comércio, em final de semana, quando ocorria feira de produtos artesanais. Nos prédios misturam-se pequenos hotéis com escritórios de advocacia.
Fonte: Acervo da autora

4.3. Porto

Na cidade do Porto, algumas ações de reabilitação urbana foram esboçadas e efetuadas muito antes do surgimento da SRU Porto Vivo. Podemos situá-las, mais precisamente, em outubro de 1974, quando foi criado o Comissariado para a Renovação Urbana da Área da Ribeira-Barredo (CRUARB).

Esse órgão foi criado a partir de proposta, que é considerada como a primeira iniciativa portuguesa de instituir uma política municipal de reabilitação urbana, o “Estudo de Renovação Urbana do Barredo”, realizado sob a coordenação do arquiteto Fernando Távora, em 1969, para a Câmara Municipal do Porto (PINHO, 2009).

Para Pinho (2009), existiriam várias incorreções, que foram associadas à essa proposta e que decorreram do entendimento sobre seu objetivo principal e da utilização do termo renovação, que em Portugal¹²⁴, naquele momento, era usado no lugar de reabilitação.

Ao contrário da ideia que frequentemente é transmitida, o objectivo principal deste Estudo não é promover a reabilitação da zona do Barredo. O Estudo não consiste num projecto de intervenção. O seu objectivo é muito mais amplo: impulsionar uma política municipal de reabilitação urbana para a cidade do Porto (PINHO, 2009, p, 806)

Cabe destacar que, para essa autora, o “Estudo de Renovação Urbana do Barredo” era inovador tanto por indicar a necessidade de integração para execução da política pública, entre os diversos níveis e escalas de governo, como por defender “*a integração dos processos de reabilitação urbana numa visão global da cidade*” (*idem*, p. 812).

Retornando as ações do CRUARB, deve-se salientar que alguns projetos foram iniciados, buscando intensificar as ações de reabilitação no centro da cidade, seguindo ainda as diretrizes nacionais, uma vez que somente na década de 1980, o CRUARB passou para a supervisão municipal.

¹²⁴ Segundo Pinho (2009), o conceito reabilitação já era corrente em outros países europeus, no entanto, em Portugal costumava-se denominar como renovação, as ações de reabilitação. No caso do Estudo de Renovação Urbana do Barredo, o conceito foi utilizado para se referir a melhoria da qualidade de vida da população não dissociada da conservação do patrimônio histórico, colocando-as com o mesmo nível de importância.

Segundo Queirós (2007, p. 93), entre os princípios norteadores da atuação do CRUARB destacou-se “*a defesa da residência das classes populares no centro histórico e a recuperação do vasto patrimônio histórico, cultural e edificado dessa área da cidade*”. No entanto, sua ação foi limitada dada à escassez de recursos; a ausência, na década de 1980, de uma política de reabilitação, a desindustrialização e o processo de expansão periférica da cidade.

Para entendermos o processo de expansão industrial e diversificação econômica da cidade do Porto, devemos voltar ao século XIX, caracterizada como um período áureo para a cidade (PORTO VIVO, 2005).

Nesse período, a população do centro aumentou vertiginosamente (QUEIRÓS, 2007), e os alojamentos e acomodações das classes trabalhadoras¹²⁵, tornaram-se um problema urbano. Contribuiu para o esvaziamento dessa região da cidade, a transferência dessa população mais pobre para os bairros de habitação social, na periferia da cidade (Oliveira I., 2008), e a consequente demolição das ‘Ilhas’:

A mais vasta iniciativa de construção de habitação social na cidade é a que decorre da aprovação, em 1956, do Plano de Melhoramentos para a Cidade do Porto: uma parte das ‘Ilhas’ é demolida e cerca de um quinto da população da área central da cidade é deslocada para os novos bairros da periferia citadina. Dá-se início à expulsão das classes populares do centro do Porto e, conseqüentemente, ao progressivo esvaziamento populacional do núcleo urbano da cidade. (QUEIRÓS, 2007, p. 92, grifo do autor)

Apesar de a década de 1990 ter sido marcada por intervenções pontuais na Baixa¹²⁶, quer em obras de recuperação de edifícios, como o da Alfândega, quer no espaço urbano ou em projetos-piloto, como o do Bairro da Sé (CMP; PORTO VIVO, 2010). Um dos pontos fortes da atuação do CRUARB foi a candidatura do centro histórico à Patrimônio Mundial da Unesco, que se efectivou em 1996¹²⁷. Tal fato, propiciou o processo de revisão da própria imagem da cidade:

¹²⁵ As habitações típicas para os operários são chamadas de “ilhas” e são parecidas com os cortiços encontrados em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro. As ilhas também em período semelhante, final do século XIX, para abrigar o mesmo tipo de morador.

¹²⁶ A Câmara Municipal do Porto assumiu a responsabilidade sobre os trabalhos desenvolvidos pelo CRUARB, a partir de 1982.

¹²⁷ Em 5 de dezembro de 1996 na cidade de Mérida (México), o centro histórico do Porto tornou-se Patrimônio Mundial. Em 2002, a Unesco passou a recomendar um Plano de Gestão, elaborado em 2008, e editado em

[...] as apostas passam a incidir na promoção da internacionalização e na difusão de um novo discurso e de uma nova iconografia capazes de veicular uma imagem do Porto como centro turístico e cultural de excelência. A reabilitação urbana é mais um elemento deste processo, no quadro de uma estratégia alargada de reforço da atractividade e competitividade da cidade (QUEIRÓS, 2007, p. 95).

Em 2010, no prefácio do Plano de Gestão, o presidente da Câmara Municipal do Porto, Rui Fernando da Silva Rio, fez a seguinte avaliação sobre o centro da cidade¹²⁸:

O centro histórico, como parte integrante da Baixa e do Porto antigo, era profundamente afectado, nomeadamente, pela imagem de desleixo que a situação caótica da cidade transmitia a residentes e visitantes. Paralelamente, e não de somenos importância, à desordem do espaço público acrescia a dificuldade de circulação automóvel e de mobilidade dos cidadãos. Impunha-se, pois tomar medidas que abrissem caminho a um novo rumo (CMP; Porto Vivo, SRU, 2010, p.3).

Quando a cidade foi a Capital Europeia da Cultura, em 2001, já estava em curso, a busca por consolidar uma nova imagem da cidade,

[...] baseada na articulação entre turismo, patrimonialização e requalificação urbana. [...] na constituição de um cenário cultural e imagético favorável à atração de investimentos e à fixação de novos residentes (QUEIRÓS, 2007, p. 95-96).

Segundo Oliveira I. (2008), várias equipas de arquitetos foram convidadas, nesse momento, a pensar a cidade, pois se pretendia criar uma nova infraestrutura e requalificar o espaço público. A Casa da Música (Figura 10) é um dos exemplos da arquitetura produzida nesse período.

2010. Câmara Municipal do Porto; SRU Porto Vivo. **Plano de Gestão:** Centro Histórico do Porto Património Mundial. Porto: CMC, Porto Vivo, SRU, 2010.

¹²⁸ Conforme Queirós (2007), houve uma alteração semântica que passou a prevalecer nos discursos sobre a reabilitação no Porto, a partir da eleição de Rui Fernandes para presidente da Câmara Municipal e da criação da SRU Porto Vivo. Em 2004, passou-se a adotar o termo Baixa do Porto para designar todo o território a ser reabilitado, incluindo o centro histórico. *In: Sociologia, Problemas e Práticas*, nº 55, 2007, p. 91-116 – nota 21.



Figura 34: Foto (2012) da cidade do Porto, a partir da Baixa. percebe-se que a verticalização no perímetro central foi contida, sendo novas edificações construídas fora desse perímetro.
Fonte: Acervo da autora



Figura 35: Foto (2012) da Casa da Música, projeto desenvolvido no período em que a cidade do Porto foi Capital Europeia da Cultura, em 2001. Por meio de projetos culturais, aliou-se a reabilitação urbana como elemento para a atração turística.
Fonte: Acervo da autora

Em 2003, o CRUARB foi extinto junto com a Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (PINHO, 2009) e, posteriormente, foi criada a Porto Vivo SRU. A partir de então, o poder público passou a postar no turismo como chave para alavancar a cidade e o processo de reabilitação do centro histórico e da Baixa. Essa premissa fica evidente, quando analisamos os documentos produzidos pela SRU Porto Vivo, onde se destaca a importância do centro da cidade:

[...] é, no entanto e ainda, um local de polarização à escala europeia, ponto de encontro de gentes, de negócios e produtos, espaço de comércio e cultura. [...] O que há de diferente e valioso na região passa necessariamente pelo Porto, que ao promover-se, promove também esta rede de cumplicidade a que se liga (PORTO VIVO, 2005, p. 4).



Figura 36: Mapa da Baixa da cidade do Porto. O tracejado amarelo representa a delimitação como Área de Intervenção Urbana, que foi constituída como a ARU do Centro Histórico do Porto. Essa área está sob gestão da Porto Vivo - Sociedade de Reabilitação Urbana.

Fonte: http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ARUs/arusimagens/Porto_ARU-CentroHistorico_Planta.JPG

Já no documento Masterplan, produzido em 2005, a SRU expressou a intrínseca relação entre o turismo e o projeto de reabilitação, ressaltando que se esperava potencializar, na zona histórica e central da cidade, atividades econômicas locais e culturais; a revitalização e recuperação de edifícios históricos; projetando-se “*a imagem da cidade a nível nacional e internacional*” (PORTO VIVO, 2005, p. 15). Na entrevista concedida pela arquiteta Giulia La Face, da SRU Porto Vivo, destacou-se essa função:

O que tem ajudado muito é o fluxo de turistas que, por acaso, intensificou-se nestes anos e, portanto, muitas pessoas reabilitaram a própria habitação privada e a transformaram em hostel, alojamento local e isso permite que se mantenha a mesma tipologia de casa e se um dia, a pessoa quiser transformar novamente em casa, não fez grandes obras e nem grandes remodelações (entrevista de Giulia La Face, arquiteta da SRU Porto Vivo, em 12/07/2012).

Segundo Oliveira I (2008, p. 82), a Baixa da cidade do Porto teria as características ideais à reabilitação urbana, tanto pela quantidade de monumentos ali concentrados, como pela “[...] *força e a solidez da sua estrutura urbana tanto no que se refere aos espaços ‘construídos’ de uso privado ou condicionado, como aos “não construídos” de uso público ou colectivo [...]*”.

Mas nesse processo, a qualidade de vida oferecida pelo espaço urbano não é o único elemento a ser considerado, é necessário que este espaço seja atrativo aos novos investidores e ao novo público, disposto a investir e reabitar essa região, ainda que ela sofra transformações em seus usos¹²⁹. Pareceu-nos que também por isso, a questão da habitação nas áreas centrais tem se apresentado como um gargalo e os discursos, em sua maioria, parecem ignorar a existência de uma população já residente nessa região, o que implica no argumento da ausência de vitalidade.

¹²⁹ Segundo Oliveira I (2008, p. 16), “as operações de renovação urbana pressupõem a mudança de determinada zona urbana, dos lugares e conjuntos existentes na cidade, que fazem parte do dia-a-dia de uma comunidade. Parte-se da cidade construída e, na base da mesma, de zonas que detêm uma determinada função ou atividade. A partir daqui, as operações de Renovação vão provocar a mudança nas atividades em função das mudanças que, por sua vez, vão transformar o conjunto da estrutura urbana da cidade e que, como consequência da introdução de outra série de funções urbanas em zonas a renovar, dão lugar a mudanças de conteúdo social das mesmas”.

O processo de despovoamento e uma forte alteração da estrutura etária da população residente constituem processos que é necessário inverter. O parque edificado carece de intervenção em matéria de preservação e conservação. (OLIVEIRA I., 2008, p. 83)

Levantamento realizado pela SRU Porto Vivo no centro histórico, em 2008, demonstrou que dos 1.746 imóveis existentes, somente 17% estavam vazios, sendo que 49% encontravam-se ocupados e 34% parcialmente ocupados. Em relação à ocupação principal, a pesquisa revelou que 51% dos imóveis eram ocupados pelo *mix* habitação e comércio e 22% eram estritamente residenciais¹³⁰.

É corrente na Porto Vivo, assim como verificado em Coimbra, a ideia de atrair um novo público para viver na Baixa da cidade e entre as justificativas para isso, aqui também, apareceu a questão do transporte individual. Sobre esse assunto a arquiteta da SRU, Giulia La Face, observou que, apesar da chegada da população mais jovens a região, se esperava atrair casais:

O que tem atraído muito é a população jovem, os jovens da cidade. As gerações mais novas que não se importam de ter uma casa no 5º andar e subir a pé, não precisam estacionar o carro à porta, isso sim tem atraído muitas pessoas jovens. O que é bom, mas não corresponde exatamente ao que nós queríamos que era atrair famílias, para eles ficarem aqui, se reproduzir digamos, e fazer parte desta população. Não conseguimos, porque estão muito ligados e dependentes do carro e essa zona [...] tem ruas estreitas, os dois morros, é uma parte mais medieval da cidade e não tem estacionamento à porta e é difícil de chegar. Muitas vezes nos edifícios não tem espaço para pôr elevador e não conseguimos atrair essas famílias. Acontece mais a volta, na zona da Baixa isto sim, aqui mesmo no coração histórico da cidade são mais essas pessoas, estudantes ou jovens artistas, que preferem viver aqui porque a renda é mais barata (entrevista com Giulia La Face, cit., grifo nosso).

O arquitecto José Patrício, por sua vez, destacou a importância de não ser um público segmentado a reabitar a Baixa e sim, diversificado, o que produziria, por sua vez, a dinamização econômica dessa região, um preceito do processo de reabilitação:

Nós temos uma regiãozinha aqui na cidade, uma pequena zona, 6 ou 7 quarteirões, em que se tem vindo verificar exactamente esse movimento, que é positivo, de atracção de sectores. População mais diversificada, principalmente mais jovens, que vem ocupar as construções que estão desocupadas e que estão também, a ter um papel importante do ponto de vista da revitalização económica, da localização de actividades novas, muito ligadas às artes, à cultura, aos novos aspectos criativos [...] Mostra, de qualquer forma, que existem potencialidades

¹³⁰Dados retirados de Câmara Municipal do Porto; SRU Porto Vivo, op. cit., p. 59-60.

na cidade para captar o interesse dessas pessoas, desses jovens, para voltarem a viver no Porto, para dar vida e usufruir da cidade, ou seja, isso mostra que também existe na cidade um conjunto de potencialidades ligadas à sua estrutura antiga, a própria estrutura do património. (entrevista de José Patrício Martins, coordenador do núcleo de dinamização de quarteirões da SRU Porto Vivo, em 12/7/2012, grifo nosso).

Percebe-se assim, que na cidade do Porto, essa movimentação estaria plenamente de acordo com o Masterplan (2005, p. 20), em seu tópico 5, intitulado: “Integração Comércio, Serviços, Turismo, Negócios, Habitação e Cidade”, onde foi destacado a importância do fomento de *“residência multissegmento e multiqualidade, preparando assim condições de atracção aos mais diversos conjuntos populacionais”*.

O fomento a ocupação da Baixa com atividades culturais e da indústria criativa, por um lado foi visto como algo positivo, ainda que possa implicar na expulsão, posterior, de uma parte da população residente na região, de perfil de renda mais baixo:

E esse é um aspecto muito importante para nós, as pessoas residentes não saírem, elas tem lá os seus laços, as suas vidas estabelecidas, as suas relações, as redes locais e isso pode ser um exemplo feliz [...] de miscigenação entre novos e velhos residentes, como também há uma revitalização local, não só daquilo que interessa lá para o município: o comércio local, mercearias, as de frutarias, etc (entrevista com José Patrício Martins, cit.).



Figura 37: Palácio das Artes, prédio rehabilitado na cidade do Porto, localizado próximo à zona da Ribeira (área turística).
Fonte: Acervo Pessoal



Figura 38: Foto (2012) com edifício envolvido por tapume de reforma, no Largo São Domingos. Neste largo existem vários prédios que ou passaram por processo de reabilitação, ou estavam sob intervenção, como no centro da foto.
Fonte: Acervo Pessoal

Um dos efeitos esperados pela SRU com a reabilitação da Baixa do Porto, para Giulia La Face, era que ocorresse a gentrificação¹³¹ do espaço. Entendemos que a arquiteta, nesse caso, compreendia o termo como algo positivo no processo de repovoamento dessa região.

Esse resultado, inclusive, encontra-se expresso nos documentos produzidos pelo poder público, embora, pela visão dos arquitetos da Porto Vivo, ainda que a mudança no uso do espaço urbano estivesse ocorrendo, em alguns locais, a gentrificação ainda não teria ocorrido ou seu efeito aparecido:

O fato é que esse era o objectivo, gentrificar um pouco a zona, chamar a população mais rica ou uma faixa mais rica da cidade aqui, mas isso não aconteceu. Por quê? Porque os ricos não vêm por aqui, porque ainda a volta é muito degradada e obviamente as pessoas não são burras, não compram um apartamento luxuoso, mas que da janela ainda vêem as ruínas [...] Agora a tentativa de fazer apartamentos de luxo e atrair pessoas ricas, tipo gentrificar a zona, isso não. Temos um bocado de dificuldade em vender aqueles apartamentos do Corpo da Guarda, que tem valor elevado, mas também não tivemos essa experiência antes (entrevista de Giulia La Face, cit.).

A maior crítica em relação à intervenção citada, o quarteirão Corpo da Guarda¹³², seria decorrente do encarecimento da obra e do preço final dos imóveis. Para La Face isso ocorreu por dois motivos: por problemas construtivos, “*tivemos que cavar muito granito nas fundações e não estávamos à espera*” (entrevista Giulia La Face, cit.), e em função da pouca experiência da equipe de gestão do projeto à época.

¹³¹ Segundo Rubino (2009), o termo gentrificação (gentrification) foi utilizado pela primeira vez na década de 1960, por Ruth Glass, ao se referir a chegada das classes média e alta, a bairros operários londrinos provocando a saída das classes trabalhadora e a valorização local. Entre as décadas de 1980 e 1990, o termo voltou a ser utilizada, a partir do geógrafo Neil Smith (1999), como uma consequência da transformação dos centros urbanos, prática observável em cidades americanas, latino-americanas e europeias, cuja população mais pobre teria sido expulsa desses espaços, uma vez que sua permanência teria ficado inviável em função da valorização e enobrecimento urbanos.

¹³² O quarteirão Corpo da Guarda estava previsto na intervenção Mouzinho/Flores, aprovada pela Câmara Municipal do Porto em janeiro de 2006. Esse quarteirão, localizado dentro da área declarada Patrimônio Mundial pela UNESCO, era composto por 27 edifícios de uso misto (habitação, comércio e serviços), desses 6 pertenciam ao poder público (Câmara Municipal e SRU) e 21, a privados. A intervenção previu a manutenção da maior parte das fachadas, a criação de áreas de estacionamento e a construção de unidades habitacionais novas construídas em 2010. Várias unidades, em 2012, ainda estavam disponíveis para comercialização. Disponível em: <www.portopatrimoniomundial.com/corpo-da-guarda.html>. Acesso em 20 nov. 2012.



Figura 39: Conjunto de edifícios em rua na Baixa do Porto. É visível a situação de abandono de alguns desses imóveis, alguns vazios com as janelas lacradas com tijolos. Nessa mesma rua, já existem algumas intervenções pontuais de reabilitação e a mudança de uso dos imóveis.
Fonte: Acervo da autora.

Durante a pesquisa, observamos a intervenção que estava sendo feita em um quarteirão da Baixa, o Passeio das Cardosas. Nesse espaço optou-se por manter as fachadas e demolir o miolo do quarteirão, criando uma praça.

A antiga sede de um banco foi transformada em hotel e, os demais edifícios existentes foram remodelados, tornando-se apartamentos T0, T1, T2¹³³, fazia parte do conjunto um parque de estacionamento e lojas comerciais, localizadas para a rua externa. Esse empreendimento foi fruto da parceria público-privada¹³⁴ entre a Porto Vivo SRU e a Construtora Lucius, e utilizou os dois tipos previstos de operação de reabilitação, para poder potencializar as intervenções:

¹³³ Representação de tipologias habitacionais que, em Portugal, significam: T0 = quitinetes; T1 = um dormitório e T2 = dois dormitórios.

¹³⁴ A parceria público-privada é um instrumento previsto na legislação que regulamentou as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU).

[...] fizemos a análise de 30 quarteirões, desde 2004 até 2009. E há algumas estratégias mais fortes ou momentos mais determinantes, tipo o Quarteirão das Cardosas, que tem ali o Hotel Intercontinental, onde foram expropriados todos os logradouros interiores das parcelas e criaram uma praça interior com parque de estacionamento por baixo. Há outras mais leves, quarteirões pequeninos onde todos os edifícios foram reabilitados por privados. A SRU quase não interveio em nada, só foi fiscalizando as obras. E há vários casos, onde há intervenções conjuntas, onde compraram as parcelas e as juntaram, porque era uma série de ruínas, então juntaram todas as ruínas e fizeram apartamentos maiores, tipo o Corpo da Guarda (entrevista com Giulia La Face, cit.).

Essas duas intervenções citadas, Corpo da Guarda e Cardosas sofreram muitas críticas¹³⁵. Para o arquiteto Nuno Grande, da Ordem dos Arquitetos, “*esse tipo de reabilitação, de cima para baixo, visa trazer um tipo de comprador que já saiu há muito do centro*”; demonstrou também preocupação com a forma como a intervenção estava sendo feita: “*haveria a necessidade de haver uma reabilitação mais sensível à autenticidade da cidade, dos miolos de quarteirões*”. Para esse arquiteto, existiria “*pouca política para a população que permanece na cidade e muita para quem circula*”, criticando diretamente as ações voltadas à atração de turistas e estudantes para as habitações reabilitadas.

Opinião diversa tiveram os membros da SRU Porto Vivo presentes ao debate. O arquiteto José Patrício destacou os efeitos positivos da “*revitalização e revalorização do centro*”. Já Rui Quelhas, administrador da SRU, afirmou que “*não se pode revitalizar o centro da cidade sem a iniciativa privada*”. Questionou as críticas feitas aos projetos, pois estariam “*se pautando muito mais pela discussão sobre técnicas-construtivas do que pelo debate sobre a reabilitação em si*” e porque as pessoas não teriam percebido “*que o centro é uma zona prime*”.

¹³⁵ As críticas foram realizadas durante debate ocorrido na 40ª Tertúlia do Palácio das Artes, intitulada “Centro Histórico do Porto: que (lugar) queremos que seja?”, realizada em 28 de julho de 2012.



Figura 40 A e B: Na foto A (2012), registra-se a praça criada no interior do Passeio das Cardosas. Na foto B percebe-se que a história do bairro era contada por meio de grandes painéis. Havia uma exposição fotográfica dos objetos encontrados durante a demolição. A Figura 38B mostra também uma das fachadas laterais desse empreendimento, realizado por meio de parceria entre SRU Porto Vivo e a iniciativa privada. Um dos atrativos era a localização próxima a estação de trem e metrô.
Fonte: Acervo da autora

Em relação ao instrumento da parceria público-privado, La Face ressaltou a dificuldade em encontrar outros investidores dispostos a realizar a reabilitação e, principalmente, a dificuldade em atrair pequenas empresas para esse processo:

Eu sei que é fundamental na reabilitação a parceria público-privado, é a melhor maneira. Há pouquíssimos interessados nessa zona, estou a falar de empresas de construção, imobiliárias ou investidores, ainda não percebem que o futuro é a reabilitação, já não é a nova construção [...] E preferem ir a Angola agora, fazer grandes investimentos lá e não estar cá, a fazer a reabilitação, tipo low cost. É difícil encontrar um parceiro privado. Foi encontrado um na cidade, disponível a vir aqui e fazer reabilitação urbana e que basicamente está a fazer tudo o que é obra, que é a empresa Lucius [...] Temos que começar a atrair pequenas empresas. Não sei se é como parceiros ou se é, elas a trabalhar sozinhas e gerir-se no mercado, mas foi muito complicado, porque o lobby do concreto armado é ainda forte, ainda não perceberam que ou se transformam em empresas de reabilitação urbana ou morrem, porque não há nova construção, não precisa. Fazem edifícios que ficam vazios, não se justifica, é melhor reabilitar o que há por aqui (entrevista com Giulia La Face, op. cit.).

Fica claro, por meio da fala dessa arquitecta que ela acredita, realmente, que a reabilitação urbana seria a saída para reverter a degradação das cidade já consolidadas, considerando-se a infraestrutura da região e evitando-se criar novos bairros periféricos.

Outro arquiteto com quem conversamos, Bernardo Amaral¹³⁶, responsável pela reabilitação de um edifício residencial do século XVIII, a Casa do Pinheiro, fez várias críticas ao processo de reabilitação em desenvolvimento na cidade do Porto e à atuação da SRU. Para ele, a SRU não cumpriria seu papel como agente da reabilitação, delegando muitos poderes à iniciativa privada, não aplicaria as isenções fiscais, dificultando o processo de licenciamento dos imóveis e desestimulando, de certa forma, os proprietários dispostos a realizar pequenas intervenções em seus imóveis, assim os conservando. Para Giulia La Face, a fiscalização realizada pela SRU é importante porque serve para evitar as obras irregulares que poderiam descaracterizar a Baixa.

Para Bernardo Amaral, a reabilitação deveria privilegiar o “prédio a prédio”, ao invés das grandes intervenções, porém reconhece que “*existe mais reabilitação agora do que há dez anos*”. Ele também fez referência à “*ausência de cuidado com o espaço público*”.

¹³⁶ A conversa com Bernardo Amaral ocorreu em 13/7/2012. A Casa do Pinheiro é locada exclusivamente para turistas. Em 2013, essa intervenção foi premiada, pela Câmara Municipal do Porto, como uma boa prática de reabilitação urbana.

e o que considera um plano para erradicação dos cortiços da cidade do Porto (as ilhas), pois “*não existe o desejo de se conviver com os indesejáveis na cidade*”.

A população mais vulnerável economicamente está, de certa forma, concentrada no Morro da Sé. Segundo os técnicos da SRU, nesse espaço suas ações estavam voltadas ao combate da segregação socioespacial, ao desenvolvimento de ações sociais e combate à criminalidade:

É uma concentração de pessoas de baixos rendimentos, ficou muito fraca a actividade económica local, a população é muito pobre e depois, com o aparecimento dos marginais, com a venda de drogas, nossa intervenção lá é mais guiada do ponto de vista social, no sentido de dar novas condições de habitabilidade às pessoas que estão em piores condições no local (entrevista arquiteto José Patrício, cit.).

No entanto, foi ressaltado que os projetos nessa área, sempre esbarraram na vulnerabilidade de seus moradores, sendo esse o principal desafio para acabar com o estigma conferido a essa parte da cidade e a seus habitantes:

Essa zona tem sido objecto de várias intervenções, durante um período muito longo de tempo, os resultados nunca foram muitos. Desde intervenções essencialmente sociais, os resultados não são bons, porque se agravam os problemas da concentração de situações de sectores pobres. A nossa intervenção agora tem uma estratégia um pouco diferente que é tentar introduzir elementos que contrariem essa possível acumulação de sectores pobres naquela zona [...] ou seja, criar condições para que o lugar não esteja fechado (entrevista com José Patrício Martins, cit.).

Verificamos que o espaço público no Morro da Sé recebia pouca atenção, quando comparado com outras áreas da Baixa sob intervenção, por exemplo o eixo Moizinho-Flores. Foi possível observar que as ruas estavam mal cuidadas, algumas sujas, a maioria das residências não recebiam iluminação direta, o que permitia que se sentisse, no ar, um cheiro de mofo característico da insalubridade das zonas portuárias.

Reverter esses problemas e conferir ao espaço público, utilizado pela população mais pobre, um tratamento adequado, dotando-o com melhor infraestrutura se mostra como um dos desafios dos agentes públicos da SRU e, nesse caso, a manutenção do espaço é responsabilidade somente do poder público.

O arquiteto José Patrício, da SRU, destacou a importância do apoio do poder público ao programa de reabilitação, mesmo sabendo que as ações desenvolvidas são de

longo prazo. Para ele a existência de uma agenda política comprometida com a reabilitação é entendida como um avanço, uma vez que a continuidade do programa não dependerá das alterações no campo político-partidário:

[...] a Câmara Municipal do Porto ou município do Porto pela primeira vez tem uma política direccionada, essencialmente, para a questão da reabilitação urbana, para a reabilitação do edificado. Antes de 2004 tinha uma espécie de política fugaz: atacava aqui, atacava lá, mas não havia uma coerência e uma política de longo prazo [...] Eu acho que a vantagem dessa política é ela ser de longo prazo, portanto, não é para resolver problemas em dois anos [...] Em contrapartida é muito importante, que haja continuidade no tempo, problema que tínhamos antes, não havia uma continuidade (entrevista com José Patrício Martins, cit.).

Ao mesmo tempo, percebe-se que não é reconhecido o legado das ações desenvolvidas na cidade e que datam da década de 1970, conforme mostramos. Dessa forma, desconsidera-se seu pioneirismo não só no âmbito municipal, mas na esfera nacional.

Por fim, foi destacada a importância de adotar estratégias em curto prazo e o papel educativo que a SRU desenvolve junto à população portuense, contribuindo para o (re)descobrimto de um importante espaço da cidade, a Baixa¹³⁷:

[...] Nós temos que traçar objetivos a longo prazo, claro, é disso que estamos a falar, de proteção do centro da cidade, de adquirir vivências novas, de atrair novos residentes, é o que se pretende chegar assim daqui a trinta anos. Depois, precisamos de passo a passo tecer objetivos possíveis de serem atingidos em um prazo mais curto. Daí que temos que escolher zonas prioritárias de intervenção, não podemos procurar resolver o problema todo de uma vez, temos que ir por partes, temos que ir aos pontos que nós sabemos ter mais capacidade, chama-se isso escolher prioridades, não é? (entrevista de José Patrício Martins, cit.)

¹³⁷ A SRU Porto Vivo e a Câmara Municipal desenvolveram um conjunto de publicações voltadas ao público adolescente e jovem, buscando difundir o patrimônio histórico existente na Baixa e incentivar a visitação ao centro da cidade. Entre essas publicações destacamos, **Porto Patrimônio Mundial passo a passo: da Praça dos Leões à Casa do Infante** e uma revista com o mesmo nome voltado ao público entre 9 e 15 anos.



Figura 41: Foto (2012) de obras viárias realizadas ao redor de região que recebeu intervenções dentro do programa desenvolvido pela Porto Vivo SRU.
Fonte: Acervo da autora

4.4. Lisboa

A Mouraria é um dos bairros mais antigos da cidade de Lisboa e para ela se dirigiram, após a Reconquista em 1147, os árabes expulsos da cidade cristã¹³⁸. “No final do século XIV [...] o bairro ficou definitivamente separado da cidade intramuros, cujo acesso era possível através de uma única entrada – a Porta da Mouraria”. (MAGALHÃES, 2008, p. 123).

Separado da cidade o bairro, então segregado, passou a atrair os segmentos mais pobres da população¹³⁹, e, entre os séculos XVIII e XX, atingiu sua capacidade

¹³⁸ Menezes (2000, 2002, 2004 e 2005) propõe que à história formal da criação do bairro se impôs um mito de origem, associado à lenda do Martim Moniz, soldado que teria ajudado os cristãos a entrarem na área, ainda ocupada pelos mouros, durante a Reconquista. Assim como o mito de origem, a convivência multiétnica faz parte da tradição que se propaga ao falar da Mouraria, cuja Figura principal, seria Severa, uma prostituta que também seria fadista.

¹³⁹ Menezes (2005) destacou que a atração da população mais pobre e a precariedade habitacional se tornaram características da Mouraria.

máxima de ocupação. Até meados do século XIX, a Mouraria preservou suas características urbanas, porém entre 1930 e 1960, a parte baixa do bairro foi destruída para a implantação do Projeto Martim Moniz¹⁴⁰.

Na verdade, a intenção de destruição do bairro preconizada através de um ideal de modernização, embelezamento e higienização da cidade, somente se efectivaria com o Estado Novo. Deste modo, sobretudo entre as décadas de 30-60, foi dada uma outra feição urbana àquela área da cidade, assistindo-se à destruição da parte baixa do bairro [...] Pretendia-se fazer da Mouraria um bairro com avenidas largas, edifícios modernos e prestigiantes, remetendo para a periferia da cidade os moradores que poderiam comprometer um ideal de modernização e higienização (MENEZES, 2005, p. 72).

Na década de 1970, o bairro, sistematicamente, se tornou uma região de comércio popular controlado por minorias étnicas¹⁴¹, característica acentuada ainda mais com a construção de dois centros comerciais, o da Mouraria e o do Martim Moniz. “*Se esta nova dinâmica permitiu atrair um maior número de visitantes, simultaneamente, potenciou, em parte, a alteração da estrutura social e física do bairro*” (VIEIRA apud MAGALHÃES, 2008, p. 126).

As ações de reabilitação urbana, a partir de 1985, buscaram por um lado, valorizar o patrimônio histórico e cultural e, por outro, responsabilizar os agentes locais pela manutenção e conservação desse mesmo patrimônio:

[...] o processo de reabilitação urbana irá contribuir para a reconstrução social da realidade simbólica e da imagem urbana do bairro e, no decurso das ações implementadas, tal terá implicações na definição de novas fronteiras sócio-espaciais e na invenção de uma imagem ‘patrimonial’ e ‘histórica’ que, inclusivamente, terá repercussões na própria invenção das ‘tradições do bairro’”. (MENEZES, 2002, p. 9)

Como estratégia do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), citado anteriormente quando da análise geral da política portuguesa de

¹⁴⁰ A partir das demolições entre 1930 e 1960, surgiu uma vasta região onde se esperava implantar o Projeto Martim Moniz, prevendo áreas comerciais e uma praça. A praça, concebida em 1981, somente foi edificada em 1997.

¹⁴¹ Entre os grupos imigrantes destacam-se os paquistaneses, os coreanos, os indianos e africanos de diversas partes do continente, que trabalham com revenda de mercadorias.

reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Lisboa lançou em 1989, os Planos Especiais de Salvaguarda de Alfama e Mouraria que, elaborados pelos Gabinetes Técnicos Locais (GTL), continham um minucioso levantamento desses bairros, compreendendo-o em seus aspectos físico, histórico, econômico e social.

Os Planos Especiais de Salvaguarda destinam-se assim, a definir e orientar as ações de reabilitação urbana e à criação de condições para erradicar os fenómenos propiciadores da degradação do ambiente urbano e da qualidade de vida das suas populações (CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA, 1989, p. 13).

Segundo Pinho (2009, p. 879), a principal importância dos Gabinetes Técnicos Locais pode ser atribuída, *“em especial no que respeita à identificação e ao auxílio a situações críticas de carência, que a proximidade ao terreno e à população permitiu empreender”*.

A partir da atuação dos GTL de Alfama e Mouraria, decidiu-se, em 1991, expandir essas experiências para outros bairros com a criação da Direção Municipal de Reabilitação Urbana¹⁴²:

Presidiu ao lançamento destes Gabinetes a necessidade de responder, por um lado, às pressões dos moradores, cada vez mais conscientes do seu direito de cidadania, incompatível com marginalização urbana, e por outro, à movimentação da opinião pública, sempre mais atenta aos graves problemas de declínio e degradação social das zonas antigas da Cidade (LOPES, 1991, p. 75).

A partir dos levantamentos realizados em campo, os GTLs procuraram atacar os problemas ligados à infraestrutura básica, buscando melhorar as condições higiênicas, de salubridade e conforto das habitações, *“a dotação dos fogos¹⁴³ com infraestrutura básica foi uma das principais preocupações dos moradores e uma das prioridades de intervenção, tendo sido instaladas casas de banho em muitas habitações”* (MAGALHÃES, 2008, p.134).

¹⁴² Esse órgão criado em 22 de fevereiro de 1990, somente passou a funcionar em junho de 1991, conforme Filipe Mário Lopes que foi o seu primeiro diretor.

¹⁴³ Forma como são chamados os imóveis em Portugal.



Figura 42: Foto (2012) de imóvel fechado e degradado existente no bairro da Mouraria.
Fonte: Acervo Pessoal

Também atuaram junto aos proprietários, buscando evitar a especulação imobiliária, por mudança de uso dos imóveis e/ou sua desocupação. Assim, incentivaram que os proprietários promovessem a recuperação dos seus edifícios, impedindo “*a sua expropriação por parte do Município que fará a manutenção dos arrendamentos e o realojamento dos inquilinos*” (FONSECA, 1991, p. 133).

Outro problema enfrentado referia-se a circulação, notadamente em relação ao “*congestionamento da rede de circulação viária e, sobretudo, os problemas de estacionamento*” (idem, p. 136). Além da construção de estacionamentos, foram adotadas medidas como a repavimentação de ruas, alterações no sistema viário, criação de vias exclusivas para pedestres e equipamentos comunitários e sociais:

No inquérito sócio-habitacional conduzido pelo Gabinete Técnico da Mouraria no âmbito da elaboração do Plano de Urbanização, a população manifestava-se particularmente sensível à necessidade de instalação de equipamentos vocacionados para o apoio à terceira idade e aos jovens. (MAGALHÃES, 2008, p. 138)

Ao final da década de 1990, a avaliação sobre a atuação do Gabinete Técnico da Mouraria era positiva, principalmente, em relação à melhoria do estado de conservação das edificações e da melhoria da infraestrutura:

O facto de as intervenções terem sido lançadas à medida das necessidades mais urgentes e dos meios disponíveis traduziu-se, nos primeiros tempos, na percepção de melhorias pontuais e não numa imagem de conjunto globalmente positiva e mais forte (MAGALHÃES, 2008, p. 166).

A Associação Renovar a Mouraria (ARM) tem sido um agente importante no processo mais recente de reabilitação urbana desse bairro. Essa associação de moradores foi criada em 2008 e vem desenvolvendo diversos projetos no bairro, com recursos públicos e privados.

Segundo sua presidente, Inês Andrade, a associação foi criada inspirada no projeto “Olinda: Arte em Toda Parte”, que em 2001 buscou promover uma maior interação entre as pessoas e os artistas residentes na capital de Pernambuco¹⁴⁴. Entre os objetivos da Renovar a Mouraria, se destacam:

[...] o desenvolvimento de acções que promovam a revitalização urbanística, social, cultural e turística do bairro da Mouraria; o desenvolvimento de actividades artísticas, culturais e de lazer, nas suas diversas manifestações e de actividades formativas, dirigidas à população do bairro da Mouraria, incluindo acções de acolhimento da população migrante, com base no princípio da integração intercultural e da diversidade étnica; a oferta de serviços educativos e de apoio à utilização das tecnologias da informação; promoção de uma cultura de inclusão social e de prevenção da violência; desenvolvimento de acções de promoção da igualdade de género e de conciliação entre a vida profissional, familiar e pessoal de homens e mulheres. (Disponível em: <<http://www.renovaramouraria.pt/a-associacao/estatutos/>>).

Para melhor compreender o papel dessa associação, devemos situá-la em relação às ações desenvolvidas, a partir de 2011, pelo Gabinete de Apoio ao Bairro de Intervenção Prioritária da Mouraria (GABIP Mouraria), órgão criado para gerenciar o Plano

¹⁴⁴ Esse projeto foi desenvolvido pela primeira vez em 2001, quando se promoveu uma visitação em Olinda, aos ateliês dos artistas locais, fazendo com que o público tivesse acesso ao seu espaço de criação e ambiente de produção, conforme informações disponíveis em: <http://www.marketingcultural.com.br/edicoes_ante/54/pdf/38-39_olinda.pdf>. Acesso em 20 out. 2012. Supomos que esse projeto tenha se inspirado na iniciativa da União Europeia, de 1996, de eleger a “capital europeia da cultura”. Iniciativa semelhante ocorre no Brasil, desde 2005 quando, coincidentemente, Olinda foi eleita a capital brasileira da cultura, projeto da Ong CBC.

de Acção (PA), no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN)¹⁴⁵, sendo responsável por articular os diversos atores e agentes atuantes nesse território:

Nascia, assim, o “QREN Mouraria – As cidades dentro da cidade”, com um valor global de operações previstas no seu PA de 7,5 milhões de euros, destinados à promoção de um conjunto de operações de valorização dos aspectos positivos do território, designadamente, os seus patrimónios material e imaterial, a sua diversidade económica, social e cultural. (Disponível em: <<http://www.aimouraria.cm-lisboa.pt/quem-somos.html>>).

Junto com o GABIP Mouraria, surgiu o Programa de Desenvolvimento Comunitário da Mouraria (PDCM), cujas linhas gerais de atuação compreendiam a requalificação do espaço público e do ambiente urbano, a criação de um Centro de Inovação da Mouraria, voltado à preservação da identidade, memória e tradição, por meio do desenvolvimento de ações para a valorização artística, social, cultural e turística e um plano de divulgação e comunicação.

A implantação do PDCM envolvia o investimento de recursos financeiros por parte da Câmara Municipal de Lisboa e do FEDER¹⁴⁶ – de onde viria o maior aporte de recursos –, além de outras quatro instituições: a Associação Renovar a Mouraria (ARM), a Associação Casa da Achada, a Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL) e o Instituto da Droga e Toxicodependência (IDT).

Os investimentos realizados por essa associação, converteram-se na publicação de um jornal bimestral para os moradores do bairro, o *Rosa Maria - Jornal da Mouraria*; uma publicação em quadrinhos, sobre a história do bairro, e a edição de um CD com músicas de fado.

O jornal *Rosa Maria* é uma publicação feita por e para os moradores, procurando ser a ‘voz do bairro’, se propõe a debater e denunciar os problemas existentes, acompanhar e avaliar o processo de reabilitação em curso, recuperar elementos da história e

¹⁴⁵Em 2009, a Câmara Municipal de Lisboa, lançou um concurso dentro do QREN, classificando a Mouraria, dentro do Eixo Prioritário: Coesão Social, Política de Cidade, Parcerias para a Regeneração. Em agosto do mesmo ano, foi assinado o Protocolo de Financiamento que possibilitou o desenvolvimento do Plano de Ação para implementação de diversas ações. Fonte: <http://www.aimouraria.cm-lisboa.pt/quem-somos.html>

¹⁴⁶Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional.

tradições da Mouraria¹⁴⁷. O jornal procura mostrar que a convivência multiétnica seria um elemento característica do bairro, o que nos remete as observações feitas por Menezes (2005) quanto às dinâmicas socioculturais presentes em um determinado território:

A cidade existente define-se não apenas pelas especificidades da sua fisionomia arquitectónica e urbana, mas também pelos modos como determinadas dinâmicas socioculturais se encontram territorializadas, continuamente assistindo-se a processos de (re)produção e (re)configuração das mesmas (MENEZES, cit., p. 70).

Todas as capas do Jornal *Rosa Maria* estampam a fotografia de um morador, informando sua origem e o tempo de vivência na Mouraria, sendo que a coluna “Retratos do Cotidiano” narra suas experiências desses indivíduos no bairro. A convivência multiétnica, nesse caso, é mostrada como algo pacífico e que não geraria conflitos, porém ao entrevistar Nuno Franco, vice-presidente da ARM, sobre sua vivência como morador e mediador social a Mouraria, ele revelou a existência de tensões entre os habitantes do bairro, manifesta por meio da seguinte frase: “*eu, por exemplo, converso com todo mundo*”¹⁴⁸.

Os projetos desenvolvidos pela Associação Renovar a Mouraria possuem um forte apelo em relação à integração do bairro com a cidade e a mudança no estigma que pairaria sobre essa parte da cidade:

Recordada como um bairro *mal frequentado*, a Mouraria tem sido *contada* a partir das suas ruas estreitas e tortuosas, do seu casario característico, da boemia, da sina fadista triste, da sua gente pobre e miserável, da Severa, dos jogos, da criançada nas ruas, configurando-se nesta perspectiva como uma espécie de *primo pobre* dos outros bairros populares da cidade [...] (MENEZES, 2005, p. 73-74, grifos da autora)

Para outro morador e membro da Associação Renovar a Mouraria, Ernesto Possolo¹⁴⁹, o poder público agiu de forma premeditada para tentar esconder o bairro: “*a inauguração do Centro Comercial da Mouraria, em 1989, em relação à sua volumetria e enquadramento, teve o efeito de barreira, ocultando o bairro*”.

¹⁴⁷ O Jornal Rosa Maria possui seções como a *Vox Mourisco*, com perguntas sobre o bairro (O que recomendaria? Por que veio morar? Qual seu desejo para? O que sabe sobre?). Essas questões são sempre respondidas por moradores e/ou trabalhadores do bairro. Em seu quarto número (ago-dez/2012), trouxe a seguinte pergunta: “Que expectativas tem em relação às obras no bairro?”.

¹⁴⁸ Entrevista realizada com Nuno Franco em 3/7/2012.

¹⁴⁹ Entrevista realizada em 27/9/12.

Outra forma, utilizada pela ARM, para combater o estigma sobre o bairro, construído ao longo dos anos, foi realizar visitas guiadas ao bairro. Para essa atividade foram produzidos panfletos, que faziam alusão à necessidade de se conhecer a ‘verdadeira’ Mouraria:

Se pensas que a Mouraria é só um bairro perigoso, velho e sujo, é porque nunca fez uma visita guiada àquele que é considerado um dos bairros mais típicos lisboetas. São ruas, ruelas, travessas, largos e becos repletos de histórias e de grande diversidade cultural. (www.renovaramouraria.pt/categoria/visitas-guiadas/. Acesso em 20 out. 2012)

Todos os projetos desenvolvidos pela associação, em 2008, tiveram como objetivo combater esse estigma, ao mesmo tempo em que ressaltavam o desconhecimento da cidade sobre a vida na Mouraria. Os projetos tiveram nomes sugestivos como “*Beco do Imaginário*”, “*Há festa na Mouraria*”, “*Há mundo na Mouraria*”, “*Há arraial na Mouraria*”, entre outros.

Ao desenvolver atividades com forte apelo cultural a ARM esperava que aumentasse a visitação turística no bairro. No entanto, alguns membros dessa associação, viam essa estratégia com preocupação, em função de uma mudança que poderia acontecer na região.

A massificação turística poderia gerar o aumento do preço dos imóveis e dos arrendamentos, o rompimento das relações sociais e afetivas. A diversão nocturna trará o aumento do ruído, dos resíduos, dos conflitos, da violência, etc. (entrevista com Ernesto Possolo, morador da Mouraria e membro da ARM, em 27/09/12).



Figura 43: Foto (2012) de imóvel rehabilitado na Rua da Mouraria. À esquerda da imagem, os fundos do Centro Comercial da Mouraria.
Fonte: Acervo Pessoal.



Figura 44: Foto (2012) de atividade realizada pela ARM para divulgação do concurso “Mudar o Bairro”. O concurso recebeu e premiou propostas a serem implementadas no espaço público. Essa atividade estava prevista no Programa de Desenvolvimento Comunitário da Mouraria (PDCM). Sobre a mesa e na mão de uma moradora é possível ver outras publicações produzidas por essa associação.
Fonte: Acervo da autora

Assim, ainda que essas atividades pudessem contribuir para a transformação da imagem do bairro, anteriormente mostrada, poderiam acentuar, ao mesmo tempo, uma determinada vocação associada a um mito de origem.

[...] por detrás da tentativa de se relacionar uma determinada tradição sociocultural com um dado contexto, existe uma espécie de reforço das dimensões que permitem justificar a própria historicidade do contexto como, eventualmente, da sua identidade arquitectónica e cultural (MENEZES, 2002, p.2).

Percebe-se que na perspectiva de se construir outra imagem ao bairro, revisitou-se um personagem mítico, a Severa que, como prostituta e fadista, serviu de argumento para as intervenções urbanas, que buscaram acabar com a Mouraria. Nesse sentido, se percebe que, tanto a associação de moradores como o poder público, vem alimentando a criação de uma tradição como estratégia do processo de renovação urbana.

Nos nossos dias, entretanto, o lado público e visível da Mouraria parecer reflectir-se numa espécie de jogo de espelhos que reproduz imagens que transitam entre as ideias de típico, tradicional, popular, multicultural, multiétnico [...] (MENEZES, 2005, p. 74)

O problema ao se idealizar o passado é perder a referência do presente, tendendo-se a intervir no espaço, não para renovar o lugar e sim, para recuperá-lo para novos usos que correm o risco de não se consolidar.

Outro entrave enfrentado pela Associação Renovar a Mouraria seria a desconfiança e a incompreensão de alguns moradores em relação às atividades desenvolvidas:

Devido a décadas de abandono e negligência, a comunidade desconfia das intenções e da eficácia do poder público e das associações. A maioria da comunidade não participa ou não se relaciona com o poder público [...] Relativamente à Associação, parte da Comunidade confunde o âmbito do projecto e as áreas de intervenção da associação (cultural, social, animação do espaço público, etc.) com problemas, principalmente, relacionados com a habitação e emprego. Ainda existem muitas barreiras culturais, mas aos poucos a comunidade começa a perceber as áreas de intervenção da Associação e a oportunidade de mudança para melhorar a qualidade de vida e a coesão da comunidade (entrevista Ernesto Possolo, cit.)

Essas visões seriam representativas do descrédito e desconfiança da população em relação à atuação do poder público, que resvala nas entidades sociais que, muitas vezes,

tornam-se as interlocutoras dessa relação, sofrendo assim as consequências da lentidão dos programas e projetos que podem se arrastar por anos.

Em relação ao projeto de reabilitação da Mouraria, no momento da realização dessa pesquisa existiam muitas obras sendo executadas, especialmente intervenções em edifícios e obras para pavimentação de vias. Ao redor da Praça Martim Moniz, em frente à Mouraria, verificou-se a edificação de um conjunto de prédios residenciais, destinados à classe média, cujos *outdoors* vendiam a proximidade do imóvel com a cultura e a tradição do bairro, remetendo a tradição do fado (Figura 21).

Alguns cartazes produzidos para divulgar as atividades do Plano de Ação anunciavam: “Requalificar o passado para construir o futuro”. Como seria possível requalificar o passado, adotando intervenções que preservam o que julgam interessantes, ao mesmo tempo, em que destroem o que não interessa como estratégia de *marketing*?



Figura 45: Foto (2012) de empreendimento residencial em construção no Largo Martim Moniz. Foi utilizada a chamada: “Tenha uma casa com vista para o fado” para vender os imóveis. Fonte: Acervo Pessoal

Em relação à permanência dos atuais moradores do bairro, Inês Andrade¹⁵⁰, presidente da ARM afirmou: “*espera-se que as pessoas permaneçam, e para isso contam com uma visão interessante do presidente da Câmara, que teria sensibilidade em relação ao bairro e com quem teriam uma boa interlocução*”.

Ainda que se espere que a atual população não seja expulsa, não existe nada que garanta, de fato, sua permanência.

É possível, mas acho difícil, porque o Estado e a Autarquia não têm capacidade financeira, nem estratégia, para suportar e promover políticas de integração e de coesão social. A retórica e o discurso político são muito generosos, mas as práticas de integração e coesão social têm sido desastrosas. (Ernesto Possolo, cit., grifo nosso).

Cabe ainda destacar a visão do presidente do GABIP Mouraria, Antonio Costa, em setembro de 2011, no momento do anúncio do início das obras no bairro: “[...] *pretende-se tornar a Mouraria um território mais inclusivo, mais atractivo e mais seguro para todos. A Mouraria vai mesmo mudar para melhor!*”¹⁵¹.

Restam vários questionamentos sobre esse processo: as famílias locatárias terão condições de permanecer em um território em transformação, cuja pressão pela valorização imobiliária está em curso? As associações que atuam no bairro conseguirão manter seus princípios, sendo mediadoras da relação entre poder público e comunidade? Finalmente, o bairro terá seus espaços públicos reabilitados, com a criação de uma infraestrutura de qualidade?

¹⁵⁰ Entrevista realizada em 3/7/2012.

¹⁵¹ Disponível em: < <http://www.aimouraria.cm-lisboa.pt/mensagem-do-presidente.html> >

Algumas políticas de reabilitação urbana tendem a expressar a preocupação em recuperar a imagem de determinados territórios dentro da cidade; outras, porém, parecem ter se balizado por uma espécie de *fetichismo discursivo*, utilizado tanto pelo poder público como pela mídia.

É importante compreender as transformações que as áreas centrais sofreram ao longo de suas histórias, o que implica entender como se estruturaram e foram estruturadas, muitas vezes sobrepondo diferentes projetos para uma mesma área, sem o menor diálogo entre si.

Nas cidades portuguesas analisadas, se percebe que elementos originários da ocupação do território ainda estavam presentes, assim introduzir novas atividades nesses espaços é uma aposta da reabilitação urbana, desvincular totalmente dos atuais poder ser um equívoco.

Lopes (1991) destacou a vinculação da degradação física, a degradação social, e que, somente a remediação desses fatores poderia levar à superação da decadência que se percebe nas áreas centrais. Posição que encontra ressonância nos apontamentos feitos por Fortuna (2005, p. 1) “*o estado de abandono em que se encontram muitos centros históricos urbanos é naturalmente, devido à própria lógica de funcionamento das cidades*”, para quem a alteração da lógica em que as cidades foram pensadas, teria facilitado o abandono de certas regiões.

Nada garante que as populações que habitam o bairro da Mouraria ou a Baixa do Porto, não serão pressionadas para se transferirem para outros locais, em razão do processo de valorização pelo qual essas áreas podem passar a partir de sua reabilitação urbana, embora “*a habitação é a função primordial do centro histórico, na coexistência equilibrada com as mais diversas atividades económicas geradoras de emprego e sinónimos de vitalidade*” (CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA, 1989, p. 13).

Por outro lado, cabe destacar que, assim como o Porto, em Coimbra também se espera que o novo morador do centro da cidade não seja tão dependente do automóvel, pois as

próprias características desses espaços inviabilizam o uso constante de veículos, com suas ruas destinando-se aos pedestres.

Tanto os discursos dos técnicos das SRU de Coimbra e Porto, assim como dos membros da Associação Renovar a Mouraria (ARM), são unânimes ao apontar que os investimentos em manutenção e melhoria dos imóveis, de forma geral foram prejudicados pelos baixos aluguéis cobrados, e que a revisão dessa política poderia amenizar essa situação¹⁵², embora não haja garantia da permanência dos atuais moradores caso os aluguéis sejam aumentados.

Somente a observação no tempo das intervenções propostas nas cidades estudadas – Coimbra, Porto e Lisboa – poderão demonstrar sua eficácia na recuperação habitacional, econômica e social dessas áreas.

¹⁵². Em novembro de 2012 entrou em vigor o Novo Regime de Arrendamento Residencial (NRAR), por meio da Lei nº 31/2012 (de 14/8/2012), com o objetivo de dinamizar o mercado locatício, com a fixação de novos prazos para os contratos, a atualização dos valores dos aluguéis, o estabelecimento de obras nos prédios locados e regras para proceder ao despejo dos locatários.

5. DESVENDANDO A TRAMA DE DISCURSOS

5.1. Projeto São Paulo Maharishi Tower

A partir de maio de 1999 se tornou manchete nos jornais paulistanos, a proposta de construir um megaedifício entre os bairros do Brás e Pari, fruto da associação do fundo internacional – Maharishi Global Development Fund (MGDF) – com o fundo brasileiro Brasilinvest.

Essa construção anunciava a modernização e transformação de parte desses bairros, por um lado e, por outro, a sua completa destruição considerando-se as dimensões do empreendimento: 510 metros de altura, 108 andares¹⁵³; área total de 1,2 milhão de m² e previsão de desapropriação de 600 mil metros quadrados¹⁵⁴.

O impacto do projeto foi dimensionado por Pereira (2002, p. 262) ao afirmar que: *“caso o edifício fosse erigido, 54 quadras e mais de milhão de metros quadrados seriam demolidos. Uma destruição que se compara a uma devastação causada pela guerra, cuja imagem não serve apenas de analogia”*.

A alusão à guerra anunciada também produziu embates que seriam travados na mídia e da academia¹⁵⁵ e, por meio das páginas dos jornais, se pode conferir os argumentos dos defensores e opositores do projeto, pautados por questões relacionadas à grandiosidade da edificação¹⁵⁶, à sua controversa arquitetura de inspiração védica permeada por elementos e ornamentos hindus; aos impactos decorrentes de sua implantação; ou o debate em torno da memória da cidade.

O debate em torno dos princípios do projeto traz algumas linhas de convergência, mas sobretudo de disputa em torno das imagens da deterioração, das representações acerca do passado e da memória, da preservação e da destruição

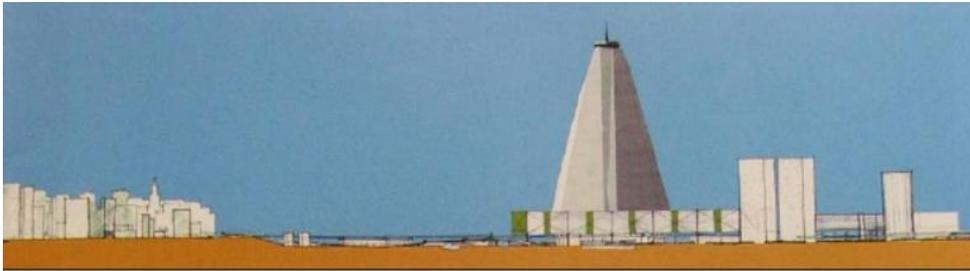
¹⁵³ Folha de São Paulo, 17/10/1999.

¹⁵⁴ Folha de São Paulo, 27/07/1999.

¹⁵⁵ A revista Caramelo, publicação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, lançou em outubro de 1999 um número dedicado ao debate do projeto Maharishi São Paulo Tower. A revista evidenciava as posições contrárias de vários professores da FAU ao projeto, entre eles, Jorge Oseki, Ermínia Maricato, Nestor Goulart, Maria Ruth do Amaral Sampaio. Ver Casajuana (2000) e Pereira (2002).

¹⁵⁶ Na assinatura dos primeiros protocolos de intenções entre os investidores e a Prefeitura, o edifício possuía 494 metros de altura e 103 andares. Em agosto, data da assinatura da renovação desses protocolos, com definição exata da localização do edifício, o mesmo ganhou mais 16 metros de altura e cinco novos andares. Folha de São Paulo, 25/07/99 e 24/08/99.

do patrimônio histórico e, por fim, da construção da própria identidade da cidade (PEREIRA, 2002, p. 259)



a.

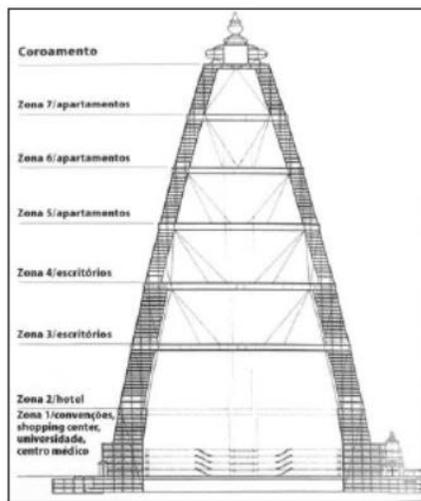


Figura 46: Croquis com alguns esboços do que seria o Projeto Maharishi São Paulo Tower. Fonte: Revista Projeto Design nº 237-238 (1999) *apud* RUFINONI, 2009, p. 286.

Entre os argumentos para a escolha do local, o presidente do grupo Brasilinvest, Mário Carneiro, declarou que “*em todos os lugares do mundo notamos a tendência de resgate do centro histórico*”¹⁵⁷, frase que demonstrava a tentativa de conectar a proposta apresentada à cidade aos processos vivenciados mundialmente.

Outro fator enfatizado na imprensa e, de certa forma, entendido como justificativa para aprovação desse projeto era o montante do investimento que seria realizado na cidade, cerca de 1,65 bilhão de dólares. Esse investimento asseguraria, por exemplo, a geração de 10 mil empregos diretos e 35 mil indiretos, além da previsão de

¹⁵⁷ O Estado de São Paulo, 08/06/1999, C10.

circulação nesse novo espaço de 100 mil pessoas, sendo 50 mil fixas e 50 mil flutuantes. Os jornais noticiaram tais benefícios por meio de manchetes que destacavam: “*Investimento pode dar novo impulso a reurbanização*”¹⁵⁸; “*Projeto do Tower prevê monotrilho no centro*”¹⁵⁹ ou “*Torre integra recuperação do Centro*”¹⁶⁰.

O projeto Maharishi trouxe à tona a discussão sobre a transformação da região central da cidade, considerada degradada, e a proposta de sua revalorização. Para o presidente do Museu de Arte Moderna de São Paulo (Masp), à época, Júlio Neves, essa discussão em torno do centro era algo que deveria ser visto como positivo: “*À princípio, acho que tudo aquilo que possa ser feito para melhorar aquela área, que está deteriorada, é válido*”¹⁶¹.

Assim como para Júlio Neves qualquer projeto mostrava-se válido quando se pretendia recuperar essa região, a melhoria do espaço também era uma das bases argumentativas dos defensores do projeto.

Sanderley Fiusa, presidente do Procentro, afirmou que “*o interesse era que ficasse em uma área que estivesse em processo de degradação e não em uma área já congestionada*”¹⁶². Ideia complementada por João Freire D’Ávila, do Instituto de Engenharia para quem, “*é uma área que precisa trocar de pele. O prédio seria um vetor de desenvolvimento para o centro*”¹⁶³.

Nesse sentido, a proposta de renovação urbana implicava a remoção dos elementos que evidenciavam a degradação da região, ainda que fossem representativos de uma parte da memória da cidade, principalmente do processo de industrialização. Para a Associação Viva o Centro, a construção do edifício propiciaria a geração de uma nova centralidade em direção a zona norte da cidade¹⁶⁴, já o Sindicato dos Trabalhadores da

¹⁵⁸ Idem.

¹⁵⁹ OESP, 28/08/1999, C-4.

¹⁶⁰ Folha de São Paulo, 17/10/1999.

¹⁶¹ OESP, 03/07/1999, D-11.

¹⁶² Folha de São Paulo, 08/06/1999, p. 6.

¹⁶³ Idem.

¹⁶⁴ Conforme declaração do diretor executivo da AVC, Marco Antonio de Almeida, em OESP, 06/06/99, C-10.

Construção Civil de São Paulo (Sintracon-SP), publicizou seu apoio por meio de nota em jornais, defendendo a criação de empregos no setor.

Os argumentos contrários decorreram tanto da ausência de discussão pública sobre o projeto, uma vez que essa etapa somente ocorreu após o envio da proposta à Câmara Municipal de São Paulo, em outubro de 1999¹⁶⁵, bem como da visão corrente entre os arquitetos e urbanistas em relação à inadequação do projeto à realidade paulistana.

Entretanto as críticas ao empreendimento voltavam-se aos riscos envolvidos numa operação de tal magnitude, a mutilação de uma importante área da cidade, o isolamento da torre em meio ao parque previsto, a sua incompatibilidade arquitetônica, etc. (AMADIO, 2004, p. 420).

Contrários ao projecto, o Movimento Defenda São Paulo chegou a pedir o afastamento do vice-presidente da entidade, Cândido Malta Campos Filho, quando este compôs a equipe de arquitetos contratados para “abrasileirar” o edifício.

O Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), por meio de seu presidente Pedro Cury, escreveu artigo sobre a inadequação do empreendimento ao contexto da cidade. Nesse artigo, evocava que os impactos do projeto à região eram contrários aos preceitos da revitalização, preconizados pelos defensores da proposta:

O centro concentra o maior número de edifícios vazios da cidade. A torre, pela sua dimensão, prejudicaria ainda mais a ocupação desses prédios, com certeza inibindo novas construções em toda a área central. Corre-se um sério risco de que se deteriore ainda mais o seu entorno, o que invalidaria o argumento da revitalização do centro (Folha de São Paulo, 13/12/1999, Opinião).

A proposta do edifício Maharishi São Paulo Tower demonstrou a existência de visões antagônicas em relação aos rumos da renovação urbana da região central. De um lado encontrava-se a visão desenvolvida pelo poder público, algumas entidades de classe que se beneficiariam com o apoio do mercado imobiliário e, de outro, àquela manifesta por representantes da sociedade, moradores e comerciantes da região.

¹⁶⁵ Após o envio à Câmara Municipal do projeto, os investidores passaram a divulgar o projeto por meio de grandes anúncios publicitários em jornais. Esses anúncios exaltavam os aspectos positivos e inovadores do projeto. Ver Folha de São Paulo, 19/10/99, Caderno Dinheiro, p. 9-10; OESP, 19/10/99, A-6; A-7 e A-8.

Esse processo nos parece anteceder em uma década, a polêmica em relação ao Projeto Nova Luz, cujos argumentos e desfecho foram semelhantes. Os argumentos utilizados foram basicamente os mesmos: renovação de parte da área central, compreendida como degradada, por meio de projeto grandioso que propagava a completa transformação da região e atores locais contrários a proposta. O desfecho também se mostrou semelhante, apesar da grande repercussão midiática e da truculência no processo de discussão por parte do poder público, a proposta foi arquivada sem a sua execução.

A diferença entre esses casos ficou no fato de o poder público não ter investido recursos financeiros no projeto Maharishi como aconteceu com o Projeto da Nova Luz, ainda que houvesse, no primeiro caso, o comprometimento com o apoio logístico para sua implantação: *“incentivos para a desapropriação de terrenos, a liberação de avenidas, mudanças no parcelamento do solo e no zoneamento”* (AMADIO, 2004, p. 420).

5.2. Os edifícios São Vito e Mercúrio

Ao longo dos anos, a mídia construiu um discurso associando, principalmente, o edifício São Vito à degradação urbana vivenciada pela região central, especialmente a existente no entorno do Parque D. Pedro II.

Apesar de a demolição desse prédio ser aventada desde o final dos anos 1980, poucas foram as vozes dissonantes quando, em 2005, a demolição se tornou premente e, quase nenhuma discordante quando ela se efetivou em 2010.

Construídos na década de 1950 para um mercado de baixa renda, pela Construtora Zarzur & Kogan (Fontes, 2004; Passaro, 2009), esses edifícios estavam localizados na Avenida do Estado, às margens do Rio Tamanduateí, próximo ao Palácio das Indústrias e a Zona Cerealista e em frente ao Mercado Municipal de São Paulo.

Embora edificados em momentos diferentes – o Mercúrio em 1952 e o São Vito, em 1954 – eram geminados entre si, compondo um *“único volume na paisagem do centro de São Paulo”* (Passaro, 2009).

Eram unidades econômicas, porque o mercado nos pedia isso. Tínhamos o Mercado ali ao lado e imaginamos que os trabalhadores dali seriam os compradores. E foram. Como tinham recursos mais limitados, construímos

unidades econômicas, de um quarto. O empreendimento foi totalmente vendido

¹⁶⁶.

Cada prédio possuía 28 pavimentos, sendo 25 destinados às unidades habitacionais e os demais divididos entre subsolo, térreo, sobreloja e cobertura (FONTES, 2004). Os prédios apresentavam tipologias diferentes: originalmente o edifício São Vito possuía 555 quitinetes com aproximadamente 28 m² e o Mercúrio, 96 apartamentos de 40 m² com um dormitório e 48 quitinetes com 32m² (PASSARO, 2009).

Declarados de interesse público para fins de desapropriação, em 1987, sob a alegação da necessidade de “*implantação de terminal de ônibus e reurbanização do Parque D. Pedro II*”¹⁶⁷, esperava-se que sua demolição pusesse fim aos diversos assaltos que aconteciam na região, “*o São Vito é também esconderijo de trombadinhas e trombadões que agem na região do Mercado Municipal, principalmente nos cruzamentos, fingindo vender frutas e flores*” (OESP, 1987) e as várias ocorrências policiais que chegavam semanalmente ao 1º Distrito Policial. Nesse momento, o edifício era visto como causador desses acontecimentos e como espaço para abrigo da delinquência e da marginalidade.

Classificado com adjetivos como “favela ou cortiço vertical”, “treme-treme” e “*o prédio mais feio e problemático de São Paulo*”¹⁶⁸, a pesquisa nos arquivos dos jornais Folha de São Paulo e O Estado de São Paulo demonstrou que a partir de 1972, diversas matérias passaram a ressaltar a precariedade das instalações do edifício¹⁶⁹, a ausência de equipamentos de combate a incêndio (falta de extintores e mangueiras furadas), a falta de água (abastecimento precário e sistêmico), o mau funcionamento dos elevadores (espera de 15 a 30 minutos), as diversas dívidas, a sujeira interna e externa – acusando os moradores de jogarem o lixo pela janela – e as inúmeras brigas que envolveram os diversos síndicos, além de roubos internos, com arrombamentos aos apartamentos e externos, à pedestres e motoristas que circulavam pela região.

¹⁶⁶ Entrevista de Waldomiro Zarzur ao jornal O Estado de São Paulo, 09/09/10.

¹⁶⁷ Conforme Decreto Municipal nº 23.459 de 19 de fevereiro de 1987.

¹⁶⁸ Folha de São Paulo, 02/04/1991, Cotidiano.

¹⁶⁹ As matérias tornaram-se constantes nos anos de 1987 -1988; 2002-2003.

A imprensa responsabilizava os moradores do edifício, “*migrantes nordestinos e famílias sul-americanas de baixa renda compõem o quadro da maioria dos habitantes*”¹⁷⁰, por tais atos. Eles seriam os causadores, se não de todos, de boa parte dos problemas ali existentes.

Em 2002, com um novo projeto de recuperação do Parque D. Pedro II dentro do Programa de Requalificação do Centro, a gestão Marta Suplicy (2001-2004) retomou a ideia de uma intervenção pública no edifício São Vito. Essa intervenção serviria como modelo para outras do mesmo porte:

A Prefeitura de São Paulo introduz, a partir da intervenção no Edifício São Vito, uma alternativa a política habitacional que busca garantir o direito à moradia em áreas centrais, por meio da reabilitação ou requalificação de prédios, cujos proprietários ou ocupantes se mostrem incapazes de fazê-lo sem a ajuda do poder público (PMSP, 2004, p. 51)



Figura 47: Foto (2003) do edifício São Vito quando ainda se estudava a sua reforma e readequação para uso habitacional.

Fonte: Foto de Luiz Kohara.

¹⁷⁰ Folha de São Paulo, 03/03/1986, Caderno Especial.

Inicialmente se pensou na demolição do edifício que englobaria também o prédio vizinho, o Mercúrio, no entanto, essa alternativa foi descartada, em razão do custo com a transferência dos moradores (3.084 habitantes) e com a própria demolição.

Em 2003, a Prefeitura contratou a empresa Diagonal Urbana Consultoria para realização do levantamento socioeconômico das famílias e perfil de renda, avaliando as possibilidades de financiamento (Passaro, 2009). Em agosto desse mesmo ano, o edifício São Vito foi novamente declarado de interesse social¹⁷¹, passando então à desapropriação individual dos apartamentos e lojas (Fontes, 2004).

Os proprietários seriam indenizados e aqueles que se enquadrassem no perfil de renda, poderiam obter financiamento, posteriormente, pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), da Caixa Econômica Federal. Os inquilinos seriam atendidos pelo Programa Bolsa Aluguel por 30 meses.

A reforma do edifício, com proposta do escritório LoebCapote Arquitetura e Urbanismo, previa a redução do número de unidades habitacionais, de 624 para 375; a formação de dois condomínios e a implantação de equipamentos multiuso¹⁷². As obras seriam iniciadas no começo de 2004, porém a desocupação total do imóvel ocorreu somente em meados desse ano, quando então o edifício vazia a espera da resolução final.

A partir de 2005, na gestão José Serra (2005-2006), uma nova proposta foi se desenhando para a região do Parque D. Pedro II, disseminando-se a ideia de implantar no lugar dos edifícios São Vito e Mercúrio, uma praça com equipamentos culturais interligando por meio de uma esplanada o Parque, o Museu da Criança (atual Catavento), o Mercado Municipal e a Zona Cerealista. Dessa forma, retomou-se o projeto de demolição.

O edifício Mercúrio foi totalmente desocupado no final de 2008, momento em que as atenções da municipalidade, na gestão Kassab (2006-2012), já estavam voltadas ao Projeto Nova Luz. O secretário de Coordenação das SubPrefeituras, Andrea Matarazzo, assim justificou a mudança do poder público: *“Priorizamos as melhorias na região da Luz*

¹⁷¹ Decreto de Interesse Social (DIS) nº 46.637 de 13/08/2003, alterado pelo DIS nº 44.003 de 20/10/2003.

¹⁷² A proposta previa 375 apartamentos com metragem variando entre 35 e 60 m², sendo: 175 conjugados, 150 apartamentos de um dormitório e 50, com dois dormitórios. Ver: http://www.loebarquitetura.com.br/home_port.html

porque, se fizéssemos antes no Parque D. Pedro, aquela região ficaria sem conexão com o resto do centro” (OESP, 29/06/2008, C-3).

A resposta do secretário somou-se a outras encontradas no bojo dos projetos propostos à região: a incompletude do Parque D. Pedro, cujos equipamentos não foram todos instalados; a retalhação do local por meio de um conjunto de viadutos construídos nas décadas de 1940 e 1950; as inúmeras novas propostas de intervenção adiadas ou transferidas de acordo com os interesses das diversas gestões municipais.

O jornal OESP, em 2008 se propôs a encontrar os motivos da degradação dessa região, por meio de um questionamento a ser respondido por alguns arquitetos. *“Mas, afinal porque nenhum projeto de revitalização da área vinga no entra-e-sai de governos de diferentes colorações partidárias?”*

Os especialistas ouvidos pelo jornal apontaram como fator determinante a degradação da região: o paulatino abandono do poder público, interessado em outras regiões da cidade; a incompatibilidade entre a proposta de um parque coexistindo, na região central, com a vocação habitacional.

Nessa região, essa incompatibilidade talvez possa ser verificada pela simbologia desses bairros à leste do centro: são espaços intermediárias entre zonas comerciais tradicionais consolidadas da cidade (ruas Vinte e Cinco de Março e Paula Souza, Zona Cerealista e Mercado Municipal) e o território historicamente ocupado pelos trabalhadores (para sobreviver e residir), se abrindo em direção à Zona Leste.

Os poucos equipamentos ali existentes, não seriam capazes de tornar a região competitiva na atração de investimentos, se comparada com outros bairros centrais, como a região Luz, por exemplo, que poderia se tornar um perímetro cultural em função dos equipamentos existentes como a Pinacoteca do Estado, Museu de Arte Sacra, a Sala São Paulo, o Museu da Língua Portuguesa, o Parque da Luz, entre outros. Nesse sentido, o próprio poder público não se interessaria em investir nesse território.



Figura 48 A e B: Na foto A (2011) o edifício São Vito em processo de demolição, em meados de abril. Na foto B (2014), o Mercado Municipal de São Paulo após a demolição dos edifícios São Vito e Mercúrio. Na Gestão Kassab, a demolição. No momento atual, o que restou foi a implantação de um pátio de estacionamento.

Fonte: Acervo da autora.

5.3. A atuação dos Movimentos de Moradia da Região Central

Os movimentos que lutam por moradia na região central da cidade de São Paulo enfrentaram diversos desafios para se consolidarem como um dos protagonistas no debate público sobre a região (TATAGIBA *et al*, 2011). Esse processo não ocorreu de forma pacífica. Procuramos situar as estratégias utilizadas pelos movimentos de moradia para serem reconhecidos como interlocutores pelos poderes públicos e pela sociedade, ao mesmo tempo em que buscavam a criação de programas habitacionais específicos para os bairros centrais.

Optamos por chamar os grupos que lutam pela moradia na região central da cidade de São Paulo de “movimento do centro”¹⁷³ e/ou “movimento sem-teto”. Ressalto essa diferenciação, pois ao trabalhar com matérias jornalísticas, comumente, encontramos a categoria “sem-teto” utilizada tanto para designar pessoas em situação de rua, conforme o termo inglês *homeless*, como para designar os movimentos que lutam por moradia em áreas urbanizadas da cidade, independente se a reivindicação é por moradia na área central ou na periferia.

Criou-se dessa forma, principalmente, no meio jornalístico um contraponto entre o movimento sem-teto, de caráter urbano, e o movimento sem-terra, organizado em torno da luta pela reforma agrária e pelo assentamento de pequenos produtores em áreas rurais.

Vários movimentos sociais surgidos no decorrer dos anos 1990 foram denominados a partir da palavra “sem”, talvez inspirados pelo movimento dos sem-terra procurando a nomeação a partir da fala. [...] A assimilação da nomeação sem-teto já aponta como a década é de retração das políticas públicas, perda de direitos ou sua flexibilização, adoção de parâmetros do mercado como medida, privatização, etc. (MIAGUSKO, 2008, p. 57)

¹⁷³ Destacamos entre os vários movimentos sem-teto que atuam na região central, aqueles que possuem representação institucional junto aos poderes públicos e que, notadamente, são reconhecidos como interlocutores das políticas habitacionais para a região: Unificação das Lutas de Cortiços – ULC (1991); Fórum de Cortiços e Sem-Teto do Centro (1994); Movimento de Moradia do Centro – MMC (1997); Movimento dos Sem-Teto do Centro – MSTC (1998); Grupo de Articulação por Moradia dos Idosos na Capital – GARMIC (1999); Movimento de Moradia da Região Central – MMRC (2000); Frente de Luta por Moradia – FLM (2004). No princípio, as várias lideranças desses grupos, atuavam juntas na ULC, por divergências internas, principalmente em relação a organização e ao tipo de ação, se separaram e criaram novos grupos.

Se na década de 1980, por meio da ocupação de terras na periferia da cidade, os movimentos de moradia expunham “a existência de grandes glebas de terra sem função social em áreas intermediárias da cidade à espera da valorização fundiária” (KOHARA, 2013, p. 151). A partir de 1997, essa mesma estratégia passou a ser adotada pelos grupos que lutavam por moradia na região central.

As ocupações promoveram a intensificação dos debates sobre o patrimônio edificado não ocupado – público e privado – em áreas providas de infraestrutura, sobre as legislações edilícia e urbanística existentes e sobre a necessidade de demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em áreas centrais (UEMURO *et al.*, 2009, p. 7)

As ocupações serviam para denunciar o não cumprimento da função social da propriedade urbana assegurada pelo Estatuto da Cidade (SILVA, K., 2007), ao mesmo tempo em que demonstravam a ociosidade dos imóveis da região central, apesar do grande número de pessoas sem moradia, o que se transformou em “uma construção argumentativa moralmente difícil de ser contestada” (TATAGIBA *et al.*, 2011, p. 411).

Dessa forma, serviam para pressionar os poderes públicos das três esferas de governo, na criação de políticas habitacionais específicas para a região central e no estabelecimento de novas formas de financiamento para a população de mais baixa renda:

Então [...] se a gente olhar vinte anos atrás [...] essa discussão ganha força [...] pela problemática das pessoas estarem morando muito mal nos cortiços e sendo exploradas. Ganha uma força na discussão quando você começa a descobrir e detectar grande quantidade de imóveis vazios no centro. [...] Porque ao mesmo tempo tinha todo o caos urbano que [...] a cidade estava. Então, é quando você começa a ver a contradição do centro: as pessoas morando super apertado, pagando muito caro e com um monte de prédios vazios. Então a questão dos prédios vazios, ela traz uma dimensão de um debate onde você politiza essa discussão. Porque aí não é só "as pessoas estão morando mal", aí você começa a entrar na contradição. [...] E eu penso que quando você traz a discussão dos prédios vazios, aí é que também você começa a ganhar compreensão dessa discussão dentro de parte da sociedade e também dentro das gestões públicas [...] (entrevista com Luiz Kohara, em 12/12/2013, grifo nosso).

Por meio das observações de Luiz Kohara¹⁷⁴, percebe-se que a politização das contradições existentes na região central deu visibilidade ao movimento do centro e a problemática da questão habitacional na região.

Por outro lado, as experiências-piloto dos conjuntos Casarão Celso Garcia e Madre de Deus¹⁷⁵, na década de 1990, respectivamente no Belém e Mooca, confirmaram a viabilidade da produção de moradia popular nos bairros centrais, com protagonismo dos movimentos de moradia. Posteriormente, os estudos de viabilidade técnica e econômica realizados pelas assessorias técnicas dos movimentos (KOHARA, 2013), confirmou que também era possível reformar, para uso residencial, os edifícios que estavam vazios e ociosos.

Eu acho que a experiência da Madre de Deus e a Celso Garcia, aí fez a diferença. Na medida que ia ganhando a compreensão da dimensão política que era o Centro e de que ali tinha uma questão também da “disputa pela cidade” e do direito da população, a hora que consegue dois empreendimentos serem realizados, aí se viu que tecnicamente também era possível (entrevista Luiz Kohara, cit., grifos nosso).

A entrevista com Manoel Del Rio¹⁷⁶ demonstrou a intrínseca relação entre as paralisações dos programas iniciados na gestão Luiza Erundina, pelos prefeitos Paulo Maluf e Celso Pitta, e as ocupações realizadas na região central¹⁷⁷ pelo movimento sem-teto, adotadas como estratégia de negociação e diálogo com o poder público. No entanto, essas ocupações também procuraram dar resposta imediata a necessidade de uma parte da demanda do movimento: a moradia provisória.

¹⁷⁴ Luiz Kohara é secretário executivo do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, entidade fundada em 1988, que atua na região na cidade de São Paulo junto à população em situação de rua, catadores de materiais recicláveis, pessoas, famílias e comunidades com problemas de moradia, trabalhadores informais e situações de violações dos direitos humanos e direito à cidade. Trabalhou na Secretaria Municipal de Habitação entre 2001 e 2004, período em que coordenou a formulação e implantação dos Programas Bolsa Aluguel, Locação Social, Programa de Cortiços. A entrevista foi realizada em 12/12/2013.

¹⁷⁵ COMARÚ, 1998; KOHARA, 1999; FELIPE (2004); OLIVEIRA, R., 2008.

¹⁷⁶ Manoel Del Rio foi um dos fundadores, em 1979, da Associação dos Trabalhadores da Região da Mooca (ATRM), que entre outras atividades, desenvolveu atividades junto aos moradores de cortiços na Mooca. É advogado e presidente da Ong APOIO que trabalha com moradores em situação de rua, participou e apoiou a criação do Fórum de Cortiços, do MSTC e da Frente de Luta por Moradia (FLM). A entrevista foi realizada em 14/11/2013.

¹⁷⁷ Neuhold (2009) apresenta o histórico das várias ocupações realizadas pelo movimento sem-teto. Ver: NEUHOLD, Roberta R. **Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas habitacionais na área central da cidade de São Paulo**. Dissertação (Mestre), Departamento de Sociologia, FFLCH/USP, São Paulo, 2009.

[...] depois que o Maluf ganhou a eleição, que parou aquele processo dos mutirões, aquelas coisas todas, o Movimento, ele ficou num impasse ali. Quer ver? Ele ganhou em 92? Em 93 parou os mutirões, o Movimento ficou num impasse, com os mutirões paralisados, ele introduziu o [Projeto] Cingapura e o movimento ficou sem perspectiva. Isso foi em 96. [...] Então nós falamos assim: "Bom, se não tem projeto habitacional, se não tem moradia? Então vamos ocupar o que está vazio, porque é um modo como a pessoa já resolve o problema dela, de moradia". Aí nós tivemos esse planejamento em 96. Em 97, em 8 de março, nós ocupamos o Casarão da Alameda Cleveland, que foi uma das primeiras, eu acho, de ocupação, aqui no Centro (entrevista Manoel Del Rio, em 14/11/2013).



Figura 49: foto (2012) de ocupação de edifício na área central de São Paulo, na Rua Barão de Itapetininga em 2012.

Fonte: Acervo da autora.

As ocupações tornaram-se moradias provisórias e precárias, em um momento em que os membros do movimento do centro tiveram “*maior precariedade das condições de vida, vínculos de emprego mais instáveis, situações de habitação mais limiares e menor experiência associativa*” (MIAGUSKO, 2008, p. 159).

Nesse sentido, as transformações econômicas ocorridas na década de 1990 contribuíram para alterar o perfil dos participantes desse movimento comparados aos da década anterior. Para Manoel, as ocupações serviram para resolver o “problema na hora” de alguns participantes do movimento:

[...] quando nós começamos, a partir de 81, você tinha as pessoas que precisavam da moradia. Mas elas tinham certa estrutura. Eram operários, eram trabalhadores, eles tinham uma condição precária, mas eles tinham, para você ver: o pessoal que constituiu a Mooca era de cortiço, eles pagavam aluguel, eram operários. [...] A partir de 81, e depois foi se agravando em toda década, início de 90, governo Collor, essas coisas, a situação ficou desesperadora no meio dos sem-teto. Já não era mais aquela família que podia entrar ali no Movimento, ficar lutando, aguardando um projeto: ingressa no projeto, depois começa a fazer o projeto. Ele já não tinha essa característica na década de 90. A característica é: ele precisava na hora. Então, essa ideia das ocupações, ela se encaixou como uma luva, porque você já ocupava um prédio e as pessoas ficavam morando ali (entrevista Manoel Del Rio, cit., grifos nossos)

Apesar de, inicialmente, terem somente o caráter de pressionar o poder público, algumas ocupações se tornaram moradia permanentes, o que provocou várias cisões internas no movimento do centro (MIAGUSKO, 2008; SILVA, K., 2008; NEUHOLD, 2009; TATAGIBA *et al.*, 2011), culminando com o surgimento de novos grupos de luta na região¹⁷⁸.

As ocupações que se transformaram em moradias, por período de média e longa duração, introduziram novos desafios aos movimentos do centro como a gestão do espaço e a necessidade de alterar as condições físicas dos prédios ocupados: “[...] *tornar os locais habitáveis, garantir a segurança de todos, estabelecer regras de convivência, conseguir pagar as contas de água e energia elétrica, dentre muitos outros aspectos*” (NEUHOLD, 2009, p. 81).

Nesses espaços, tornou-se fundamental coibir a violência física, especialmente contra as mulheres; e o consumo de álcool, evitando que os locais se tornassem ponto de venda de drogas. A questão do tráfico, aliás, foi um dos principais fatores de perda de controle dos movimentos sobre as ocupações¹⁷⁹.

¹⁷⁸ É comum a dissidência de lideranças de um dos grupos de sem-teto existente, implicar na criação de novos grupos. A partir de 2002 houve nova divisão dos movimentos em relação a entidade estadual que os aglutinava. Segundo Miagusko (2008, p. 160), um grupo apoiava a “*ocupação de imóveis como forma de pressão política, mas sem permanecer muito tempo no local*” e outro defendia “*a permanência na ocupação como forma privilegiada de ação dos sem-teto*”. Tal divisão, implicou na permanência de alguns grupos filiados a União dos Movimentos de Moradia (UMM), enquanto outros, criaram a Frente de Luta por Moradia (FLM). Em virtude da dificuldade em viabilizar projetos junto ao poder público na área central, alguns desses grupos começaram a atuar em outras partes da cidade como o MMC (Movimento de Moradia do Centro), cuja sigla tornou-se denominação para o Movimento de Moradia na Cidade (KOHARA, 2013, p. 157).

¹⁷⁹ Neuhold (2009) apontou exemplos da presença do tráfico nas ocupações: Casarão Santos Dumont, rua da Abolição, avenida Presidente Wilson. Como educadora, junto aos movimentos de moradia, presenciei essa situação também na ocupação da rua 21 de abril.

Entre as ocupações mais longevas registra-se a da Rua do Ouvidor n° 63¹⁸⁰ (1997-2005); do edifício do INSS na Avenida 9 de julho (1997-2003); da Rua da Abolição (1999-2005); da Avenida Prestes Maia n° 911 (2002-2007), reocupado em 2010; e a ocupação da Rua Mauá n° 342, desde 2007.

A maior parte das ocupações ocorreu nos distritos Sé e República que, pela quantidade de edifícios vazios e ociosos, podiam atender a necessidade imediata de uma parte da demanda dos movimentos por moradia, característica pouco encontrada em bairros como Belém e Mooca¹⁸¹, que se destacam pela quantidade de espaços fabris e galpões:

[...] o galpão da fábrica ele teria um mesmo princípio da ocupação de um terreno [...] Então, para você ter uma noção, nós ocupamos o Casarão em uma semana, quando é na outra semana já baixa lá no Casarão o pessoal de uns cortiços aqui da (rua) Conde de Sarzedas, que tinham sido despejados, já com os móveis em cima do caminhão [...] e logo em seguida o Nove de Julho, o do INSS, depois foi o Matarazzo. Aquilo foi que nem fogo de morro acima, porque ela casava com essa situação, vamos dizer, dos trabalhadores naquele momento. Muito desemprego, então ele precisava de uma coisa rápida e talvez por isso que tenha se intensificado mais no Centro do que, talvez, na Mooca que não tinha esses prédios (entrevista com Manoel Del Rio, cit.)

¹⁸⁰ A ocupação da rua do Ouvidor foi realizada pelo MMC em 1997, em prédio de propriedade do Governo do Estado, e durou até 2005, quando as 83 famílias que ali residiam foram despejadas. Em 1999, ocorreu nessa ocupação o “Laboratório de Cortiços”, projeto que envolveu professores e estudantes de quatro universidades: USP, PUC/SP, USF e Unitau, na elaboração de uma intervenção integrada, abordando os aspectos físicos, urbanísticos, socioeconômicos e jurídicos. Ver: SANTOS, A. L. T. *et al.* **Laboratório de projeto integrado e participativo para requalificação de cortiço**. São Paulo: FAUUSP, 2002.

¹⁸¹ No período estudado foram registradas três ocupações na Mooca: a primeira iniciou-se com a transferência pelo governo do Estado, das famílias desalojadas da ocupação da rua Líbero Badaró para um terreno na avenida Presidente Wilson n° 2155-2185. Essas famílias faziam parte do Movimento de Moradia do Centro – MMC e permaneceram no terreno de 1999 a 2011, quando foram despejadas pela CDHU; a segunda, com duração de três meses foi realizada pelo Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto da Região Central (MTSTRC) em uma antiga fábrica na rua João Caetano Alves, com o despejo as famílias ficaram acampadas em uma praça no bairro Brás; a terceira ocorreu no prédio da antiga Creche Marina Crespi, à rua João Antônio de Oliveira n° 59, foi realizada em 2010 por moradores de rua que, posteriormente, tiveram apoio dos movimentos de moradia, a reintegração de posse da área deu-se no início de 2014. No Brás foram ocupados: um antigo edifício onde funcionou um hospital na rua 21 de abril (ocupações realizadas em 1999, 2001, 2005 e 2006) e um galpão, pertencente ao INSS, na avenida Rangel Pestana n° 1099 (ocupado em 2002, 2005 e 2006). No Belém foi ocupado um antigo prédio em construção na Rua Ivinhema, posteriormente adquirido pela CDHU.

Carlos Vaz¹⁸², sobre as ocupações nos distritos Sé e República, complementou a observação feita por Manoel:

Eu acho que a ação de ocupação concentrada no centro, na minha opinião, é uma coisa mais de estratégia de visibilidade. Já que tem vários prédios vazios, são muitos, é absurdo, tem um do lado do outro. É uma quantidade de prédios vazios sem ocupação [...] muito grande. Então eu acho que centralizar ali aquela ação na Sé, na República, é mais por uma questão de visibilidade e, mesmo porque, os prédios têm muito mais condições de serem habitáveis nesse momento. Mesmo precariamente, eles têm mais condições do que um galpão na Mooca, um galpão no Brás. Mas eu acho que no discurso, na reivindicação de pauta dos movimentos acaba tendo também uma reivindicação para áreas ali no centrão (entrevista Carlos Vaz, em 12/11/2013, grifos nossos).

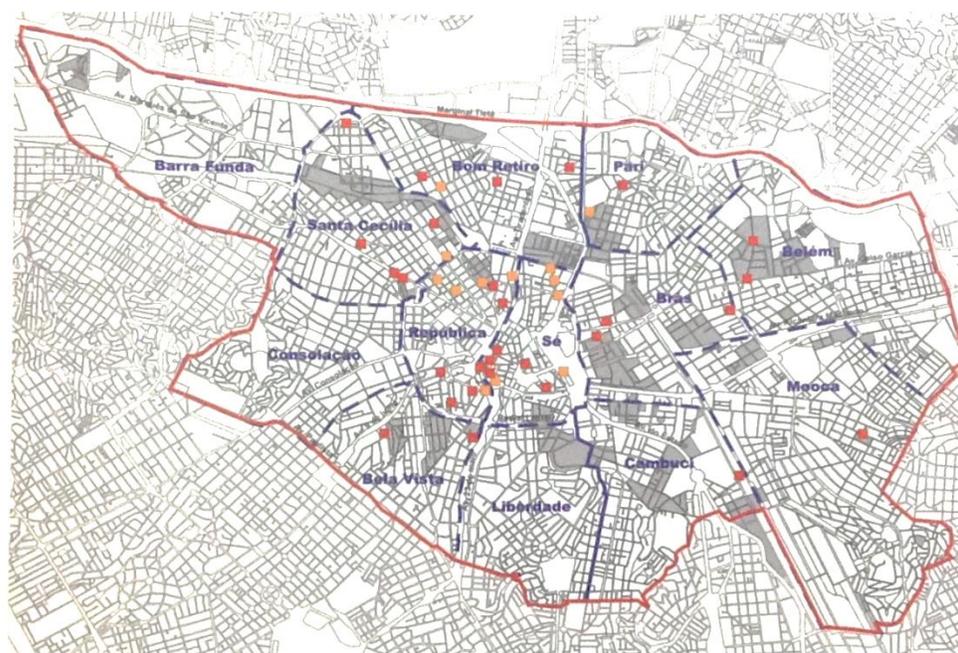
A pesquisa “Observatório do solo da gestão fundiária no Centro de São Paulo”, realizada pelo LABHAB/FAU, apontou a existência de quarenta e quatro ocupações na área central¹⁸³ entre 1997 e 2005 (Figura 32). Sendo 1999, o ano ápice desse processo quando, segundo Miagusko (2008, 153-154): “*os movimentos de sem-teto no Centro realizaram 36 ocupações de edifícios, fábricas, escolas, imóveis abandonados, equipamentos públicos, hotéis, hospitais, casarões e cortiços e agências bancárias desativadas*”.

Entre 2001 e 2004, os movimentos sem-teto reduziram as ocupações no centro adotando uma ‘trégua política’ que segundo Miagusko (2008, p. 155), pressuporia “*uma eficácia maior dos programas habitacionais da gestão Marta Suplicy em relação aos movimentos sem-teto*”. Essa trégua deu-se somente no plano municipal e, não se descarta sua associação ao fato de representantes dos movimentos populares terem ocupado cargos na gestão Marta Suplicy, especialmente na Secretaria de Habitação¹⁸⁴.

¹⁸² Carlos Vaz ou simplesmente Carlão, como é mais conhecido, é uma liderança antiga do Movimento Sem-Terra Leste I, onde atuou como coordenador do grupo Belém. Participou da organização de uma cooperativa de trabalhadores da construção civil, ainda na década de 1990, a COOTRALESTE. Atualmente é membro da Assessoria Técnica Atitude Urbana e está cursando o último ano do curso de Arquitetura. A Atitude Urbana assessora os movimentos de moradia, em geral, e no centro, o MMC. A entrevista foi realizada em 12/11/2013.

¹⁸³ Miagusko (2008) apontou a existência de oitenta e três ocupações nesse período, somando-se a pesquisa realizada pelo LABHAB e dados levantados na imprensa. Para o mesmo período, Neuhold (2009) apontou a existência de setenta e duas ocupações, destacando que alguns prédios foram ocupados mais de uma vez, por diferentes movimentos de moradia.

¹⁸⁴ IZIDORO, A. Sem-teto têm aliado no governo petista. **Folha de São Paulo**, 25 abr. 2004. Cotidiano, p. C-5. DURAN, S., VIVEIROS, M. PT irá propor trégua para sem-teto. **Folha de São Paulo**, 08 nov. 2000



LEGENDA

- Area Central (Subprefeitura Se e distritos Belém, Mooca e Barra Funda)
- Distritos Centrais
- ZEIS 3 – Zona Especial de Interesse Social
- 1997 - 2000 (31)
- 2001 - 2005 (13)

Figura 50: Mapa das ocupações dos movimentos de moradia nos distritos centrais entre 1997 e 2005.

Fonte: LABHAB, 2006 *apud* UEMURA *et al*, 2009, p. 7.

Por outro lado, os movimentos tinham uma pauta de reivindicações claras em relação aos governos estadual e federal¹⁸⁵. Analisaremos, oportunamente, a vinculação partidária dos movimentos de moradia, mas ressaltamos que ela impõe limites a atuação desses grupos quer estejam ligados aos partidos de esquerda, quer aos de direita.

As ocupações se intensificaram novamente a partir de 2007: “[...] entre 2007 e início de 2013, supera-se o número de 40 ocupações realizadas no centro da cidade” (KOHARA, 2013, p. 204). Nesse caso, elas ocorreram, principalmente, em relação à

¹⁸⁵ CAPRIGIOLE, L. Sem-teto critica Lula e promete invasões. **Folha de São Paulo**, 26 abr. 2004. Cotidiano, p. C-1; CAPRIGIOLE, L. Movimento dos sem-teto prepara ofensiva de invasões na quarta (a). **Folha de São Paulo**, 10 mai. 2004. Cotidiano, p. C-1; Sem-teto querem reunir hoje 4.000 na av. Paulista (b). **Folha de São Paulo**, 12 mai. 2004, p. C-8; DURAN, S., VIVEIROS, M. PT irá propor trégua para sem-teto. **Folha de São Paulo**, 08 nov. 2000

ausência de negociação entre o governo municipal e os movimentos. As ações¹⁸⁶ dos movimentos sem-teto, nesse segundo período, passaram a ser executadas de forma simultânea, como no final de 2011 quando ocuparam 11 prédios¹⁸⁷: dez nos distritos República/Sé e um, no Belém.

A atuação do poder público em relação ao tipo de encaminhamento dado às ocupações foi bastante diversa (NEUHOLD, 2009). Em alguns casos procedeu a inclusão das famílias em programas habitacionais, por meio de cartas de crédito, auxílio aluguel ou com unidades na periferia e/ou em outros municípios da região metropolitana.

Em outros, executou a reintegração de posse, não proveu atendimento pós-despejo e utilizou a repressão policial para coibir as ocupações. As desocupações ao realizar um processo de criminalização dos movimentos, nos remeteria, segundo Miagusko (2008, p. 161), a herança da República Velha, onde se costumou “*tornar a questão social caso de polícia*”.

A criminalização dos movimentos de moradia tem sido um ato contínuo desde o começo da década de 1990, “*e a ela se somam os processos e as prisões dos integrantes dos movimentos de moradia e sem-teto*” (NEUHOLD, 2009, p. 87). Em 1994, sob o argumento da existência de irregularidades nas prestações de contas das associações de construção por mutirão, a gestão Paulo Maluf (1993-1997) suspendeu o repasse de recursos, o que implicou na paralisação da construção de milhares de casas (OLIVEIRA R., 2008), mesmo não se comprovando nenhuma irregularidade.

A própria mídia ao se referir às ações dos movimentos de moradia como “invasão” e não como “ocupação”, como esses grupos costumam denominar suas ações, privilegiou, segundo Miagusko (2008), a lógica policial. Neuhold (2009, p. 119), ao trabalhar com os registros da imprensa sobre os movimentos do centro, demonstrou ser comum a utilização pelos repórteres, de termos associados ao crime organizado: “*por vezes, termos como ‘facções’, ‘chefes’ ou ‘líderes’ foram utilizados para fazer referência*

¹⁸⁶ Além das ocupações, os movimentos realizaram atos e passeatas cujos destinos foram: as secretarias de habitação do município e do estado, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU; a CEF – GIDUR/SP (Gerência de Desenvolvimento Urbano); as sedes dos governos municipal e estadual.

¹⁸⁷ CAPITELLI, M. Sem-teto fazem a maior ocupação de prédios de SP. **O Estado de São Paulo**, 08 nov. 2011. Caderno Cidades/Metrópole, p. C4.

às divisões entre os diversos movimentos de sem-teto e aos seus coordenadores”. Para essa autora, houve a tentativa, por parte da imprensa, de mostrar que os movimentos sociais eram responsáveis por criar um clima de caos na sociedade brasileira¹⁸⁸.

Selecionamos algumas reportagens, entre as várias publicadas, que abordaram as ocupações: *Fantasia dos sem-teto vira a fila dos com senha* (GASPARI, 1997); *Sem-teto expandem ações no centro* (OLIVEIRA, 1999); *Sem-teto reagem e evitam desocupação* (DURAN, 2000); *Comerciantes criticam invasões* (DURAN, VIVEIROS, 2000); *Projetos não barram invasões, diz sem-teto* (Folha de São Paulo, 2002); *Sem-terra, sem-teto ou sem lei?* (CENEVIVA, 2003); *Justiça manda desocupar prédio da Ipiranga* (LAGE, 2003); *Sem-teto invadem 4 edifícios no centro* (IZIDORO, GOIS, 2003); *Alckmin promete rigor contra sem-teto* (Folha de São Paulo, 2003); *Sem-teto promovem onda de invasões* (Folha de São Paulo, 2004); *Despejados “favelizam” ruas da capital* (BRITO, 2005); *Marreta abriu caminho para invasões* (CAPRIGLIONE, 2005).

A dimensão do aparato policial utilizado nas reintegrações de posse também evidencia o caráter dessas ações. Não raro as reintegrações terminaram em confrontos entre manifestantes e policiais, ou mesmo, em morte. Diante desses confrontos, o poder público passou a responsabilizar os manifestantes pelos excessos decorrentes da ação policial: *Ação da PM deixa 3 sem-teto mortos* (OLIVEIRA, PANDA, 1997); *Para Covas, operação da PM foi legítima* (LOZANO, 1997); *Invasão de quartel termina em pancadaria* (CAPRIGLIONE, 2004); *Policiais e sem-teto se enfrentam no centro* (BRITO, 2005).

¹⁸⁸ A Folha de São Paulo, em 2003, dedicou três páginas do seu primeiro caderno (Caderno Brasil), para fazer uma enquete sobre a existência de caos social no país: *País vive tensão, mas não caos, diz enquete* (p. A-7); *Existe risco no Brasil de caos social?* (p. A-8); *O governo tem condições de agir?* (p. A-9).



Figura 51: Foto (2007) de Repressão policial em ação de reintegração de posse em ocupação. Fonte: POLIS (2007). Violações dos direitos humanos no centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas. Dossiê de denúncia – Fórum Centro Vivo – capa.

Por sua vez, os movimentos sem-teto junto com diversas organizações não governamentais e entidades, passaram a denunciar atitudes do poder público, voltadas a evitar a permanência da população mais pobre no centro da cidade (FCV, 2005), por meio da interrupção de programas de habitação de interesse social; despejos forçados; expulsão dos catadores de materiais recicláveis da região central, recolhimento de seus carrinhos e restrição de horário para circulação pelas ruas do centro; construção de barreira de concreto nos baixos de viadutos, apelidadas de “rampas anti-morador de rua”; fechamento de equipamentos e albergues nos bairros centrais; e o encerramento do programa de moradias transitórias.

Lembremos que na escala de vulnerabilidade social, as pessoas que se encontram em situação de rua são consideradas as mais frágeis, em função do *“rompimento de vínculos em vários aspectos da vida como o emprego, a moradia, a separação da família e até a perda da própria identidade”* (Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, s/d).

A entrevista realizada com Luiz Kohara, mostrou os embates travados para manter uma cooperativa de catadores na região central, a Coopere-Centro¹⁸⁹ e, pareceu-nos esclarecedora de um tipo de política pública exercida em relação aos catadores de materiais recicláveis:

Foram fechando, fechando as casas e deixando de ser uma política como caminho para inserção na habitação. E, fora que, em relação ao centro, grande parte dos albergues que estavam no centro, foram transferidos para os bairros mais distantes. Por exemplo, alguns albergues foram para a Penha, para Santo Amaro, para outros bairros – acho que até para São Miguel foram transferidos os albergues. Então, tinha toda uma lógica de que o albergue, os equipamentos no Centro, mantinham a população em situação de rua no centro da cidade, onde eles não queriam. Então, essa ideia, ao mesmo tempo higienista, de limpeza social, na verdade, eles viram que uma das formas era transferindo os equipamentos sociais para a periferia. E, nós estivemos, aqui no Gaspar Garcia, acompanhando os quatro primeiros anos da gestão Serra-Kassab. Foi uma briga, porque eles queriam tirar a COOPERE, que estava em uma região central e valorizada [...] Em um dia já vinham com as coisas para tirarem e... teve resistência [...] Porque eles achavam, explicitamente, que uma cooperativa, formada por população de rua, não devia ficar em uma região tão valorizada. Então, essa questão, toda uma política higienista é muito explícita quando tu lida com a população em situação de rua (entrevista Luiz Kohara, em 12/12/2013)

Manoel Del Rio afirmou que, por meio do trabalho desenvolvido pela APOIO, vem introduzindo a população em situação de rua nas ocupações realizadas pelo MSTC. No entanto, para ele existe a necessidade de um trabalho específico com esse público, não acostumado com o cotidiano disciplinar, existente nas ocupações, e o cumprimento de regras:

Mas nós estamos fazendo uma relação com o movimento dos moradores em situação de rua. Porque eles têm que ter uma especificidade. As pessoas que moram junto com o sem-teto dá certo quando ele não está muito deteriorado, quando ele não está há muito tempo na rua. Então dá certo, ele aceita a disciplina de uma ocupação. Quando ele já está há muito tempo, é muito difícil ele aceitar a disciplina da ocupação. Então a gente acha que ele tem que ter uma especificidade, aí a gente está mantendo uma relação com o pessoal do Movimento Nacional dos Moradores em Situação de Rua (entrevista com Manoel Del Rio, em 14/11/2013, grifo nosso).

Manoel destacou que nenhum projeto para a área central seria completamente bem sucedido se não se pensar uma política eficaz para essa população:

¹⁸⁹ A Coopere-Centro (Cooperativa de Catadores Autônomos de Materiais Recicláveis) foi criada em 2003 e seu galpão para triagem e reciclagem de materiais, cedido pela prefeitura, funciona na Avenida do Estado nº 300 – Ponte Pequena.

Agora para qualidade de vida no Centro [...] Você tem que resolver o problema da questão dos moradores em situação de rua [...] Porque as pessoas que são obrigadas a ficar pelas ruas são forçados a defecar e urinar onde for possível. Assim o Centro, em alguns locais, fica fedorento. O lixo também, quando demora para ser recolhido, se espalha pelas ruas. Agora, se inclui o consumo do crack, o consumo da droga. Mas essa população, dos moradores em situação de rua, eu não encontro eles assaltando (entrevista Manoel Del Rio, cit.)

Por sua vez, Luiz Kohara admite o houve retrocesso nas conquistas em relação ao atendimento integrado¹⁹⁰ da população em situação de rua, com a mudança no comando da cidade em 2005: a saída de Marta Suplicy (PT) e a entrada de José Serra (PSDB) e seu vice-prefeito Gilberto Kassab (DEM):

Eu acho que, na época da Marta, houve um avanço nesse sentido, que conseguiu se inserir a população de rua, via Secretaria de Habitação. Então, mesmo a locação de prédio para a população de rua, para o pessoal poder alugar hotel, para o pessoal morar em hotel, com chave própria, tudo isso daí, eu acho que houve um avanço [...] E tinha até um convênio que foi feito entre Sehab e Cohab, que 10% das locações sociais seria para a população em situação de rua. [...] Teve gente da população em situação de rua que foi para o Olarias e no Gato [...]. Mas, efetivamente, quando você discute habitação – primeiro que não houve produção de habitação no Centro da cidade, além de terminar os prédios que já estavam desapropriados. Mas, essa questão da população de rua saiu totalmente da pauta da Sehab, ela voltou para a assistência social [...] E, na medida que não teve nenhuma política, inclusive da assistência também, fechou as repúblicas que existia (entrevista Luiz Kohara, cit.).

Os movimentos de moradia e os sem-teto, em particular, têm participado de diversos espaços institucionais de formulação e discussão de políticas públicas¹⁹¹. A articulação em redes nacionais e internacionais (KOHARA, 2013), permite que denunciem a violação de seus direitos pelos órgãos públicos: direito à moradia, direitos humanos, entre outros.

¹⁹⁰ O atendimento integrado das pessoas em situação de rua pressuporia a inclusão gradativa em programas habitacionais, para que fossem adquirindo autonomia e pudessem adquirir a moradia definitiva. Dessa forma, deixou-se de adotar o critério puramente assistencialista.

¹⁹¹ Os movimentos de moradia da região central de São Paulo têm assento nos seguintes conselhos: Conselho Estadual de Habitação; Conselho Municipal de Política Urbana; Conselho Municipal de Habitação (CMH). No nível nacional participam, por meio da Central dos Movimentos Populares (CMP) e da União Nacional por Moradia Popular (UNMP), do Conselho Nacional das Cidades (CNC) e do Conselho do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (CFNHIS).

Na cidade de São Paulo, o Conselho Municipal de Habitação (CMH)¹⁹² foi criado para ser um espaço de acompanhamento, controle e avaliação da política habitacional desenvolvida pelo município, tendo a atribuição de supervisionar o Fundo Municipal de Habitação (FMH)¹⁹³, cujos recursos previstos para 2011, giravam em torno de R\$ 55 milhões¹⁹⁴.

A partir da mudança do governo municipal, em 2005, durante a sua primeira gestão (biênio 2003-2005), o CMH se transformou numa arena política em disputa, refletindo a polarização política do sistema partidário brasileiro entre o Partido dos Trabalhadores (PT) e o Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB):

Dependendo de que grupo da sociedade civil assume a hegemonia no conselho em determinado momento, a dinâmica do conselho sofre significativa alteração traduzindo-se em uma maior ou menor acomodação em relação às pautas e interesses do Executivo municipal e, portanto, em maior ou menor intensidade dos conflitos (TATAGIBA; TEIXEIRA, 2007, p. 107)

Não faremos uma extensa avaliação das gestões do CMH, mas a reflexão sobre os avanços e retrocessos ocorridos nesse espaço deliberativo, em relação à política habitacional, é importante. Alguns debates, realizados em suas reuniões, explicitaram as diferentes relações entre o movimento social e as gestões municipais, repercutindo e se materializando, espacialmente, na região central.

O CMH, desde sua criação em 2002, teve quatro gestões¹⁹⁵ e a característica da representação dos movimentos populares dentro dele foi absolutamente diferente em cada

¹⁹² A Lei nº 13.425, de 02 de setembro de 2002, criou o Conselho Municipal de Habitação (CMH), que é composto por 48 membros titulares, sendo: 16 representantes do poder público (treze do governo municipal, um da Secretaria Estadual de Habitação, um da CDHU, um da CEF); 16 membros da sociedade civil (sindicatos, ong, universidades, assessoria técnica, conselhos de categorias jurídica e habitacional) e 16 representantes de organizações populares ligadas à temática habitacional, que devem ser eleitos diretamente pela população em eleições bianuais, realizadas nas Subprefeituras.

¹⁹³ O Fundo Municipal de Habitação (FMH) foi instituído pela Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994, tendo a Cohab como gestora dos recursos que deveriam ser investidos em habitação de interesse social. Com a criação do CMH foi dissolvido o Conselho do Fundo Municipal de Habitação, que até então, era o responsável por fiscalizar os gastos desse fundo.

¹⁹⁴ De acordo com a Lei nº 15.356, de 28 de dezembro de 2010.

¹⁹⁵ Os conselheiros têm mandato bianual: 2003-2005; 2005-2007; 2007-2009; 2009-2011. No momento da elaboração dessa tese foram retomadas as discussões para realizar a quinta eleição do conselho, que deveria ter ocorrido em 2011, no entanto, foi suspensa pela Justiça que entendeu que a Prefeitura não fez ampla divulgação do pleito; restringiu a participação da sociedade civil, por meio de cadastro prévio dos eleitores; e

uma delas. A primeira gestão (biênio 2003-2005) atuou tanto no governo Marta Suplicy (2001-2004) como na gestão Serra/Kassab (2005-2006). No primeiro ano do mandato do Conselho (novembro de 2003 a dezembro de 2004) foram debatidos e aprovados programas importantes para a região central como o Programa Bolsa Aluguel, de Cortiços e a Carta de Crédito Municipal. Com a mudança da administração municipal, em 2005, as relações entre o governo e os movimentos sociais se acirraram, “[...] por diferentes concepções acerca do que seria o interesse público nessa área específica” (TATAGIBA, TEIXEIRA, 2007, p. 83).

No biênio 2005-2007, o poder público exerceu maior controle sobre o CMH, que, por sua vez, assumiu um papel menos combativo e mais fiscalizador. Tal configuração deu-se, basicamente, a partir de dois motivos: o “*empenho dos militantes do PSDB para elegerem seus candidatos*” (TATAGIBA, BLIKSTAND, 2011, p. 194) e, conseqüentemente, o alinhamento desses representantes com o governo. Na eleição para essa gestão do CMH, nenhum representante dos movimentos de moradia mais próximos à esquerda, conseguiu se eleger.

No 3º biênio (2007-2009) houve o retorno maciço dos movimentos de moradia e dos sem-teto à gestão do CMH. Essa configuração, por sua vez, transformou o Conselho, novamente, em espaço de conflito entre os movimentos populares e o poder executivo. A análise das atas das reuniões do CMH e do grupo de trabalho “Política Habitacional para o Centro”, evidencia a relação de tensão entre os representantes.

De um lado, os movimentos cobravam maior critério na utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação, de outro, reiteraram, seguidas vezes, encaminhamentos em relação a uma política para a área central, que entre outros tópicos abordasse o preço da terra, a parceria entre os agentes públicos, os projetos paralisados e a melhoria de programas existentes.

Na quarta gestão (biênio 2009-2011), ao se adotar o voto em chapas¹⁹⁶ e a composição dos representantes baseada no quociente eleitoral, buscou-se uma maior

não assegurou que os candidatos das organizações populares fossem eleitos de forma individual, mas sim por chapas.

¹⁹⁶ Inscreveram-se para as eleições do biênio do CMH (2009-2011), quatro chapas. Conforme Tatagiba, Blikstad (2011) as chapas da União dos Movimentos de Moradia (UMM), da Frente de Luta por Moradia (FLM) e da Confederação Nacional das Associações de Moradores (Conan) eram alinhadas aos partidos de

proporcionalidade entre os campos políticos. Dessa forma, a representação do segmento popular tornou-se mais plural:

A experimentação em torno das regras eleitorais evidencia o aprendizado dos atores ao longo do processo. Tanto no caso do alinhamento à esquerda quanto do à direita, a oposição foi banida e com ela a pluralidade da representação (TATAGIBA; BLIKSTAD, 2011, p. 198).

Percebe-se que mesmo um conselho combativo, cujo perfil estaria mais à esquerda, pode, mediante a possibilidade de atendimento de suas demandas específicas, deixar-se manipular para aprovar as decisões do poder público. Essa reflexão baseia-se na discussão realizada, no âmbito do CMH, sobre o edifício São Vito, e que exemplificam a forma como a manipulação dos representantes foi feita e a fragilidade das instâncias deliberativas de políticas públicas.

Coube à gestão 2007-2009, do CMH, respaldar a decisão da Prefeitura de demolir o edifício São Vito que, por sua vez, implicou na demolição do Mercúrio¹⁹⁷. Na 2ª reunião ordinária do CMH, realizada em março de 2008, trinta e seis conselheiros votaram a favor da constituição de “*uma Comissão Especial para avaliar a retomada de construção do Empreendimento Habitacional São Vito*” (CMH, 2ª Reunião Ordinária Gestão 2007-2009, 19 mar. 2008).

A leitura da ata dessa reunião mostra que, já durante a reunião, os representantes da Prefeitura (Elton Zacarias, Secretário Interino de Habitação; Elisabete França, Superintendente de Habitação e Walter Donizete, representante da Secretaria de Finanças) buscaram demonstrar ao CMH, que não seria necessário aprovar tal comissão, pois o projeto era inviável financeiramente:

Sr. Elton – esse Conselho aqui é democrático e está sujeito ao voto de vocês, se decidirem que querem formar uma Comissão para reestudar uma questão que já foi estudada pela Cohab por 3 anos [...] é economicamente

esquerda, já a chapa Habitação no Rumo Certo, estava alinhada com PSDB, DEM e PPS. As três chapas “à esquerda” tiveram 38% dos votos, ao passo que a da coalizão governista obteve 61%.

¹⁹⁷ Conforme ata da 3ª reunião ordinária do CMH, realizada em 17 de junho de 2008. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/organizacao/cmh/index.php?p=3695>. O CMH não chegou a votar, propriamente, a demolição, mas sim a transferência do edifício para a Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB) o que, na prática, permitia a sua demolição. Ver: **Resolução CMH nº 34**, de 17 de junho de 2008.

inviável, porque as unidades sairiam mais de 80.000 reais cada uma [...] **Sra. Elisabete** – Só queria esclarecer o seguinte [...] as novas unidades habitacionais que nós construímos, se limitam ao que nós achamos que deve ser HIS, nós não estamos construindo, dessas 10.000 unidades que o Secretário falou, nenhum acima de R\$ 50.000; [...] **Sr. Walter** – já existem estudos que mostram que esse investimento não é um investimento viável, porque os recursos do Fundo são finitos [...] (CMH, 2ª Reunião Ordinária Gestão 2007-2009, 19 mar. 2008)

No biênio 2007-2009, Luiz Kohara foi um dos representantes das Ongs que atuavam com a questão habitacional, no CMH. Entre os argumentos por ele utilizado para que o São Vito não fosse demolido estava a argumentação sobre o déficit habitacional, o bom estado da estrutura do edifício e a não definição da política urbana baseada em interesses imobiliários (KOHARA, 2013). Em sua entrevista, ele narrou a estratégia utilizada pelo poder público para reverter essa votação, que foi desfavorável aos interesses da municipalidade:

O que aconteceu? Aí, durante um tempo eles perderam, eles começaram a chamar os movimentos do centro, separadamente. E aí que, "olha, o valor que a gente vai transferir [...] oito milhões estaria valendo São Vito, e na hora que a gente transferir esses oito milhões que a [...] Cohab vai receber, vai ser para moradia para os movimentos". E começou a discutir separadamente depois que eles perderam isso daí [a votação]. E aí até uma vez eu fui chamado para uma reunião porque aí disseram que eu [e] o Gaspar Garcia estávamos atrapalhando o encaminhamento, a possibilidade dos movimentos terem moradia que "oito milhões ia poder comprar vários prédios" [...] E, nesse processo, algumas lideranças do movimento também [...] começou incorporar uma discussão de que "Ah quem vai querer morar num 'prediã' daquele lá? Quem quer morar perto de um rio todo poluído?", isso algumas lideranças falaram comigo "Olha, eu não gostaria de morar", ainda chegaram até a perguntar para mim se eu toparia morar num 'prediã' do lado de um rio todo poluído, sujo, numa região toda suja não sei o quê. Falei: "Gente a discussão que a gente está dizendo... não é propriamente só o São Vito, é... é questão de tipo de cidade que a gente está querendo". Mas, aí eles reapresentaram numa reunião, os movimentos tinham fechado que iam votar "favorável" (entrevista Luiz Kohara, em 12/12/2013)

Na terceira reunião do CMH, a proposta de transferência do edifício São Vito para a SIURB foi reapresentação e aprovada, somente com dois votos contrários. O representante dos movimentos do centro, Sidnei Eusébio propôs uma emenda a redação do voto que buscava assegurar o atendimento dos movimentos sem-teto:

Autorização para repasse do Edifício São Vito a EMURB com respectivo reembolso ao Fundo Municipal da Habitação dos valores despendidos do que deverão ser destinados para a aquisição de imóveis no centro e assim viabilizar moradia, atendendo os Movimentos do Centro (CMH, 3ª Reunião Ordinária Gestão 2007-2009, 17 jun. 2008, grifo nosso).

Mesmo não sendo esta emenda incorporada a redação final do texto, condicionando o repasse do São Vito ao atendimento dos movimentos do centro, posteriormente foram publicadas duas Resoluções do CMH: a Resolução nº 34, autorizando o repasse do Edifício São Vito à SIURB, com o respectivo reembolso do valor do edifício ao FMH; e a Resolução nº 35 que autorizou a aquisição de imóveis, exclusivamente, na região central.

Para Kohara, o poder público acabou instrumentalizando os movimentos do centro e de moradia na incorporação de um discurso perverso: como agente marginalizado em um processo de disputa pela legitimação de espaço, os movimentos passaram a culpar um grupo também marginalizado, os moradores do São Vito, pela situação que enfrentavam:

[...] naquele processo, algumas lideranças diziam "Mas a gente já tentou organizar o pessoal do São Vito e eles nunca toparam", "Ah, mas aquele pessoal não quer se organizar", "se eles não estão querendo lutar por que é que somos nós que tínhamos que lutar?" Eu estou dizendo como o próprio processo foi identificando, mas a gente dizia "Mas independente deles estarem participando do movimento, ele simboliza a população pobre, e que o movimento simboliza... o movimento não representa só aquele que está filiado ao seu movimento", pelo menos o movimento que está lutando no Centro deveria estar discutindo a questão do "direito de morar no Centro", "direito do território com infraestrutura". E aí não é o direito só daqueles que [são] meus filiados. Então também eu acho que tem toda a questão da fragilidade dos movimentos. Mas eu penso que teve toda uma instrumentalização para que até as lideranças, de certa forma, [se] apropriassem desse discurso, e eles de certa forma foram bastante utilizados para uma lógica de expulsão. (Luiz Kohara, cit.)

O desfecho desse episódio demonstra a fragilidade dos movimentos frente às disputas existente em torno da região central. Longe de entendermos esses grupos como ingênuos, a sua manipulação explicitou as armadilhas a que estão sujeitos, no ensejo de se viabilizarem como agentes nesse território, ao mesmo tempo em que querem mostrar resultados a sua demanda, o que se dá por meio da conquista de unidades habitacionais ou da promessa de atendimento em projetos.

Nesse caso, o debate realizado dentro de uma importante instância deliberativa, como o Conselho Municipal de Habitação, mostrou-se para os movimentos do centro, mero argumento retórico, ao passo que, a demolição dos edifícios São Vito e Mercúrio, mostrou-se um instrumento eficaz na expulsão de uma população considerada indesejável.

5.4. A atuação do Mercado Imobiliário

A análise da produção habitacional privada em bairros como Brás e Belém, mostrada no capítulo 3, apontou para o interesse crescente do mercado imobiliário por esses bairros, principalmente, a partir de meados da década de 2000.

Esse interesse provocou o aumento do número de lançamentos de empreendimentos residenciais, implicando numa rápida transformação física desses bairros, com a verticalização e a destruição de uma parte da memória industrial da cidade ali existente.

Entre 2006 e 2012, de acordo com os dados fornecidos pela Embraesp, houve o aquecimento do setor imobiliário nos bairros centrais. No período mencionado foram lançadas 2.248 unidades habitacionais no Brás e 2.026, no Belém (Tabela 13, p. 93). Descarta-se, portanto, a possibilidade de esses bairros serem entendidos como áreas estagnadas, de acordo com o conceito utilizado por Pacca (2010) para classificar o bairro Pari, cuja estrutura física se assemelha ao Brás e Belém, e ainda não tenha despertando o mesmo interesse do setor imobiliário, a despeito dos fatores positivos do ponto de vista dos empreendedores, apontados por Rufinoni (2009, p. 1):

Além da localização geralmente privilegiada, essas antigas áreas industriais representam reservas potenciais de terreno urbano ocioso, degradado e de baixo custo; um considerável conjunto de vantagens para a implementação de novos empreendimentos e que vem despertando, naturalmente a atenção de diversos setores envolvidos na produção e transformação da cidade.

Em 2008, com a perspectiva de compreender qual seria o perfil de São Paulo na chegada ao 3º milênio¹⁹⁸, a Secretaria de Transportes Metropolitanos (STM) ouviu especialistas de várias áreas. Dentre eles, os representantes de duas importantes instituições

¹⁹⁸ Secretaria de Transportes Metropolitanos. **Visões da Metrópole – São Paulo no 3º milênio**, disponível em: <<http://www.stm.sp.gov.br/index.php/perfil-da-cidade>>.

vinculadas ao setor imobiliário e da construção civil: Ricardo Yazbek, vice-presidente do Sindicato das Empresas de Imóveis do Estado de São Paulo (Secovi/SP) e Ely Wertheim, vice-presidente do Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon/SP).

Para esses representantes, o Plano Diretor Estratégico (PDE) do município de São Paulo (Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004), ao limitar o potencial construtivo na cidade, restringiu o crescimento do setor imobiliário, obrigando a iniciativa privada a buscar grandes terrenos para edificar seus empreendimentos: *“a drástica redução dos coeficientes de aproveitamento, praticamente impõe a aquisição de grandes terrenos, de 10.000 a 20.000m², de forma a tornar viável economicamente o empreendimento”*¹⁹⁹. RUFINONI (2009), no entanto, nos oferece outra leitura da chegada da iniciativa privada nessas áreas:

[...] essas amplas áreas desocupadas ou subutilizadas passaram a representar uma significativa reserva de terreno urbano ocioso e dotado de ampla infraestrutura, uma grande oportunidade para implementação de novos investimentos imobiliários. Cresce cada vez mais, portanto, a procura por antigas áreas fabris para a construção de grandes empreendimentos como conjuntos residenciais ou hipermercados (RUFINONI, 2009, p. 259)

Ricardo Yazbek, do Secovi/SP, procurou evidenciar que essa mudança coincidiu com uma nova tendência entre os compradores de imóveis que passaram a buscar *“condomínios-clubes, com todo tipo de lazer e serviço dentro dos condomínios, mostrando que a questão da segurança é preocupação constante e decisiva na hora da compra”*²⁰⁰.

Esse raciocínio é condizente com as estratégias de promoção imobiliária baseada em oferecer aos potenciais compradores, com determinado poder aquisitivo, o afastamento da sensação de medo, violência e insegurança existente nas cidades, o que possibilitou a proliferação dos condomínios residenciais, classificados por Caldeira (1997) como enclaves fortificados, ou seja, cidades construídas intramuros com forte aparato de segurança e vigilância.

¹⁹⁹ Entrevista de Ely Wertheim (Sinduscon/SP), intitulada: “Mercado imobiliário & instrumentos de política urbana: o impacto da nova Lei de Zoneamento”. Disponível em: <<http://www.stm.sp.gov.br/index.php/perfil-da-cidade>> Acesso em 20 dez. 2013.

²⁰⁰ Entrevista de Ricardo Yazbek (Secovi/SP), intitulada: “Legislação urbana e mercado: oferta e demanda de habitação na metrópole”. Disponível em: <<http://www.stm.sp.gov.br/index.php/perfil-da-cidade>> Acesso em 20 dez. 2013.

No entanto, o interesse do mercado imobiliário pelas antigas áreas industriais da cidade de São Paulo, que concentravam instalações fabris, galpões e vilas operárias, não ocorreu somente pela necessidade de instalar o modelo de condomínio residencial, mas também porque o poder público mostrou-se ávido por desenvolver, nessas áreas, grandes projetos urbanos (RUFINONI, 2009).

As propostas projetuais advindas dessa demanda, contudo, evidenciam estratégias de apropriação urbana bastante agressivas, repercussões diretas dos modos e métodos predominantes de produção da cidade contemporânea (RUFINONI, cit., p. 259).

Segundo Ely Wertheim (Sinduscon/SP), os antigos bairros operários da cidade se tornaram uma alternativa para a iniciativa privada em função do seu potencial construtivo: *“considerando [que] as regiões em que estão inseridos poderia possibilitar um adensamento maior, até por toda a infraestrutura já instalada²⁰¹”*.

Em relação à chegada dos condomínios-clubes em bairros degradados da região central, o diretor da Embraesp, Luiz Paulo Pompéia, ressaltou a vantagem dessa tipologia ao evitar o contato dos moradores com o entorno: *“Como os prédios têm tudo o que se precisa lá dentro, a família pode ficar fechada no condomínio que não tem problema”* (BURGARELLI, 2011, p. C-3).

Em 2013, o jornal Folha de São Paulo publicou um caderno, *“Informe Publicitário Mercado Imobiliário”*, destinado à promoção de empreendimentos residenciais de grandes construtoras e incorporadoras.

O caderno apresentava propagandas de alguns lançamentos, mas tinha como objetivo principal mostrar as avaliações imobiliárias das diversas regiões da cidade, tendo evidenciado o potencial de valorização dos bairros centrais. Essas análises foram realizadas pelas maiores incorporadoras e construtoras do país: EZTEC, Abyara BrasilBrokers, Esser, Lopes, Even, Tecnisa, Gafisa, Coelho da Fonseca, Odebrecht e Camargo Correa.

A valorização local foi destacada por meio das seguintes manchetes: *“Empreendimentos melhoram a cidade”*; *“Revitalização: regiões centrais de São Paulo em*

²⁰¹ Disponível em: <http://www.stm.sp.gov.br/index.php/perfil-da-cidade>. Ricardo Yazbek, do Secovi/SP, em entrevista nesse mesmo portal, ressaltou a crença do mercado imobiliário no máximo aproveitamento desses terrenos, uma vez que estariam próximos de importantes eixos de transporte coletivo.

pleno renascimento”. Em “Avanços impulsionam a infraestrutura”²⁰² destacou-se a contribuição do setor imobiliário à melhoria dos bairros da cidade, enfatizando seu poder na mudança de perfil de alguns bairros como, por exemplo, o Tatuapé: “[...] *Faz parte do Tatuapé o Jardim Anália Franco, que tem unidades de luxo ao preço de mais de R\$ 4 milhões*”²⁰³. Ao mostrar esse processo no Tatuapé fez-se uma analogia indicando que o vizinho bairro do Brás, estaria passando por um processo de valorização semelhante:

A região passa por uma grande revitalização. O bairro tem potencial para empreendimentos de médio padrão, com apartamentos no valor entre R\$ 250 mil e R\$ 500 mil. A idade média dos compradores é de 32 anos e a renda familiar de R\$ 1,8 mil [...] eles estão de olho na localização (38%), área de lazer (28%) e perspectiva de valorização (24%) (Folha de São Paulo, 2013, p. 4, grifo nosso).

Esses discursos chamam a atenção por pretenderem criar zonas de valorização na cidade, ao mesmo tempo em que ressaltam o perfil de público e de investidor que esperam atrair. “[...] *Assim, sem alarde, a região central começa uma retomada. Empresas se empenham em dar novo uso a prédios abandonados, e construtoras que nunca investiram ali lançam torres altíssimas*” (ZONTA, 2010, p. 27).

Retomando a entrevista de Ricardo Yazbek, vice-presidente do Secovi/SP, ele avalia que o interesse do setor imobiliário pela área central aumentou na medida em que o poder público passou a sinalizar que faria investimentos na região:

É o caso do centro da cidade, em que pese toda a infraestrutura instalada, ainda não tinha acontecido nenhum tipo de lançamento imobiliário e que agora deve começar a ter, ainda mais se considerarmos os esforços para a sua revitalização, que começam a se mostrar concretos (entrevista Ricardo Yazbek, disponível em <http://www.stm.sp.gov.br/index.php/perfil-da-cidade>, grifo nosso)

Entenda-se que o que Yazbek denominou de concretos “*esforços para a sua revitalização*”, naquele momento referia-se às ações decorrentes do Projeto Nova Luz que, conforme mostramos, foi bastante questionado e contou com a mobilização contrária a sua execução por moradores e comerciantes do bairro Santa Ifigênia, além de diversos segmentos da sociedade civil:

²⁰² **Folha de São Paulo**, São Paulo, 27 mar. 2013, Informe Publicitário Mercado Imobiliário, p. 4.

²⁰³ O Jardim Anália Franco, territorialmente, pertence ao bairro Vila Formosa.

[...] há que se reconhecer que tem havido avanços, e os planos propostos para a chamada Cracolândia, se aperfeiçoados e levados à frente, podem vir a apresentar resultados, embora a proposta inicial da Prefeitura nos pareça ainda muito tímida, ancorada apenas na desapropriação de 11 quadras. Poderíamos pensar maior [...] Falta sensibilidade e visão do que move o setor privado (entrevista Ricardo Yazbek, op.cit., grifo nosso)

Passemos a analisar o tipo de propaganda produzida para alguns lançamentos imobiliários no Brás e o Belém²⁰⁴, abordando a forma como a iniciativa privada se apropriou da imagem desses bairros e como passou a apresentá-los, utilizando discursos que ressaltavam a valorização da região central.



Figura 52: Foto (2014) de edifícios de alto padrão nos empreendimentos mais recentes. O mercado imobiliário aproveita o momento econômico e a ampliação do crédito para ocupação do “miolo” do Belém.

Fonte: Acervo da autora.

Na seção de classificados dos jornais são divulgadas as transações de imóveis (aluguéis, vendas, destaques). A partir de 2011 encontramos, nessas páginas, uma maior frequência de lançamentos nos bairros centrais. Os anúncios publicados tinham intrínseca relação com os dados divulgados pelo Censo IBGE 2010, mostrando a interrupção da queda

²⁰⁴ Trabalhamos com a análise de propagandas de imóveis lançados e com matérias publicadas na imprensa e na internet.

populacional verificada em décadas anteriores, mas também aproveitavam os pronunciamentos do poder público sobre investimentos na região²⁰⁵, incluindo a disposição de criar a Operação Urbana Lapa-Brás²⁰⁶, mecanismo utilizado para “*conduzir a reutilização dessas áreas e alavancar projetos de reabilitação e valorização urbana*” (RUFINONI, 2009, p. 259).

Somem-se a esses fatores as características peculiares dessas zonas industriais da região central, onde a legislação urbanística seria menos restritiva em função dos poucos imóveis classificados como bens patrimoniais, apresentariam possibilidade de maior adensamento e verticalização; ofereceriam boa mobilidade urbana em função do deslocamento por transporte público, a proximidade com vários eixos viários e a venda de potencial construtivo²⁰⁷.

Nesse sentido, o maior destaque da mídia ao bairro do Brás deu-se pela movimentação imobiliária ancorada em um discurso de investimentos públicos na região²⁰⁸ o que, conseqüentemente, impactaria positivamente na mudança do estigma social que incidia sobre esse território, uma vez que o estigma “*reforça e reproduz preconceitos e estereótipos discriminatórios, criando representações negativas sobre o espaço e sobre seus habitantes*” (ÁGUEDA, 2005, p. 58).

²⁰⁵ Entre os projetos anunciados encontramos a demolição do Viaduto Diário Popular, a reforma do Parque D. Pedro II, a readequação da Rua do Gasômetro, a restauração da Casa das Retortas que abrigaria o Museu da História do Estado de São Paulo.

²⁰⁶ Em 2011, o prefeito Gilberto Kassab e o Secretário de Desenvolvimento Urbano, Miguel Bucalem, anunciaram a criação de duas operações urbanas, Lapa-Brás e Mooca-Vila Carioca, visando reorganizar as antigas áreas industriais da cidade de São Paulo e atrair mais de 400 mil novos moradores para essas regiões. A OU Lapa-Brás incorporaria parte das OU Diagonal Norte, Sul e a totalidade da OU Água Branca, prevendo também a demolição do Minhocão (Viaduto Costa e Silva) e o enterramento da linha férrea. Com a gestão Fernando Haddad (2013-) essas áreas foram incorporadas ao Projeto Arco do Tietê, disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arcotiete/>

²⁰⁷ Esses aspectos também foram ressaltados em manchetes como: “Brás, Pari e Bom Retiro também serão apostas” (Folha de São Paulo, 2011); “Brás lidera lançamentos de apartamentos na capital” (YOSHIDA, 2012), *Próxima Parada: Brás* (VASQUES, 2012).

²⁰⁸ A partir da decisão da demolição dos edifícios São Vito e Mercúrio, o poder público municipal anunciou diversas ações dentro do Programa de Requalificação do Parque D. Pedro II. Uma dessas ações seria a doação dos terrenos onde ficavam esses edifícios, ao Serviço Social do Comércio (Sesc). No entanto, a aprovação dessa doação, feita por meio de lei, não chegou a ser aprovada pela Câmara Municipal (RIBEIRO, 2011; PEREIRA, 2012).

Essas visões são percebidas tanto na propaganda imobiliária²⁰⁹: “*Quem compra um imóvel, considera acima de tudo isso, a valorização do seu patrimônio [...] O Brás passa por um dos maiores projetos de revitalização já elaborados pela Prefeitura de São Paulo*”, como por meio da abordagem jornalística:

Corretores, especialistas e compradores são unânimes: a grande motivação por trás dos novos empreendimentos na região central é o potencial de valorização dos imóveis. Aliada à boa localização, à infraestrutura e às opções culturais, a esperança de que os projetos de revitalização saiam do papel e valorizem os apartamentos move tanto investidores interessados nos imóveis quanto quem decide mudar-se para o centro. (BURGARELLI, 2011, p. C3)

Mesmo que as modificações na paisagem no Brás e Belém, decorrentes da chegada desses empreendimentos e investimentos, sejam brutais, no que se refere ao apagamento da memória do trabalho e da industrialização da cidade, a imprensa denominou essas transformações de “revitalização”, conforme algumas reportagens: “Novos edifícios mudam a cara do Brás” (VASQUES, D., 2012), “Bairro aposta em projeto de revitalização” (idem); “Projetos apostam na revitalização do Brás” (BARONE, 2013); “Centro vive momento de revitalização” (FSP, 2013), “Novo eixo imobiliário inclui centro de SP” (FSP, 2013).

A movimentação imobiliária, por sua vez, contribuiu para o aumento dos preços locatícios e dos imóveis da região e, ainda que esse fenômeno não tenha sido abordado pela imprensa tradicional, a mídia independente destacou a outra face no processo de valorização local, a especulação imobiliária:

Do Brás à Lapa, sete bairros próximos à região central da capital paulista devem passar por reorganização nos próximos anos. Mesmo antes do início oficial do processo por parte da Prefeitura, as áreas já sentem o peso da especulação imobiliária. É o caso do Brás, onde moradores e comerciantes reclamam da alta no valor de imóveis na região e da ausência do poder público em questões como segurança, iluminação e limpeza [...] segundo a moradora Helen Farsura Ertle, apartamentos de dois quartos, antes comercializados por R\$ 100 mil, atualmente são vendidos por mais de R\$ 200 mil. “Depois que casei, a ideia era continuar morando no bairro, mas pelos preços tão fora da realidade preferimos morar em outro bairro onde foi possível comprar um apartamento maior

²⁰⁹ Matéria intitulada “Qualidade de vida no Brás”, consultada no site: www.esserinvest.com.br. Acesso em 28 nov. 2013.

por um valor menor” (Disponível em:
www.redebrasilatual.com.br/cidades/2012/05)

Maricato (2000) nos lembra que a valorização imobiliária seria decorrente da intrínseca relação e cumplicidade entre o mercado privado e o poder público, cujas preocupações se balizaram mais por atender aos interesses específicos do capital privado, do que em pensar o planejamento urbano da cidade²¹⁰:

[...] Todos ficam felizes: empreiteiras de construção pesada, mercado imobiliário, integrantes do executivo e legislativo (que garantem financiamento para suas campanhas eleitorais) e a classe média que ascendeu a mercado residencial com os subsídios. (MARICATO, E. Terror imobiliário ou a expulsão dos pobres do centro de São Paulo, **Carta Maior**, 20 dez. 2013. Disponível em: www.cartamaior.com.br)

A análise de folhetos de divulgação dos lançamentos imobiliários feitos no Brás e no Belém demonstra que, mesmo os materiais diferindo em relação à qualidade e quantidade de informações apresentadas, eles mostraram que a aquisição de um imóvel na região seria um investimento rentável e lucrativo, em função da valorização desses bairros.

Algumas dessas propagandas trouxeram informações básicas sobre os imóveis como área útil dos apartamentos, plantas, prospectos dos edifícios, mapa de localização e benefícios oferecidos. Outras apostaram nos investimentos e projetos futuros do poder público na região, além do destaque sobre as vantagens em se morar em bairros tradicionais, dotados de ampla rede de transporte, equipamentos culturais, serviços e proximidade com o centro histórico da cidade.

²¹⁰ A relação entre o mercado imobiliário e o poder público criou uma cidade que não foi pensada para incluir todos: “planejamento urbano para alguns, mercado para alguns, lei para alguns, modernidade para alguns, cidadania para alguns” (MARICATO, 2000, p. 125).

Fotos do local

Enquanto você planejava seu futuro, a InPar construiu o Projeto Viver: um dos mais modernos bairros planejados da Zona Leste.

2^e3
dormitórios, lavabo e terraço.

2 dormitórios
Preço à vista
R\$ 59.000

2 dormitórios
Mensais a partir de:
R\$ 315,

3 dormitórios
Mensais a partir de:
R\$ 495,

Mapa de localização sem escala

Av. Celso Garcia

Estação Belém

Visite apartamentos-modelo decorados • Informações: 292-7994

Av. Celso Garcia, 1.907
Belém - Próximo à estação Belém do Metrô

CONSTRUTORA **INPAR**

Vendas **ITAPLAN**

Figura 53: Propaganda do Projeto Viver, conjunto com 28 blocos, 1792 apartamentos e, aproximadamente, 8 mil moradores que foi construído no Belém. O empreendimento foi implantado em terreno antes ocupado por Indústria de vidro, cujo patrimônio edificado foi totalmente demolido. Fonte: Folha de São Paulo, Caderno Cotidiano, 02 nov. 2002, p. C5.

ESTACAO BRÁS

EMPREENHIMENTO
 REVITALIZAÇÃO
 LOCALIZAÇÃO
 LAZER
 APARTAMENTOS
 REALIZAÇÃO
 CONTATO

O melhor custo-benefício, num lugar que se revitaliza a cada dia.

1. O Terreno onde hoje está o terminal de ônibus dará lugar a uma lagoa natural de água da chuva.
2. Um trecho de 1,7 Km da Av. do Estado será enterrado para criação do parque.
3. Interligação da Av. Rangel Pestana.
4. Extensão da R. Maria Domitila.
5. Extensão da R. do Gasômetro.
6. Centro de Compras.
7. O novo terminal de ônibus será interligado ao Expresso Tiradentes e a Linha 3 Vermelha do metrô.
8. Neste trecho da Av. do Estado serão construídos 2 túneis.
9. Demolição dos edifícios São Vito, Mercúrio e vizinhos. Demolição do viaduto Diário Popular. Construção do SESC e SENAC.

Imagens e informações cedidas pela PMSP

RUA DA ALFÂNDEGA, 496, BRÁS

DESIGN BY JÚLIO IORIO

CAPITAL BRÁS

REVITALIZAÇÃO DO CENTRO DE SÃO PAULO UM EMPREENHIMENTO DE FUTURO

Revitalização urbanas em **São Paulo:**

Praça Roosevelt

Barra Funda

Rua Carlos Weber

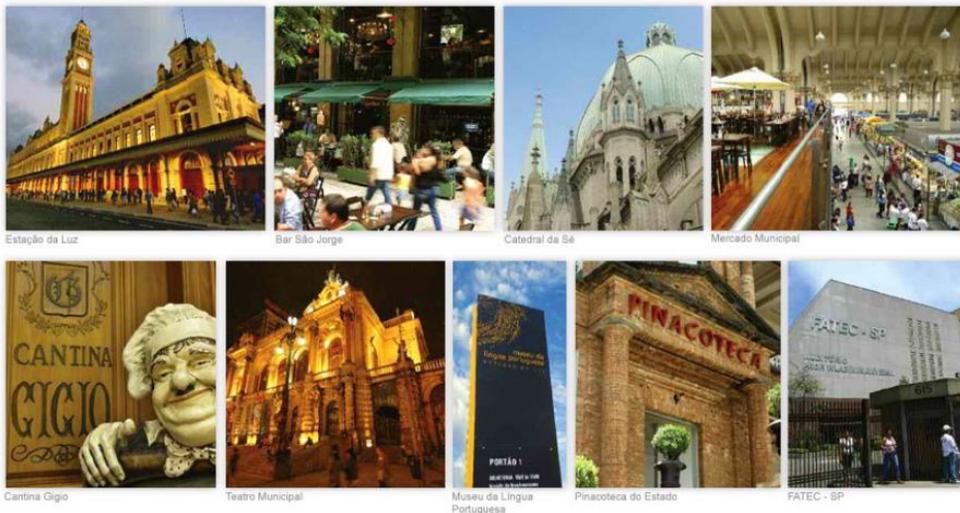
Largo da Batata

CORRETOR ONLINE

Figura 54: Propaganda do edifício Estação Brás (Setin) (Figura superior) destacando no mapa os futuros projetos para a região. Na Figura inferior, se enfatizaram outras intervenções urbanas realizadas na cidade, mesmo com distâncias e desconexões absurdas em relação à localização dos empreendimentos, como o Largo da Batata, que fica aproximadamente 10 km do condomínio Capital Brás.

Fontes: www.setinestacaobras.com e www.capitalbras.com.br

UM LUGAR ONDE O ESPAÇO E O TEMPO CONSPIRAM A SEU FAVOR.



VEJA O MAPA COM PONTOS DE INTERESSE DA REGIÃO

* Tempo de deslocamento aproximado estimado em maps.google.com a partir da Avenida Rangel Pestana, 965.

Figura 55: Propaganda com vista área da localização do empreendimento Smart Living Downtown (Engelux/Paz Realty) no Brás. A segunda imagem ressalta os supostos atrativos culturais e gastronômicos. Das nove atrações destacadas, somente a Cantina Gigio está localizada no bairro. Fonte: www.smartlivingdowntown.com.br

A incorporadora Gafisa ao lançar o empreendimento o Hi-Centro, no Brás, destacou no mapa de localização os atrativos turísticos do centro histórico, como o Mercado Municipal e o Museu Catavento, cujo entorno é bastante deteriorado. Na imagem também se destacam a Catedral da Sé e o edifício do antigo Banespa, outros importantes atrativos turísticos da cidade de São Paulo. Percebe-se que a indicação de tempo de deslocamento é improvável, dada as condições do trânsito e os congestionamentos da região.

VOCÊ NO CENTRO DE TUDO.

Mapa ilustrativo de localização sem escala

O mapa mostra o empreendimento Hi-Centro (marcado com um ícone de localização) situado no Brás, próximo à Av. Rangel Pestana. Destacam-se os seguintes pontos turísticos e locais: Mercado Municipal de São Paulo, Museu Catavento, Parque D. Pedro II, Catedral da Sé, Banespa e Largo da Concórdia. Rotas de acesso são indicadas por setas e tempos de deslocamento hipotéticos.

- A 700 m da Radial Leste
- A 5 minutos^s da Av. do Estado
- A 7 minutos^s da Praça da Sé
- A 10 minutos^s da Av. 23 de Maio
- A 12 minutos^s da Av. Paulista
- A 12 minutos^s da Marginal Tietê

Figura 56: Propaganda com o mapa de localização do empreendimento Hi-Centro em relação a alguns pontos turísticos da cidade. Apresenta-se uma indicação hipotética para o deslocamento com automóvel, em uma região bastante congestionada.

Fonte: Folder de divulgação Gafisa.

A Gafisa também produziu um pequeno caderno onde destacava que “*viver na região central é ter vantagens sempre ao alcance*”, enfatizando a mobilidade, as zonas comerciais e os pontos turísticos:

Entre as vantagens locais está a facilidade para usar as avenidas do Estado, Radial Leste e Rangel Pestana, bem como chegar em regiões de grande apelo comercial, como as ruas 25 de Março e Oriente e Praça da Sé. Pontos turísticos que reservam ótima gastronomia e passeios também nas proximidades, como é o caso do Mercado Municipal. [...] A população tem linhas de ônibus e alguns terminais próximos, como o Dom Pedro II e Bandeiras. Estações de metrô também estão perto. [...] Essa rica estrutura mostra que um dos pontos históricos da cidade faz com que as pessoas adaptem bem à rotina que a metrópole exige sem perder em comodidade e qualidade de vida (GAFISA, Resumo Especial, ano 5, edição 1759, nov. 2013).

Mesmo o empreendimento sendo apresentado como próximo a tudo, informação que pode interessar ao comprador, na propaganda o edifício aparece mais vinculado aos distritos Sé e República (centro histórico) do que com o bairro onde será implantado, o Brás. Essa mesma estratégia foi verificada em propagandas de outras incorporadoras como a PDG (empreendimento Vallore-Brás), a Esser (empreendimento Capital Brás), a Setin²¹¹ (empreendimento Estação Brás) e a Engelux (empreendimento Smart Living).

Podemos entender essa opção como uma simples estratégia de *marketing*, no entanto. No entanto, essa tendência aponta a intenção de tornar o imóvel mais atrativo comercialmente, na medida em que não se destaca o entorno real onde o empreendimento se localiza mas a proximidade com o centro histórico.

A aposta na melhoria futura do bairro e na valorização local foram destacadas nas observações realizadas por executivo de uma incorporadora e por um comprador de imóvel na região:

²¹¹ Em empreendimento edificado na Mooca, a incorporadora Setin utilizou estratégia diferente da adotada no Brás. Essa a incorporadora utilizou no canteiro de obras, tapumes retratando a história do bairro (Pereira, 2007).

Antonio Setin, director-geral da construtora Setin, que lançou em junho o Estação Brás, aposta que o bairro irá passar por um círculo virtuoso graças aos projectos de revitalização planejados pelo poder público e aos empreendimentos a serem erguidos pelas construtoras. “Com os imóveis já entregues e com os projectos públicos, daqui a cinco anos o bairro estará melhor” [...] O lojista Luiz Carlos da Silva, 26, vive na Bela Vista e comprou um imóvel no Brás para morar, mas também mira o futuro. “Sem a perspectiva de revitalização, eu não me mudaria para lá, mesmo sendo perto do centro” (VASQUES, D. FSP, Caderno Imóveis, p. 2, grifo nosso).

O mercado imobiliário ao aportar nesses antigos bairros operários tende a introduzir elementos em suas paisagens que, normalmente, não se integram com as características existentes (RUFINONI, 2009). Apesar disso é comum, nas peças publicitárias das incorporadoras, as propagandas dos empreendimentos, utilizar a memória e a história desses bairros como elemento de *marketing*.

Talvez isso ocorra pela necessidade de gerar uma identificação entre os novos moradores com uma memória incorporada no cotidiano dos antigos habitantes, criando uma sensação de que ambos fazem parte de uma pequena comunidade (HALBWACHS, 2004). O que se questiona é como criar essa possibilidade uma vez que, ao chegar nesses antigos bairros, os condomínios introduzem na estrutura urbana, elementos que contribuem à descaracterização física desses territórios e a destruição de sua memória. Cabe lembrar que muitos desses conjuntos edificados são erguidos sobre antigas instalações fabris. Nesse processo, a memória passou a ser utilizada pelo capital imobiliário como capital simbólico (PEREIRA, 2002):

Nesse sentido, as observações feitas por Rufinoni (2009) em relação à instalação de um grande empreendimento na Mooca são pertinentes porque servem para exemplificar processos semelhantes, em bairro como Brás e no Belém:

O empreendimento inseria-se de modo absolutamente abrupto e desrespeitoso em uma região consolidada da cidade e provocaria transformações radicais no tecido urbano, não somente devido às maciças demolições, mas também devido às escalas desproporcionais da intervenção e dos volumes gigantescos a serem criados (RUFINONI, 2009, p. 285)

Nos panfletos publicitários dos empreendimentos lançados no Brás, não foram explorados elementos da sua história como a industrialização, os processos migratórios, a

luta operária e tampouco se mostrou o patrimônio industrial ali existente²¹². A menção a sua história aparece como uma curiosidade. Ao passo que no Belém, incorporadoras e construtoras adotaram esses elementos como um diferencial da região sendo, portanto, utilizados para “vender” o bairro, como o fez a Cyrela Brazil Realty:

O Belém é um dos bairros mais tradicionais e simpáticos de São Paulo [...] ainda guarda lembranças visuais de antigamente, com sobrados diferenciados, grandes espaços, praças charmosas com muito verde e moradores antigos.²¹³

Ou ainda a EZTEC Empreendimentos e Participações ao divulgar o empreendimento Evidence Belenzinho.

O Belenzinho é uma localidade muito marcante para a história da cidade, pois foi nele que se deu o início da industrialização paulista. Fábricas de tecido foram uma característica do bairro. Além disso, ele abriga um marco importante de São Paulo e do país, a Vila Maria Zélia, a primeira vila de operários do Brasil.²¹⁴

Ao passo que parceira comercial, a Gafisa S.A., também destacou um ambiente nostálgico e bucólico:

Distrito integrante da SubPrefeitura da Mooca, um dos mais tradicionais da cidade de São Paulo, o Belém ainda guarda um clima de nostalgia. [...] Praças e parques bem cuidados dão um toque especial aos arredores, historicamente tomados por chácaras e muitos pomares. [...] Um lugar que mescla clima bucólico com as facilidades da cidade grande²¹⁵.

²¹² No Brás são tombados pelos órgãos de preservação: o Moinho Matarazzo, a Tecelagem Mariângela, parte da Estação do Brás (Roosevelt), o Museu do Imigrante, o Gasômetro, entre outros.

²¹³ Texto extraído de propaganda do empreendimento Cyrela Belém, distribuído pela Vídeo Imóvel News, edição 1081, out. 2011.

²¹⁴ Propaganda do empreendimento Evidence Belenzinho (EZTEC/Gafisa). Disponível em: <http://www.eztec.com.br/imovel-residencial-apartamento-sp-sao-paulo-belenzinho-evidence+belenzinho.html?tipo-origem=1&utm_source=google&utm_medium=link+patrocinado&utm_content=belenzinho-brasiliano&utm_campaign=Remanescentes_Pesquisa>. Acesso em 3 fev. 2014.

²¹⁵ Propaganda do empreendimento Evidence Belenzinho (EZTEC/Gafisa). Disponível em <www.gafisa.com.br/bairros/sp/sao-paulo/belem>. Acesso em 3 fev. 2014.



Figura 57: Propaganda na página do empreendimento Capital Brás (Esser/Edalgo) na internet, a história do bairro aparece como uma curiosidade.

Fonte: www.capitalbras.com.br

Carlos Vaz ao criticar o conjunto da Gafisa no Belém, mostra a contradição existente entre o material publicitário e o que se verifica quando da implantação de um desses condomínios:

Você tem [...] um projeto da Gafisa no Largo do Belém que criou um muro de quase quatro metros de altura, criou uma fortaleza em um bairro de uso misto. [...] Então você vai ter de fachada muros em zonas que foram tradicionais e bem-sucedidas enquanto uso misto. Fazer condomínios fechados é uma loucura. Graças aos bons ventos, a população elegeu alguém mais progressista [...] está sendo discutido na renovação do plano diretor impedir que isso ocorra. [...] para você não descaracterizar esses bairros que são ocupações bem sucedidas (Entrevista Carlos Vaz em 12/11/2013).

Analisamos atentamente o processo de renovação urbana no Belém, entre 2005 e 2008, ainda durante a pesquisa para o mestrado e, naquele momento, alguns moradores do bairro já falavam na irreversibilidade desse processo, como o Sr. Dedé, morador da Vila Maria Zélia²¹⁶:

²¹⁶ A Vila Maria Zélia, inaugurada em 1917, foi construída pelo industrial Jorge Street, no Belém, para abrigar os trabalhadores especializados da Companhia Nacional de Tecidos de Juta (Cntj). Ela possuía 198 casas térreas e um conjunto de equipamentos de uso coletivo como capela, armazéns, ambulatório médico, escolas, campo de futebol, etc. A vila foi tombada pelos órgãos de preservação do patrimônio em nível estadual (Condephaat) e municipal (Conpresp), em 1992, conforme Oliveira R. (2008).

Infelizmente, no bairro vai ter muito espigão, na rua da feira tem bastante moradia coletiva, tem muita casa grande, bonita, com certeza a rua da feira logo vem abaixo. Logo, com certeza, já vão aparecer os espigões, porque o cara comprou três ou quatro terrenos... aquelas casas são enormes, compra três ou quatro casas grandes daquelas [...] fica um espaço grande para construir um espigão com área de lazer e tudo (entrevista Sr. Dedé *apud* OLIVEIRA, 2008, p. 212).



Figura 58: Capa de folheto distribuído pela incorporadora Cyrella, explorando aspectos do bairro Belém. O fato de estar encravado entre a Mooca, o Tatuapé e o centro da cidade, a imagem ressalta a “nostalgia” do bairro.

Fonte: Vídeo Imóvel News, edição 1081, out. 2011.

Para Carlos Vaz as construtoras, ao se instalar nesses antigos territórios, ignorariam a história desses bairros e, nesse caso, a arquitetura não seria um instrumento de introdução do novo morador à vida do bairro, instigando-o a observá-lo, a conhecê-lo e a descobrir a sua história. Ao contrário, o modelo de implantação desses novos conjuntos criou diversos obstáculos para afastar seus moradores dos perigos que encontrar-se-iam fora dos muros do condomínio.

[...] Não existe uma consciência, por parte das construtoras, de cidadania. A produção arquitetônica e dos empreendimentos têm como orientação única o

lucro. Isso é um absurdo na produção na cidade. [...] Sustentabilidade no Brasil para as grandes construtoras é uso de materiais. Eles ignoram o componente social, o componente histórico. Então, se você descaracteriza totalmente o uso dessas regiões, que raio de sustentabilidade eles estão tendo? [...] Eles descaracterizam assim mesmo, na cara dura, fecham os condomínios, deixam os condomínios fechados, concentram a entrada e a saída de carros por uma porta só, não trabalham a abertura e não facilitam a malha urbana dessa região [...] e o empreendimento deles isolam as famílias da cidade. [...] Cidade é uma coisa a ser evitada, a ser fechada, a ser trancada. A Arquitetura aí não facilita a relação do morador e a cidade. Ao contrário, eles dificultam, criam muros, criam barreiras [...] (entrevista de Carlos Vaz, cit.).

Paradoxalmente, algumas propagandas menciona, os prejuízos advindos desses processos especulativos, ainda que enalteçam o bucolismo e a tradição do bairro.

Oriundo dos tempos em que o percurso do Rio Tietê era outro, e mais próximo da Avenida Celso Garcia, o Belenzinho abriga algumas casas que foram construídas com mirantes, raridades arquitetônicas que sobrevivem à especulação imobiliária (O bairro Belenzinho, disponível em <<http://www.eztec.com.br/imovel-residencial-apartamento-sp-sao+paulo-belenzinho-evidence+belenzinho.html>>. Acesso 03 fev. 2014).

Manoel Del Rio, como militante sindical e depositário de uma parte da história do movimento operário no bairro da Mooca²¹⁷, lembrou a importância do patrimônio industrial para a preservação da memória do trabalho, mas também para a construção de um mapa afetivo da cidade (BOSI, 2007), do qual esses espaços também fazem parte.

Porque o que acaba acontecendo é essa distribuição mesmo da memória. Você viu o Moinho? Aquilo é um crime. Eu fui à Inglaterra, New Castle, o prédio do moinho lá é um Centro de Convenções. Até fiz uma gozação quando eu estava lá, “E aquelas torrezinhas redondas?” [...] eu perguntei o que era e falaram: “Aqui foi reformulado e ele hoje é um Centro de Convenções” [...] Mas aqui você não vê? Foi um crime a demolição desse moinho. Era fazer um baita de um museu, podia ser qualquer tema [...] mas não, destrói! Na Mooca, por exemplo, você vê o que virou o Cotonifício Crespi. [...] Olha, a Antártica vai para o brejo daqui a alguns dias. Aquele quarteirão todo da Antártica, se não me engano, já tem incorporadora que já adquiriu [...] aquilo vai [derrubar], como foi o Açúcar União: você passa lá, pelo trem, você vê ... [...] Então, essa memória da própria arquitetura, ela está sendo varrida (entrevista com Manoel Del Rio em 14/11/2013).

²¹⁷ Manoel lembrou, em sua entrevista, o trabalho realizado no Núcleo de Educação Popular Treze de Maio e a elaboração dos slides que resultaram no documentário “A História do Movimento Operário Sindical Brasileiro” (NEP 13 de Maio), que possibilitou o resgate de várias imagens do cotidiano operário e das fábricas da região.

Em relação às opções que poderiam ser adotadas pelos órgãos de preservação do patrimônio em relação a conservação e reutilização desses espaços industriais são adequadas as ressalvas de Meneguello (2011):

Enquanto em outros países europeus e latino-americanos este patrimônio tem sido preservado e requalificado em usos práticos e muito diversos – e não apenas em museus – no Brasil ainda existe uma grande dificuldade de percepção do valor histórico, arquitetônico, artístico, social, turístico e, principalmente, do valor econômico deste patrimônio (idem, Valor do patrimônio ainda é subestimado, **Folha de São Paulo**, São Paulo, Caderno Cotidiano, 23 jan. 2011, p. C2).

Nesse capítulo, buscamos compreender a atuação dos diversos agentes na área central e a forma como eles têm contribuído para a transformação desse território por meio de práticas discursivas como pela forma como realizam a disputa pelo espaço. Ao se recuperar distintos projetos apresentados para os bairros a leste do centro, percebeu-se que a circulação de ideias permite que projetos produzidos em temporalidades distintas sejam recuperados e reutilizados para um mesmo fim.

Por fim, verificamos como os elementos simbólicos da memória dos bairros operários Brás e Belém, têm sido utilizados como estratégia de *marketing*, por incorporadoras e construtoras, na tentativa de produzir outra identidade ao espaço urbano.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa sobre as intervenções urbanas realizadas na região central da cidade de São Paulo, nos últimos vinte anos, demonstrou a impossibilidade de se perceber esse espaço como um único território que engloba treze distritos.

Isso decorre basicamente de três fatores: da heterogeneidade desses treze distritos, da atuação do poder público e da existência de um conjunto de discursos que, ao eleger a área central como prioritária para o desenvolvimento de intervenções urbanas, produziu a falsa ideia de um território homogêneo. Os treze distritos que compõem a região central, são territórios complexos que nasceram apartados e fragmentados dentro da estrutura urbana da cidade. Assim, quando falamos em área central, não estamos falando de um único território, mas de espaços distintos.

De um lado, os bairros que compõem o “centro histórico”, formado pelos distritos Sé e República, espaços que abrigaram, ao longo do século XIX, os bairros da elite e que são depositários de boa parte do patrimônio arquitetônico e histórico da cidade. Essa região se transformou a partir da saída da elite para outras regiões mais valorizadas da cidade provocando o abandono e a popularização dessa parte do centro.

De outro lado, temos a fração do centro que engloba os bairros operários do Pari, Brás, Mooca e Belém, que se constituíram nas áreas de várzea dos Rios Tamanduateí e Tietê, entre o final do século XIX e começo do XX, e, que por estarem localizados em áreas alagadiças, ofereciam terrenos a baixo custo, que foram considerados ideais para a implantação do amplo e importante parque industrial paulistano até meados do século XX. O desenho urbano desses bairros, até pouco tempo, permitia vislumbrar as características que os consagraram como espaços operários: uma paisagem horizontal, onde galpões industriais e carcaças de fábricas compunham o espaço junto às residências típicas dos trabalhadores: as vilas e os cortiços.

Brás e Belém são bairros que estão localizados a leste do centro histórico e que, no início do século XXI, experimentaram uma nova e intensa movimentação imobiliária que, paulatinamente, contribuiu para a modificação de seu desenho e do traçado urbano. Mas a cidade de São Paulo tem assistido, de forma impassível, a destruição gradual dos

espaços da memória operária e da história da industrialização. Esses bairros, desde a década de 1950, sistematicamente foram mutilados pelo poder público por meio de diversos projetos e planos urbanos.

Ao longo do século XX, as várias intervenções viárias acentuaram a divisão existente nesses bairros, imposta no final do século XIX pela implantação da ferrovia. Longe de assegurar a melhoria do espaço urbano e da qualidade de vida, as novas intervenções agravaram, ainda mais, a deterioração desses bairros.

A partir da década de 1970, com a desconcentração industrial e a saída de várias indústrias dessa região, houve a precarização do mercado de trabalho e a redução de postos de empregos, sendo então o espaço desses bairros reapropriados para consolidar, especialmente no Brás, um expressivo comércio popular.

Nesse cenário, a informalidade, a ilegalidade, a irregularidade e a precariedade das relações (PEREIRA, 2002), se estendeu ao mundo do trabalho e também à moradia. Cabe lembrar que nesses bairros, ainda existe um grande número de cortiços, considerada a tipologia habitacional mais antiga da cidade entre a classe trabalhadora. Em 2006, esses bairros concentravam 28% dos imóveis encortiçados da Subprefeitura Mooca²¹⁸ e, a despeito da instituição do Programa de Cortiços, visando a melhoria das condições de habitabilidade desses imóveis, eles continuaram existindo.

Costuma-se citar a alteração do perfil de seus moradores como tendo impactado na redução da população: ao longo do século XX, os italianos deixaram o Brás e Belém e, a partir de 1960 aumentou o número de nordestinos. Na década de 1990 chegaram os latino-americanos e no começo do século XXI, para lá se têm se dirigido muitos africanos. O aumento populacional, ainda que tenha a contribuição desses grupos, deu-se, principalmente, com a chegada de novos moradores nesses bairros, que vieram residir nos diversos empreendimentos ali edificadas. Entre 2000 e 2010, Brás e Belém aumentaram sua população, respectivamente, em 16,70% e 13,72%.

O aumento da população está diretamente relacionado a atração do mercado imobiliário por essa região, principalmente pela existência de grandes lotes industriais

²¹⁸ Conforme LÓPES SILVA, Alonso Antonio. **Recuperação de cortiços na área central da cidade de São Paulo**. Dissertação (Mestre). Escola Politécnica, USP, São Paulo, 2011.

desativados ou subutilizados e pela possibilidade de remembramento dos lotes das casas em muitas vilas existentes nesses bairros, configurando dimensões adequadas para os empreendimentos mais densos e verticalizados. Mesmo tendo sido verificado algum investimento público na produção habitacional, destacou-se nestes bairros, nos últimos vinte anos, essa produção privada.

O fato de o poder público ter iniciado o Programa de Cortiço nesses bairros, não significou o atendimento efetivo dessa população, fato demonstrado nessa tese por meio dos levantamentos dos imóveis encortiçados e pelos pífios resultados do Programa. Ainda que tenha havido avanços em relação a atuação conjunta entre diferentes níveis de governo, isto, por si só, não assegurou o atendimento dessa população em escala mais significativa, posto que necessária.

Os discursos, a partir de meados da década de 1970, vão enfatizar a necessidade de reverter a degradação urbana das áreas centrais. Em São Paulo isso não foi diferente e as várias gestões administrativas desenvolveram alguma proposta de intervenção para essa região sem, no entanto, que isso tenha implicado na garantia da concretização de programas e projetos, nem nos distritos do centro histórico, nem no Brás e Belém.

Percebe-se que a atuação do poder público nesses bairros e, notadamente, no Brás foi marcada pela inconclusão e incompletude de projetos e propostas. A cada gestão administrativa se anuncia uma nova intervenção ou se recuperava uma antiga ideia. Outras vezes algumas ações eram iniciadas para, posteriormente, ser abandonadas e a região ganhar mais um elemento para acentuar a sua deterioração. Identificamos como exemplos mais recentes e agudos desse processo de intervenções inconclusas o Parque D. Pedro II e a demolição dos edifícios Mercúrio e São Vito.

No entanto, ao anunciar grandes projetos urbanos para essas áreas degradadas, porém com grande potencial construtivo e atratividade, o poder público alavanca o interesse do setor privado que enxerga esses territórios como zonas de lucratividade e valorização, tanto por sua proximidade com o centro histórico, como pela infraestrutura existente. O resultado dessa prática e dessa relação tem sido a construção de um discurso que busca demonstrar que esses bairros estão se valorizando do ponto de vista imobiliário,

e que a chegada de novos empreendimentos contribuirá para transformá-los ainda mais, quer em relação ao padrão habitacional, quer em relação ao perfil da população.

Gradativamente, no entanto, para que esses bairros se valorizem é necessário, que os elementos simbólicos da memória e do patrimônio, que ali ainda subsistem e resistem, sejam destruídos. O fato de os órgãos de preservação muitas vezes atuarem tardiamente, tem permitido que o mercado imobiliário não só destrua esse patrimônio como também que ele se aproprie de alguns elementos remanescentes, incorporando-os aos seus empreendimentos. Não raro se observam paredes, muros e chaminés que, ao serem preservados, são incorporadas aos novos condomínios como artefatos da memória.

No Belém os empreendimentos padrão condomínio-clubes (edificados ou em construção), estão localizados na parte mais alta do bairro, em área de intensa valorização imobiliária, em função da proximidade com a estação do Metrô. Praticamente, nessa área, todos os antigos galpões e fábricas foram demolidos, conseqüentemente percebe-se uma intensa verticalização envolvendo a parte mais antiga do bairro, onde está instalado o seu centro comercial.

Já no Brás, o próprio poder público, ao reservar os espaços remanescentes da implantação da linha do Metrô, contribuiu para que, nesse eixo, se concentrassem diversos empreendimentos. Em relação à tipologia arquitetônica adotada, esse bairro difere do Belém, pois ali se verificam unidades com padrão inferior em área construída: quitinetes e apartamentos com um dormitório.

Apesar de esboçar o desenvolvimento de uma política habitacional, o poder público tem atuado de forma incipiente nesses bairros. Suas ações foram pontuais e não originaram uma melhoria do espaço público, que continua tratado de forma precária, a exemplo das praças abandonadas ou resguardadas por grades. Enquanto no Brás a degradação do espaço público é visível e não há sinais de enobrecimento espacial, no Belém o comércio vem se adaptando ao novo público, com a modernização de antigos bares e a chegada de novos serviços, como estabelecimentos de ensino fundamental privado.

As incorporadoras e construtoras, ao chegar nesses bairros, procuraram criar zonas de valorização imobiliária, o que implica mudar a imagem de degradação e

deterioração associada a esses bairros, principalmente no Brás. Para tanto, o mercado imobiliário tem utilizando como estratégia deslocar os empreendimentos de suas verdadeiras localizações físicas, criando uma circunvizinhança fictícia do Brás com o Centro Histórico ou com a Avenida Paulista. Ao mesmo tempo, a memória e a história desses bairros têm sido apropriadas como elementos de *marketing* em peças publicitárias: vende-se um espaço imaginado, a nostalgia, o bucolismo e a memória já destruída.

Derrubam-se cortiços, casas em vilas operárias, galpões e fábricas – remanescências de um parque industrial, que cedem lugar aos condomínios-clubes/enclaves fortificados que, ao não dialogar com a vida local, com a finalidade de proteger seus moradores do perigo que encontra-se fora dos muros, acentua ainda mais a segregação socioespacial. Ironicamente, Brás e Belém se desenvolveram segregados do centro histórico e da cidade que crescia do outro lado da várzea do Carmo, hoje Parque D. Pedro II.

Por fim, a discussão sobre a renovação urbana na área central gera o receio de que a população mais pobre seja expulsa, em função da valorização imobiliária desses espaços regenerados. Assim, as intervenções urbanas também são espaços de conflito e, nesse sentido, foi possível encontrarmos semelhanças entre os polêmicos projetos que explicitaram parte desses conflitos urbanos: os projetos São Paulo Maharishi Tower, proposto nos anos 1990, e o Projeto Nova Luz, de meados de 2006, com a ideia de praticamente arrasar toda uma região. Foram propostas de intervenções urbanas que se distanciam temporalmente, mas que, recuperadas, são colocadas em prática como foi ilustrado pela demolição do edifício São Vito, cuja proposta inicial de demolição, em 1987, foi recuperada e levou consigo, em 2010, também o vizinho edifício Mercúrio.

Os bairros centrais são objetos de disputa entre diferentes segmentos que desejam viabilizar, nesse espaço, suas propostas. Os movimentos de moradia do centro, por meio das ocupações de prédios vazios na área central vêm, desde meados da década de 1990, têm explicitado a relação da disputa que envolve os bairros centrais no contexto de seu gradativo processo de abandono e esvaziamento.

Na tentativa de ganhar visibilidade à sua luta, esses movimentos têm utilizado a imprensa, ora como aliada na divulgação de sua pauta, ora têm sido criminalizados em suas ações por ela e pelo poder público. O enfrentamento entre os movimentos de moradia, o

Estado e o mercado tem se realizado, também, nos conselhos deliberativos setoriais existentes na cidade. Esses espaços institucionais se tornaram verdadeiras arenas políticas, mostrando que as lutas podem se intensificar ou retroceder, de acordo com as representações político-partidárias que ali se fazem presentes. Isso levou os movimentos do centro, à perda da oportunidade de serem protagonistas no estabelecimento de um programa específico para a área central.

Esse programa, por sua vez, teve suas bases conceituais alicerçadas em princípios da política portuguesa de reabilitação de áreas centrais, que compreende reabilitar como intervir de forma integrada no habitat para melhorar as condições de habitabilidade da moradia, mas pressupõe a melhora econômica e social da população da área.

Entretanto, em São Paulo, o programa mostrou-se bastante diverso de sua matriz inspiradora, em função de aqui não existir a tradição de intervenções integradas. Percebe-se que em Portugal, ao longo dos anos, os programas conservaram essa forma de atuação, tornando-a uma práxis consolidada. As intervenções, em Portugal, além de atuar para reverter a degradação, intervêm no sentido de realizar a preservação histórica. Em São Paulo, as intervenções pressupõem ações de renovação urbana, ou seja, construir-se sobre o antigo, o que implicou, historicamente, na constante renovação do tecido urbano.

Finalmente, esta tese procurou demonstrar que, ainda que existam mecanismos para o envolvimento das entidades populares no processo de renovação urbana, com a intenção de se garantir o *mix* populacional, não existe a garantia da permanência dos atuais moradores nesses espaços. Ainda que se reabilitem prédios e equipamentos com o perfil mais popular, estes vão depender dos limitados investimentos governamentais e de seu ritmo descontinuado de implantação, enquanto o mercado imobiliário avança sobre esses espaços como um *tsunami*, configurando os condomínios-clubes, esta nova ocupação que avança sobre esse perímetro delimitado pelos antigos bairros operários do Belém e Brás.

Santo André, março de 2014.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LIVROS

ARANTES, Antônio Augusto. **Paisagens paulistanas: transformações do espaço público**. São Paulo: Edunicamp/IMESP, 1998 (Coleção Espaço e Poder).

ARANTES, Otilia *et al.* **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 3ª ed. São Paulo. Ed. Vozes, 2002.

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO (coord.) **Pólo Luz: Sala São Paulo, cultura e urbanismo**. São Paulo: Viva o Centro, 2000.

BARROS, César; ARAÚJO, Evelyne Labanca Corrêa de (orgs.). **Reabilitação urbana de centralidades metropolitanas: reflexões e experiências na América Latina do século 21**. Recife: Rede Mercocidades, 2006.

BARROS, José D'Assunção. **Cidade e História**. Petrópolis: Vozes, 2007.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. (coord.) **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.

BÓGUS, Lúcia Maria Machado; WANDERLEY, Luiz Eduardo (orgs.). **A luta pela cidade de São Paulo**. São Paulo: Cortez, 1992.

BOSI, Ecléa. **O tempo vivo da memória: ensaios de psicologia social**. 3ª ed. São Paulo: Ateliê Editorial, 2007.

BONDUKI, Nabil Georges. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos**. Iphan, Programa Monumenta, 2010.

_____. **Origens da habitação social no Brasil**. Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4ª ed., São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

_____. (org.). **Habitat - As práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 1996.

BRANDÃO, Carlos Antônio Leite. (org.) [2006]. **As cidades da cidade**, Belo Horizonte, Ed. UFMG, 197p.

BRANDÃO, Carlos Rodrigues. (org.) [1990]. **Pesquisa participante**, São Paulo, Brasiliense, 212p.

BRANT, Vinícius Caldeira. (coord.) [1989]. **São Paulo, trabalhar e viver**, São Paulo, Brasiliense, 255p.

BRASIL. Ministério das Cidades. IPHAN. **Implementação de ações em áreas urbanas centrais e cidades históricas**: manual de orientações. Brasília: IPHAN/Ministério das Cidades, 2011.

BRESCIANI, Maria Stella (org.). **Palavras da cidade**. Porto Alegre: UFRGS, 2001.

CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA. **Exposição Evolução do Espaço Físico de Coimbra**. Coimbra: Câmara Municipal de Coimbra, 2006.

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA. **Planos especiais de salvaguarda de Alfama e Mouraria**: propostas para debate público. Lisboa: CML, 1989.

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO; PORTO VIVO, SRU. **Plano de Gestão: Centro Histórico do Porto patrimônio Mundial**. Porto: Câmara Municipal do Porto/Porto Vivo, SRU, 2010.

CAMPOS, Cândido Malta; GAMA, Lúcia Helena; SACCHETTA, Vladimir (orgs.). **São Paulo, metrópole em trânsito: percursos urbanos e culturais**. São Paulo: Senac, 2004.

CARLOS, Ana Fanni Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.

CERTEAU, Michel de. **A invenção do cotidiano**. 2 v., Petrópolis: Ed. Vozes, 1996.

CHAUÍ, Marilena. **Cultura e democracia**: o discurso competente e outras falas, São Paulo: Ed. Cortez, 1989.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. 3ª ed. São Paulo: Estação Liberdade/Unesp, 2006.

_____. **Patrimônio e mundialização**. 2ª ed. Lisboa: Ed. Licorne/Chaia/FCT, 2005.

_____. **O urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 1965.

COMIN, Álvaro Augusto *et al.* (orgs.) **Metamorfoses paulistanas**: atlas geoeconômico da cidade. São Paulo: SMDU, CEBRAP, Edunesp, Imesp, 2012.

CRUARB. **Porto Patrimônio Mundial III**: Cruarb 25 anos de reabilitação urbana. Porto: CMP, 2000.

CYMBALISTA, Renato; et al. **Habitação, controle social e política pública**. São Paulo: Instituto Polis, 2008.

_____. **Políticas públicas para o Centro: controle social do financiamento do BID à Prefeitura municipal de São Paulo**. São Paulo: Instituto Polis, 2007. (Série Observatório dos direitos do cidadão. Acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo, 31).

DIÁRIO DA REPÚBLICA. **Decreto Lei nº 104/2004**, p. 2920-2929. Disponível em: <http://www.coimbravivasru.pt/1042004.pdf>.

_____. **LEI nº 31/2012**, p. 4411-4452. Disponível em: <http://dre.pt/pdf1sdip/2012/08/15700/0441104452.pdf>

DEÁK, Czaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999.

DEAN, Warren. **A industrialização de São Paulo**, São Paulo: EDUSP, 1971. (Coleção Corpo e Alma do Brasil).

ELIAS, Norbert. **Os estabelecidos e outsiders**: sociologia das relações de poder a partir de uma pequena comunidade. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2000.

EMURB (Empresa Municipal de Urbanização). **Caminhos para o centro**: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: EMURB/CEBRAB/CEM, 2004.

ESPRIT REVUE INTERNATIONALE. **La ville à trois vitesses**: gentrification, relégation, périurbanisation., Paris, nº. 303, 2004.

FACULDADE DE LETRAS. **Sociologia**. Porto: Faculdade de Letras/UP, 2012. (Imigração, diversidade e convivência cultural).

FERREIRA, João Sette Withaker. **O mito da cidade-global**: o papel da ideologia na produção do espaço em São Paulo. São Paulo: Contexto, 2010.

FORTUNA, Carlos (org). **Os centros das nossas cidades**: entre a revitalização e a decadência. Oficina do CES nº 62, p. 1-11, 1995. Coimbra

_____. **Cidade, cultura e globalização**: ensaios de sociologia. 2ª ed. Oeiras: Celta Editora, 2001.

_____. **Centros Históricos e Patrimónios Culturais Urbanos**: uma avaliação e duas propostas para Coimbra. Oficina do CES nº 254, p. 1-13, 2006.

FORTUNA, Carlos; LEITE, Rogério Proença. (orgs.). **Plural de Cidade**: novos léxicos urbanos. Coimbra: Almedina/CES, 2009.

FREHSE, Fraya. **O tempo das ruas na São Paulo de fins do Império**. São Paulo: Edusp, 2005.

FREITAS, José Francisco Bernardino; MENDONÇA, Eneida Maria Souza (orgs.). **A construção da cidade e do urbanismo**: ideias têm lugar? Vitória: Edufes, 2012.

FRÚGOLI JR, Heitor. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole.** São Paulo: Cortez/Edusp, 2000.

FRÚGOLI JR., Heitor; ANDRADE, Luciana Teixeira de; PEIXOTO, Fernanda Arêas. (orgs.). **As cidades e seus agentes: práticas e representações.** Belo Horizonte: PUC Minas/Edusp, 2006.

GOHN, Maria da Glória Marcondes. **Movimentos sociais e luta pela moradia.** São Paulo: Loyola, 1991.

_____. **Movimentos sociais no início do século XXI – antigos e novos atores,** Petrópolis: Editora Vozes, 2003.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Relatório Geral do Programa de Atuação em Cortiços.** São Paulo: CDHU/SEH/GESP, 2012.

HALBWACHS, Maurice. **A memória coletiva,** 2ª ed., São Paulo, Vértice, 2004.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna.** São Paulo: Loyola, 1993.

INSTITUTO POLIS. **Controle social de políticas públicas no centro de São Paulo: o Projeto de Inclusão Social Urbana Nós do Centro.** São Paulo: Instituto Polis, 2008 (Relatório de pesquisa).

INTERVENÇÃO OPERACIONAL RENOVAÇÃO URBANA. **Renovação urbana: relatório de execução 1997.** Lisboa: IORU. 1997.

JACOBS, Jane. **Morte e vida nas grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KOHARA, Luiz; *et al.* **Moradia é central – lutas, desafios e estratégias.** São Paulo: Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, 2012.

KON, Sérgio; DUARTE, Fábio (orgs.). **A (des)construção do caos.** São Paulo: Perspectiva, 2008.

KOWARICK, Lúcio. (org.). **As lutas sociais e a cidade.** São Paulo: passado e presente, 2ª ed., São Paulo: CEDEC/UNRISD/Paz e Terra, 1994.

_____. **Escritos Urbanos.** São Paulo: Ed. 34, 2000.

LEFÈBVRE, Henri. **O direito à cidade,** São Paulo, Ed. Centauro, 2001.

LE GOFF, Jacques. **História e Memória.** 5ª ed., Campinas: Ed. Unicamp, 2003.

_____. **Por amor às cidades.** São Paulo: Edunesp, 1998.

LEMOS, Carlos. **História da casa brasileira.** São Paulo: Ed. Contexto, 1998.

LEPETIT, Bernard. **Por uma nova história urbana.** São Paulo, EDUSP, 2001.

LÓPES, Alonso *et al.* (orgs.). **Cortiços: a experiência de São Paulo.** São Paulo: HABI, 2010.

MAIA, Francisco Prestes. **Estudos de um plano de avenidas para a cidade de São Paulo.** São Paulo: Melhoramentos, 1930.

_____. **Os melhoramentos de São Paulo.** São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo, 1945.

MAGALHÃES, Andreia. **Reabilitação Urbana:** intervenções precursoras no núcleo antigo de Lisboa. Lisboa: Expo 98, 2008 (Coleção Expoentes).

MARICATO, Ermínia Terezinha Menon. **Metrópole na periferia do capitalismo:** ilegalidade, desigualdade e violência, São Paulo, Editora Hucitec, 1996.

MARQUES, Eduardo César; TORRES, Haroldo da Gama. (orgs.). **São Paulo:** segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Senac, 2005.

MARTINS, José de Souza. **A sociedade vista do abismo:** novos estudos sobre, exclusão, pobreza e classes sociais. Petrópolis: Vozes, 2002.

MENEZES, Marlucci. **Mouraria, retalhos de um imaginário:** significados urbanos de um bairro em Lisboa. Oeiras: Celta, 2004.

_____. **Proximidades e distâncias:** redefinindo posições em meio urbano. Lisboa: LNEC, 2000.

_____. **Repensando a ideia de “recriação de valores urbanos tradicionais” a partir das dinâmicas de uso e apropriação do espaço público urbano.** Lisboa: LNEC, 2002.

MEYER, Regina Maria Proserpi; GROSTEIN, Marta Dora. **A leste do Centro:** territórios do urbanismo. São Paulo: Imesp, 2011.

MONTEIRO, Nuno. **Mouraria.** Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa/Imprensa Municipal, 2006.

MOREIRA, Antônio Cláudio Moreira Lima e *et al.* (orgs.). **Intervenção em cortiço:** uma experiência didática. São Paulo: FAUUSP, 2006.

ORLANDI, Eni Puccinelli. **Análise de discurso:** princípios e procedimentos. 11a. ed., Campinas: Pontes Editores, 2013.

PAOLI, Maria Célia Pinheiro Machado; OLIVEIRA, Francisco de (eds.) **Os sentidos da democracia:** políticas do dissenso e hegemonia global, São Paulo, Ed. Vozes, 1999.

PICCINI, Andrea. **Cortiços na cidade**: conceito e preconceito na reestruturação do Centro, São Paulo, Annablume Editora, 2000.

PINHO, Ana Cláudia da Costa. **A sustentabilidade da reabilitação**. Lisboa: no prelo, s/d.

PORTA, Paula. (org.). **História da cidade de São Paulo**: a cidade na primeira metade do século XX. São Paulo: Paz e Terra, 2004, v. 3.

PORTO VIVO, SRU. **Masterplan (Síntese Executiva)**: Revitalização urbana e social da Baixa do Porto. Porto: PortoVivo, SRU, 2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Reconstruir o Centro**: reconstruir a cidade e a cidadania. São Paulo: PMSP, 2001.

_____. **Programa Morar no Centro**. São Paulo: PMSP, 2004.

PROJETO INCLUSÃO SOCIAL URBANA: NÓS DO CENTRO. **Metodologia de pesquisa e de ação para inclusão social de grupos em situação de vulnerabilidade no centro da cidade de São Paulo**. São Paulo: Fundação Arnaldo Vieira de Carvalho. Faculdade de Ciências Médicas da Santa Casa de São Paulo, 2009.

PROGRAMA DE ATUAÇÃO EM CORTIÇO. **PAC: município de São Paulo** – setores básicos de intervenção. São Paulo: CDHU/SEADE, 2002.

Revista Espaço e Debates. São Paulo: Neru: v. 24, 2004.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 1997.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. São Paulo: Editora Studio Nobel, 1997.

SANTOS, André Luiz Teixeira dos *et al.* **Laboratório de projeto integrado e participativo para requalificação de cortiço**. São Paulo: FAUUSP, 2002.

SANTOS, Carlos Néelson Ferreira dos. **Movimentos urbanos no Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, Zahar, 1981.

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo; Studio Nobel, 1998.

SAVIANI, Dermeval. **História das ideias pedagógicas no Brasil**. 2ª ed., Campinas: Autores Associados, 2008. (Coleção Memória da Educação).

SIMÕES JR., José Geraldo. **Cortiços em São Paulo**: o problema e suas alternativas. São Paulo: Revista Pólis, nº 2, 1991.

_____. **Revitalização de centros urbanos.** São Paulo: Revista Polis, nº 19, 1994.

SCHIFFER, Suely. (org.). **Globalização e estrutura urbana.** São Paulo: Hucitec/FAPESP, 2004 (Arte e vida urbana, 8).

SEGAWA, Hugo. **Prelúdio da Metrópole:** Arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX. São Paulo: Ateliê Editorial, 2004.

SERRA, Geraldo. **Urbanização e centralismo autoritário.** São Paulo: Nobel, 1991.

SEVCENKO, Nicolau. **Orfeu extático na metrópole:** São Paulo, sociedade e cultura nos frementes anos 20. São Paulo, Companhia das Letras, 2003.

SILVA, Helena Menna Barreto. **Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo.** São Paulo: LABHAB/LILP, 2006 (Relatório de pesquisa).

SILVA, Helena Menna Barreto; SIGOLO, Letícia Moreira. **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo.** São Paulo; LILP, 2007.

SINGER, Paul; BRANDT, Vinícius Caldeira (orgs.) **São Paulo:** o povo em movimento, 2ª ed., Petrópolis: Vozes, 1981.

SMITH, Neil. **The new urban frontier:** gentrification and revanchist city. London/New York: Routledge, 1996.

SOUZA, Felipe Francisco de. **A Batalha pelo Centro de São Paulo:** Santa Ifigênia, concessão urbanística e Projeto Nova Luz. São Paulo: Paulo's Editora, 2011.

SOUZA, José Inácio de Melo. **Imagens do passado:** São Paulo e Rio de Janeiro nos primórdios do cinema. São Paulo: Editora Senac, 2004.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida (org.). **Metrópole e globalização:** conhecendo a cidade de São Paulo. São Paulo: CEDESP, 1999.

THOMPSON, Paul. **A voz do passado:** história oral. 3ª ed., São Paulo: Paz e Terra, 2002.

TOLEDO, Benedito Lima de. **Prestes Maia e as origens do urbanismo moderno em São Paulo.** São Paulo: Empresa de Artes, 1996.

TORRES, Maria Celestina Teixeira Mendes. **O bairro do Brás.** São Paulo: PMSP/SEC/Departamento de Cultura, 1969 (Coleção dos bairros de São Paulo).

TRENTO, Angelo. **Do outro lado do Atlântico:** um século de imigração italiana no Brasil. São Paulo: Editora Nobel, 1989.

UEMURA, Margareth Matiko; *et al.* (orgs.). **Projeto Moradia é central**: inclusão, acesso e direito à cidade – São Paulo. São Paulo: Instituto Polis, 2009.

WILHEIM, Jorge. **São Paulo**: uma interpretação. São Paulo, Editora Senac, 2011.

YÁGIZI, Eduardo. **Esse estranho amor dos paulistanos**: requalificação urbana, cultura e turismo. São Paulo, Brasília: Global, Cnpq, 2006.

ZUKIN, Sharon. **The cultures of cities**. Cambridge, Massachusetts: Blackwell, 1995.

DISSERTAÇÕES E TESES

AMADIO, Décio. **Desenho urbano e bairros centrais de São Paulo**: um estudo sobre a formação e transformação do Brás, Bom Retiro e Pari. Tese (Doutorado), Faculdade de Arquitetura, USP, São Paulo, 2004.

ANDRADE, Maria Margarida de. **Bairros além-Tamanduateí**: o imigrantes e a fábrica no Brás, Mooca e Belenzinho. Tese (Doutorado), Departamento de Geografia, FFLCH/USP, São Paulo 1991.

BISCAIA, José Afonso. **A Reabilitação dos Centros Históricos**. Trabalho apresentado como requisito para a disciplina Fontes de Informação Sociológica, Faculdade de Economia, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2008.

CARDOSO, Jorge de Jesus. **Patrimônio ambiente urbano & requalificação**: contradições no planejamento do núcleo histórico de Santos. Tese (Doutorado em Geografia), Departamento de Geografia, FFLCH/USP, São Paulo, 2007.

COMARÚ, Francisco de Assis. **Intervenção em cortiços na cidade de São Paulo**: mutirão Celso Garcia. Dissertação (Mestre), Escola Politécnica, USP, São Paulo, 1998.

COSTA, Débora Cristina Beraldes. **Gestão pós-ocupação em edifícios reabilitados para habitação de interesse social no centro de São Paulo**. Dissertação (Mestre), Departamento de Engenharia da Construção Civil, POLI, São Paulo, 2009.

DE GRAZIA, Giuseppina Rosaria. **Da autonomia à institucionalização. A proposta de organização independente e autônoma desenvolvida na região da Mooca**. Dissertação (Mestre), FFLCH/USP, São Paulo, 1997.

DIOGO, Érica Cristina Castilho. **Habitação social no contexto da reabilitação urbana da área central de São Paulo**. Dissertação (Mestre), Faculdade de Arquitetura, USP, São Paulo, 2004.

FREITAS, Cristiane Motta. **A reconquista do Centro**: uma reflexão sobre a gentrificação de áreas urbanas. Dissertação (Mestre), UFRJ, Rio de Janeiro, 2006.

KARA-JOSÉ, Beatriz. **A popularização do centro de São Paulo**: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP, São Paulo, 2010.

KOHARA, Luiz Tokuzi. **Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços**: estudo de casos na área central da cidade de São Paulo. Dissertação (Mestre), Escola Politécnica, USP, São Paulo, 1999.

_____. **As contribuições dos movimentos de moradia do centro para as políticas habitacionais e para o desenvolvimento urbano do Centro da cidade de São Paulo**. Pós-Doutorado, Faculdade de Arquitetura, USP, São Paulo, 2013 (Relatório Científico)

LEITE, Rogério Proença de Souza. **Espaço público e política dos lugares**: usos do patrimônio cultura na reinvenção contemporânea. Tese (Doutorado), IFCH/Unicamp, Campinas, 2001.

LÓPES SILVA, Alonso Antonio. **Recuperação de cortiços na área central da cidade de São Paulo**. Dissertação (Mestre). Escola Politécnica, USP, São Paulo, 2011.

MARTIN, André Roberto. **O bairro do Brás e a deterioração urbana**. Dissertação (Mestre), Departamento de Geografia, FFLCH/USP, São Paulo, 1984.

MEYER, João Fernando Pires. **Demanda residencial**: adequação da análise de mercado imobiliário – o caso de São Paulo. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP, São Paulo, 2008.

MIAGUSKO, Edson. **Movimentos de Moradia e Sem-Teto em São Paulo**: experiências no contexto do desmanche. Tese (Doutorado em Sociologia). Departamento de Sociologia, FFCH/USP, São Paulo, 2008.

MILÃO, Suzana. **A “cidade criativa” e os modelos de regeneração urbana**: para uma análise criticadas Sociedades de Reabilitação Urbana. Dissertação (Mestre). Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, Porto, 2006.

MOTISUKE, Daniela. **Reabilitação de áreas centrais: antagonismos e ambiguidades do programa paulistano Ação Centro**. Dissertação (Mestre), Faculdade de Arquitetura, USP, São Paulo, 2008.

NEUHOLD, Roberta dos Reis. **Os Movimentos de Moradias e Sem-Teto e as ocupações de imóveis ociosos**: a luta por políticas públicas habitacionais na área central de São Paulo. Dissertação (Mestre), FFLCH/USP, São Paulo, 2009.

OLIVEIRA, Isabel. **Renovação urbana**: cidade do Porto (1974-2004). Dissertação (Mestre). Faculdade de Arquitetura, Universidade Lusíada de Vila Nova de Famalicão, Vila Nova de Famalicão, 2008.

OLIVEIRA, Regina Soares de. **Aproximações entre experiências de moradia popular no bairro Belenzinho (SP):** Mutirão do Casarão e Vila Maria Zélia – memória e segregação. Dissertação (Mestre), IFCH/Unicamp, Campinas, 2008.

PACCA, Penha Elizabeth. **A estagnação urbana como parte da metrópole paulistana do século XXI – o caso do Pari.** Tese (Doutorado), Faculdade de Arquitetura, USP, São Paulo, 2008.

PÁDUA, Rafael Faleiros de. **Implicações socioespaciais da desindustrialização e da reestruturação do espaço em um fragmento da metrópole de São Paulo.** Dissertação (Mestre), Departamento de Geografia, FFLCH/USP, São Paulo, 2007.

PEREIRA, Miriam Filomena Filipe da Silva. **Aumento da atractividade e reforço da centralidade da Baixa Pombalina e bairros históricos.** Dissertação (Mestre). Faculdade de Arquitectura, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, 2011.

PEREIRA, Verônica Sales. **Brás: canteiros da memória na modernidade de São Paulo.** Tese (Doutorado), Departamento de Sociologia, FFLCH/USP, São Paulo, 2002.

PINHO, Ana Cláudia da Costa. **Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana. Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais.** Tese (Doutorado), Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, 2009, vol. II.

RIBEIRO, Paula Cristina Silva. **A avaliação das políticas de regeneração urbana em contextos intraurbanos.** Dissertação (Mestre), Faculdade de Letras, Universidade do Porto, Porto, 2012.

RODRIGUEZ, Maria Elizabet Paes. **Radial Leste, Brás e Mooca:** diretrizes para a requalificação urbana. Dissertação (Mestre), Faculdade de Arquitetura, USP, São Paulo, 2006.

ROLNIK, Raquel. **Cada um no seu lugar.** São Paulo, início da industrialização: geografia do poder. São Paulo. Dissertação (Mestre), Faculdade de Arquitetura, USP, São Paulo, 1981.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. **Preservação e restauro urbano:** teoria e prática de intervenção em sítios industriais de interesse cultural. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura, USP, São Paulo, 2009.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. **Preservação do patrimônio industrial na cidade de São Paulo:** o bairro da Mooca. Dissertação (Mestre). Faculdade de Arquitetura, USP, São Paulo, 2009.

SANFELICI, Daniel de Mello. **A metrópole sob o ritmo das finanças:** implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. Tese (Doutorado). Departamento de Geografia, FFLCH/USP, 2013.

SILVA, Kleber Wilson Valadares Felizardo da. **O problema da habitação no contexto da revalorização do centro histórico de São Paulo (1991-2006)**. Dissertação (Mestre), Departamento de Geografia, FFLCH/USP, São Paulo, 2007.

SOEIRO, Maria dos Anjos Santos. **Envelhecimento Português, desafio contemporâneo: políticas e programas (estudo de caso)**. Dissertação (Mestre). Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa, Lisboa, 2010.

SOUZA, Thais Cristina Silva de. **Cortiços em São Paulo: programas/vistorias/relatos**. Dissertação (Mestre), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP, São Paulo, 2011.

TIAGO, Daniel José Pinto. **Requalificação Urbana da Baixa de Coimbra**. Dissertação (Mestre) – Faculdade de Economia, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2010.

VÉRAS, Maura Pardini. **O bairro do Brás em São Paulo: um século de transformações no espaço urbano ou diferentes versões da segregação social**. Tese (Doutorado), PUC, São Paulo, 1991.

VILLAÇA, Flávio. **A estrutura territorial da metrópole sul brasileira: áreas residenciais e comerciais**. Tese (Doutorado). Departamento de Geografia, FFLCH/USP, São Paulo, 1978.

YOLLE NETO, José. **Diretrizes para o estudo de viabilidade da reabilitação de edifícios antigos na região central de São Paulo visando a produção de HIS: estudos de casos inseridos no Programa de Arrendamento Residencial (PAR-Reforma) – edifícios Olga Benário, Labor e Joaquim Carlos**. Dissertação (Mestre), Escola Politécnica/USP, São Paulo, 2006.

ARTIGOS

ÁGUEDA, Abílio Afonso. Morro da Providência: estigma social e ações transformadoras. *In: THIESEN, Icléia; BARROS, Luitgarde Oliveira Cavalcanti; SANTANA, Marco Aurélio (orgs). **Vozes do Porto: memória e história oral**. Rio de Janeiro: DP&A Editora; Uni-Rio, 2005, p. 55-67.*

ANELLI, Renato Luiz Sobral. Urbanização em Rede: os Corredores de Atividades Múltiplas do PUB e os Projetos de Reurbanização da EMURB em São Paulo (1972-82). *In: **Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**, v. 10, n. 1, 2012.*

BIANCHINI, Ligya Hrycylo; SCHICCHI, Maria Cristina da Silva. Cortiços no centro de São Paulo: um convite à permanência *In: **Cuadernos de vivienda y urbanismo**, Bogotá, p. 12-37, v. 2, nº 3, 2009.*

BRANCO, Joaquim Fernandes. Uma nova metodologia para a reabilitação urbana: uma nova oportunidade para o Centro Histórico e a Baixa do Porto *In: Cidades: comunidades e territórios*, Lisboa: ISCTE, nº 12/13, p. 35-52, dez. 2006.

CAJASUANA, Santiago Quesada. La Revista Caramelo y la Maharishi SP Tower. Aspectos de la renovación de São Paulo y reflexiones sobre el edificio-impacto. *In: Bilbio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universida de Barcelona, nº 244, 24 jul, 2000. Disponível em:< <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-244.htm>>. Acesso em 17 set. 2013.

CALDEIRA, Teres Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana *In: Novos Estudos*, São Paulo: CEBRAP, nº 47, p. 155-176, mar. 1997.

FARIA, José Santiago. Evolução do Espaço Físico de Coimbra. *In: CAMARA MUNICIPAL DE COIMBRA. Exposição Evolução do Espaço Físico de Coimbra*. Coimbra: Câmara Municipal de Coimbra, p. 9-16, 2006.

FERREIRA, Regina Fátima Cordeiro Fonseca; PEREIRA, Joana Cattapreta. As experiências autogestionárias de produção social da moradia dos movimentos sociais urbanos. *In: Proposta – Habitação: uma questão política*. Rio de Janeiro, FASE, nº 116, abr/jun. 2008.

FERREIRA, Vitor Matias; CRAVEIRO, Maria Tereza. Reabilitar ou requalificar a cidade? *In: Sociedade e Território: revista de estudos urbanos e regionais*. Lisboa, Ed. Afrontamento, nº 14/15, p. 71-74, 1991.

FONSECA, Ana. Alfama e Mouraria: as teias da reabilitação. *In: Sociedade e Território: revista de estudos urbanos e regionais*. Lisboa, Ed. Afrontamento, nº 14/15, p. 130-143, 1991.

FONTES, Maria Cecília Levy Piza Fontes. Processo de intervenção urbanística: requalificação do edifício São Vito. *In Minha Cidade*, São Paulo, ano 5, nº 051.4, Vitruvius, out. 2004.

FORTUNA, Carlos. Cidade e Cidadania: Perspectivas sociológicas sobre os espaços públicos urbanos. *In: Congresso da Cidadania*, v. 2, p. 121-128, 2005.

FORTUNA, Carlos; FERREIRA, Claudino; PEIXOTO, Paulo. Centros das cidades e políticas de requalificação urbana. Observações sobre o caso da baixa de Coimbra. *Actas dos ateliers do V Congresso Português de Sociologia*, p. 20-25, 2004.

FORTUNA, Carlos; PEIXOTO, Paulo. A recriação e reprodução de representações no processo de transformação das paisagens urbanas de algumas cidades portuguesas. *In: C. Fortuna; A. S. Silva (orgs.). In: Projecto e circunstância: culturas urbanas em Portugal*. Porto: Edições Afrontamento, p.17-63, 2002 (A sociedade portuguesa perante os desafios da globalização, 7).

GENNARI, Lúcia Alem. Um aspecto da constituição da cidade de São Paulo: casas em série do Brás e da Mooca. *In: GITHY, M. L. C.; Correi de Lira, J. T. C. (orgs.). **Cidades: impasses e perspectivas***. São Paulo: Annablume/Fupam, p. 123-143, 2007. (Arquitesses, 2).

GLEZER, Raquel. As transformações da cidade de São Paulo na virada do século XIX e XX. *In: **CADERNOS DE HISTÓRIA DE SÃO PAULO***. São Paulo: Museu Paulista/USP, v. 3-4, 1994/95, p. 17-28.

HALL, Michael. O movimento operário na Cidade de São Paulo: 1890-1954. *In: PORTA, Paula (org.) **História da Cidade de São Paulo**: a cidade na primeira metade do século XX*. São Paulo: Paz e Terra, 2004, v.3, p. 121-151.

LOPES, Filipe Mário. Reabilitação urbana em Lisboa. *In: **Sociedade e Território**: revista de estudos urbanos e regionais*. Lisboa, Ed. Afrontamento, nº 14/15, 1991 (p. 73-78).

MATOS, Fátima Loureiro de. Reabilitação urbana da Baixa Portuense: qualidade habitacional. *In: **Revista da Faculdade de Letras (Geografia)***. Porto: UP, II série, p. 33-54, 2007.

MENEZES, Marluci. Património Urbano: por onde passa a sua salvaguarda e reabilitação? Uma breve visita à Mouraria. *In: **Cidades: comunidades e territórios***, Lisboa: ISCTE, nº 11, p. 65-82, dez. 2005.

NAKAZO, Kazuo; CAMPOS, Candido Malta; ROLNIK, Raquel. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. *In: EMURB (Empresa Municipal de Urbanização). **Caminhos para o centro**: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: EMURB/CEBRAB/CEM, 2004, p. 124-158.

QUEIRÓS, João. Estratégias e discursos políticos em torno da reabilitação de centros urbanos: considerações exploratórias a partir do caso do Porto. ***Sociologia, Problemas e Práticas***, Lisboa: CIES/IUL, nº 55, p. 91-116, 2007.

PAOLI, Maria Célia; DUARTE, Adriano. São Paulo no plural: espaço público e redes de sociabilidade. *In: PORTA, Paula (org.) **História da Cidade de São Paulo**: a cidade na primeira metade do século XX*. São Paulo: Paz e Terra, 2004, v.3, p. 53-99.

PASQUOTTO Geise B. Renovação, revitalização e reabilitação: reflexões sobre as terminologias nas intervenções urbanas. *In: **Revista Complexus***, Salto:Ceunsp, ano 1, nº 2, p. 143-149, set. 2010. Disponível em: www.engenho.info

PASSARO, Clara. Os edifícios São Vito e mercúrio: uma história que não se conta. *In: **Bahia Análise & Dados***, Salvador, v. 19, n. 3, p. 817-831, out./dez. 2009.

PETRONE, Pasquale. A cidade de São Paulo no século XX. *In: **Revista de História***. São Paulo, nº 21-22, 1955, p. 127-170.

RIVIÈRE D'ARC, Hélène. **Requalificar o século XX**: projeto para o centro de São Paulo. *In*: BIDOZ-ZACHARIASEN, Catherine. (coord.) **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006, p. 265-293.

ROSMANINHO, Nuno. Coimbra no Estado Novo. *In*: CAMARA MUNICIPAL DE COIMBRA. **Exposição Evolução do Espaço Físico de Coimbra**. Coimbra: Câmara Municipal de Coimbra, p. 65 -92, 2006.

ROSSA, Walter. O espaço de Coimbra: da instalação da urbanidade ao fim do antigo regime. *In*: CAMARA MUNICIPAL DE COIMBRA: **Exposição Evolução do Espaço Físico de Coimbra**. Coimbra: Câmara Municipal de Coimbra, 2006. CD-Rom.

RUBINO, Silvana. Enobrecimento urbano. *In*: FORTUNA, Carlos; LEITE, Rogério Proença. (orgs.). **Plural de Cidade**: novos léxicos urbanos. Coimbra: Almedina/CES, 2009, p. 25 – 40.

SEVCENKO, Nicolau. Uma periferia no Centro. *In*: **Brasmitte. Intervenções urbanas São Paulo/Berlin**. Arte Cidade, 1997. Disponível em: http://www.pucsp.br/artecidade/site97_99/brasmitte/brasmitte02/sevcenko.html. Acesso em 23 out. 2011.

SILVA, Janice Theodoro da. São Paulo: quatro séculos de história. *In*: **CADERNOS DE HISTÓRIA DE SÃO PAULO**. São Paulo: Museu Paulista/USP, v. 3-4, 1994/95, p. 43-56.

SILVA, Luiz Octávio da. Breve história do centro de São Paulo: sua decadência e reabilitação. *In*: **Urbanismo**: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro. Campinas/Rio de Janeiro: Puc-Campinas/ Prourb-UFRJ, p. 51 –77, 2003.

TATAGIBA, Luciana; PATERNIANI, Stella Zagatto; TRINDADE, Thiago Aparecido. Ocupar, reivindicar, participar: sobre o repertório de ação do movimento de moradia de São Paulo. *In*: **Opinião Pública**. Campinas, v.18, nº 2, nov.2012, p. 399-426.

TATAGIBA, Luciana; BLIKSTAD, Karin. “Como se fosse uma eleição para vereador”: dinâmicas participativas e disputas partidárias na cidade de São Paulo. *In*: **Lua Nova**. São Paulo, nº 84, 2011, p. 353-364.

VASCONCELLOS, Lélia Mendes de; MELLO, Maria Cristina Fernandes de. Terminologias em busca de uma identidade. *In*: Revista Ruas, vol. 6, nº 1, 2003. Disponível em: <http://www.portalseer.ufba.br/index.php/rua>>. Acesso em 25 out. 2013.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. *In*: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. (orgs). **O processo de urbanização no Brasil**: falas e façanhas. São Paulo: Edusp, p. 169-243, 1999.

VITALE, Letizia *et al.* Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat - (PRIH): uma experiência de intervenção nas áreas centrais. *In: XI Encontro Regional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR*, Salvador, 23-27 mai. 2005. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/2530>>. Acesso em 25.out. 2012.

IMPrensa

ANTAR. Sem-teto enfrentam PM em tentativa de invasão. **OESP**, São Paulo, 17 dez. 1999. Caderno Cidade, p. C8.

ANTUNES, Camila. A solução é derrubar. *Veja Online*, São Paulo, Edição 1938, 11 jan. 2006. Urbanismo. Disponível em: <<http://veja.abril.com.br/110106/p-088.html>>

BALAZINA, Afra. Sem-teto faz biblioteca em prédio invadido. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 01 fev. 2006. Caderno Cotidiano, p. C1.

BAPTISTA, Renata. Entidades de sem-teto promovem ato no centro para pedir verbas. **Folha de São Paulo**, Caderno Cotidiano, 06 jul. 2005. Caderno Cotidiano, p. C4.

BARONE, Marco. Projetos apostam na revitalização do Brás. **Notícias do Mercado Imobiliário**. 07 mar. 2013. Disponível em: www.zlimovel.com.br/noticias

BONDUKI, Nabil. Operação São Vito: uma demolição que é um crime contra São Paulo. **Carta Maior**. 14 out. 2010. Disponível em: <<http://www.cartamaior.com.br>>. Acesso em 20 nov. 2011

BRESSAN, Paulo. A intranquilidade impede o investimento. **OESP**, São Paulo, 27 jul. 2003. Primeiro Caderno, p. A8.

BRITO, Luiza. Policiais e sem-teto se enfrentam no centro. **Folha de São Paulo**, Caderno Cotidiano, 17 ago. 2005. Caderno Cotidiano, p. C3.

_____. O que ganho só dá para a comida. **Folha de São Paulo**, Caderno Cotidiano, 17 ago. 2005. Caderno Cotidiano, p. C3.

_____. Meta da moradia não será atingida. **Folha de São Paulo**, Caderno Cotidiano, 17 ago. 2005. Caderno Cotidiano, p. C3.

_____. Alckmin paga hotel para famílias despejadas. **Folha de São Paulo**, Caderno Cotidiano, 18 ago. 2005. Caderno Cotidiano, p. C3.

_____. Despejados “favelizam” ruas da capital. **Folha de São Paulo**, Caderno Cotidiano, 13 out. 2005. Caderno Cotidiano, p. C5.

_____. Centro será monitorado por 35 câmeras. **Folha de São Paulo**, Caderno Cotidiano, 14 dez. 2005. Caderno Cotidiano, p. C4.

_____. Barracos sob a passagem da Paulista são retirados. **Folha de São Paulo**, Caderno Cotidiano, 14 dez. 2005. Caderno Cotidiano, p. C4.

BUARQUE, Paulo Planet. Os sem-teto e os sem-terra. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 06 jun. 1991. Caderno Cotidiano, p. 2.

BURGARELLI, Rodrigo. Centro vai ganhar condomínios-clubes. **OESP**, São Paulo, 26 mar. 2011. Caderno Cidade/Metrópole, p. C1.

CAMPOS, Cleiton. A vida na (des)ocupação. **Revista Rolling Stones**, edição 9, junho/2007. Disponível em: <<http://rollingstone.uol.com.br/edicao/9>>. Acesso em 04 set. 2012.

CANCIAN, Natália. Plano de revitalizar centro emperra e chega à justiça. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 10 fev. 2012. Caderno Cotidiano, p. C10.

CAPITELLI, Mariel. Sem-teto fazem maior ocupação de prédio de SP. **OESP**, São Paulo, 8 nov. 2011. Caderno Cidade/Metrópole, p. C4.

CAPRIGLIONE, Laura. Invasão de quartel termina em pancadaria. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 20 abr. 2004. Caderno Cotidiano, p. C3.

_____. Marreta abriu caminho para invasão no Brás. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 08 mar. 2005. Caderno Cotidiano, p. C4.

CARRANCA, Adriana. Eles estão reformando o centro de São Paulo. **OESP**, São Paulo, 17 ago. 2003. Caderno Cidade, p. C4.

_____. Preço dos imóveis é um dos atrativos. **OESP**, São Paulo, 17 ago. 2003. Caderno Cidade, p. C4.

_____. O coração de São Paulo já bate mais forte. **OESP**, São Paulo, 08 fev. 2004. Caderno Cidade, p. C8.

_____. Com exposições e turistas, ruas em clima de festa. **OESP**, São Paulo, 08 fev. 2004. Caderno Cidade, p. C9.

CARVALHO, Mario Cesar. Marta vai comprar e reformar o Edifício São Vito. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 13 ago. 2003. Caderno Cotidiano, p. C1..

_____. Repovoar o centro é a atitude correta, afirma relatora da ONU. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 05 fev. 2010. Caderno Cotidiano, p. C7.

CASTILHO, Alceu Luís. Famílias esperam notificação para deixar prédio do TRT. **OESP**, São Paulo, 09 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C3.

_____. Menino de 9 anos morre em invasão sem-teto. **OESP**, São Paulo, 09 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C3.

_____. Ocupação é a sétima feita por grupo em 20 dias. **OESP**, São Paulo, 09 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C3.

_____. Sem-teto trocam cemitério por banho no feriado. **OESP**, São Paulo, 03 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C3.

CASTILHO, Alceu Luís; PAIVA, Vilson. Sem-teto fazem maior ofensiva da história. **OESP**, São Paulo, 07 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C6.

_____. “Panelaço” na Catedral da Sé abriu negociação com Covas. **OESP**, São Paulo, 07 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C6.

_____. Camelôs removidos das ruas reforçam mobilização. **OESP**, São Paulo, 07 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C6.

_____. União dos Movimentos de Moradia existe há 12 anos. **OESP**, São Paulo, 07 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C6.

CENEVIVA, Walter. Sem-terra, sem-teto ou sem-lei? **Folha de São Paulo**, São Paulo, 26 jul. 2003. Caderno Cotidiano, p. C2.

CORREA, Vanessa. Avanço dos prédios poupa apenas antigas chaminés. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 23 jan. 2011. Caderno Cotidiano, p. 1.

_____. Entulho do São Vito vai virar base para asfalto na periferia. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 23 jan. 2011. Caderno Cotidiano, p. 1

_____. O centro ainda pulsa. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 25 jan. 2012. Caderno 458 SP Especial, p. 2.

CURY, Pedro. A arquitetura do desemprego. **Folha de São Paulo**, São Paulo. 27 dez. 1999. Tendências e Debates. Caderno Poder, p. A3.

DURAN, Sérgio. Sem-teto reagem e evitam desocupação. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 28 jan. 2000. Caderno São Paulo, p. 9.

_____. Sem-teto vão gerenciar hotel na região central. **Folha de São Paulo**, São Paulo. 06 out. 2001. Caderno Cidade/Metrópole, p. C3.

_____. Verba do PAC ajuda sem-teto em SP. **OESP**, São Paulo, 13 abr. 2007. Caderno Cidade/Metrópole, p. C3.

DURAN, Sérgio; COTES, Paloma. Sem-teto lideram reocupação do centro. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 10 abr. 2002. Caderno Cotidiano, p. C1.

DURAN, Sérgio; VIVEIROS, Mariana. PT irá propor trégua para sem-teto. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 8 nov. 2000. Caderno Cotidiano, p. C1.

DURAN, Sérgio; SOARES, Alexander. Sem-teto farão invasões em 10 Estados. **OESP**, São Paulo, 10 abr. 2007. Caderno Cidade/Metrópole, p. C3.

FOLHA DE SÃO PAULO. Para Covas, operação da PM foi legítima. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 21 mai. 1997. Caderno São Paulo, p. 1.

_____. Fantasia dos sem-teto vira a fila dos com-senha. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 22 mai. 1997. Caderno São Paulo, p. C1.

_____. Torre integra recuperação do centro. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 17 out. 1999. Caderno São Paulo, p. C1.

_____. Projetos não barram invasões, diz sem-teto. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 10 abr. 2002. Caderno Cotidiano, p. C3.

_____. Arquiteta critica a prefeitura. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 10 abr. 2002. Caderno Cotidiano, p. C3.

_____. Morador diz que vida mudou. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 10 abr. 2002. Caderno Cotidiano, p. C3.

_____. Entidade sugere diversificar uso. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 10 abr. 2002. Caderno Cotidiano, p. C3.

_____. Líderes usaram internet para fazer invasão. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 13 mai. 2002. Caderno Cotidiano, p. C6.

_____. Alckmin promete rigor contra sem-teto. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 23 jul. 2003. Caderno Cotidiano, p. C1.

_____. Sem-teto sai da República e vai para prédio. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 04 ago. 2003. Caderno Cotidiano, p. C6.

_____. Sem-teto têm motivação política, diz Serra. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 14 out. 2003. Caderno Cotidiano, p. C4.

_____. Sem-teto promovem onda de invasões. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 20 abr. 2004. Caderno Cotidiano, p. C1.

_____. Programa bancará aluguel de 3000 famílias. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 26 fev. 2004. Caderno Cotidiano, p. C2.

_____. “Ação é abril vermelho urbano”, diz Alckmin. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 20 abr. 2004. Caderno Cotidiano, p. C2.

_____. Alckmin recua e não dará mais hotel a desabrigado. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 19 ago. 2005. Caderno Cotidiano, p. C3.

_____. Sem-teto têm motivação política. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 14 out. 2005. Caderno Cotidiano, p. C4.

_____. Kassab apoia IPTU mais caro para prédio vago. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 05 fev. 2010. Caderno Cotidiano, p. C7.

_____. Palácio da Vez. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 30 abr. 2011. Caderno Cotidiano, p. C11.

_____. Cambuci e República concentram novos. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 28 ago. 2011. Caderno Imóveis, p. 4.

_____. Brás, Pari e Bom Retiro também são apostas. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 28 ago. 2011. Caderno Imóveis, p. 4.

_____. Mais de um século de espera. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 25 jan. 2012. Caderno 458 SP Especial, p.10.

_____. Caderno DNA Paulistano 2012: Região Central, **Folha de São Paulo**, São Paulo, 30 set. 2012, p. 1-10.

_____. Informe Publicitário Mercado Imobiliário, **Folha de São Paulo**, São Paulo, 27 mar. 2013, p. 1-24.

_____. Novo eixo imobiliário inclui centro de SP. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 14 abr. 2013. Caderno Imóveis 1, p. 4.

FORMENTI, Lígia; GALLO, Renata. Sem-teto invadem 7 imóveis em megaoperação. **OESP**, São Paulo, 12 fev. 2002. Caderno Cidade, p. C7.

FRANÇA, Carlos Arthur. Região Central tem 14% dos novos apartamentos da cidade em 2011. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 28 ago. 2011. Caderno Imóveis, p. 1.

FRANÇA, Valério; SPINOSA, Marcela. Grupo chegou a Praça da Sé em ônibus fretados. **OESP**, São Paulo, 2 out. 2007. Caderno Cidade/Metrópole, p. C3.

FREITAS, Angélica; ASSUNÇÃO, Angélica. Sem-teto decidem deixar frente de CDHU. **OESP**, São Paulo, 31 jul. 2003. Caderno Cidade, p. C3.

GARNEIRO, Mario. A contribuição de cada um. **Folha de São Paulo**, São Paulo. 28 jan. 2000. Tendências e Debates. Caderno Poder, p. A3.

GAZZEANO, Fernando. Prefeitura aposta em solteiros e casais sem filhos para revitalizar o centro de SP. **R7**, São Paulo, 09 ago. 2011. Disponível em: <<http://noticias.r7.com/sao-paulo/noticias/prefeitura-aposta-em-solteiros-e-casais-sem-filhos-para-revitalizar-centro-de-sp/>> Acesso em 20 jul. 2013.

GLENA, Fabíola. Mais de 2 mil sem-teto ocupam prédios públicos. **OESP**, São Paulo, 03 nov. 2001, Caderno Cidade, p. C3.

GOIS, Chico. Sem-teto invadem 4 edifícios no centro. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 22 jul. 2003, Caderno Cotidiano, p. C1.

HADDAD, Camila; PINTO, Mariana. Meia-noite. Quatro prédios invadidos no centro. **OESP**, São Paulo, 22 jul. 2003. Caderno Cidade, p. C1.

_____. Ação começou a ser planejada há 3 meses, diz líder dos sem-teto. **OESP**, São Paulo, 22 jul. 2003. Caderno Cidade, p. C1.

IZIDORO, A. Sem-teto decidem desocupar duas áreas. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 13 mai. 2002. Caderno Cotidiano, p. C6.

KOGAN, Gabriel. A equivocada demolição do São Vito. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 11 out. 2010. Tendências e Debates. Caderno Poder, p. 3.

LAGE, Amaríles. No centro, sem-teto vão iniciar desocupação. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 24 jul. 2003. Caderno Cotidiano, p. C4.

_____. Grupo Sílvio Santos fecha prédio com concreto. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 24 jul. 2003. Caderno Cotidiano, p. C4.

_____. Justiça manda desocupar prédio da Ipiranga. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 26 jul. 2003. Caderno Cotidiano, p. C4.

_____. Invasora prefere rua à Billings. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 26 jul. 2003. Caderno Cotidiano, p. C4.

_____. Projeto pode facilitar ocupação. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 26 jul. 2003. Caderno Cotidiano, p. C4.

LEMOS, Jobson. 143 famílias sem-teto ocupam prédio da Secretaria da Segurança Pública. **OESP**, São Paulo, 25 jun. 1999. Caderno Cidade, p. C5.

LONGMAN, Gabriela. Sesc em expansão. **Folha de São Paulo**, São Paulo, Revista São Paulo, 5-7 set. 2010, p. 25-31.

LOPES, Marcelo. Marta evita comentar invasão e secretário culpa governo federal. **OESP**, São Paulo, 12 fev. 2002. Caderno Cidade, p. C7.

LOPES, Marcus. Só agora projetos começam a sair do papel. **OESP**, São Paulo, 17 ago. 2003. Caderno Cidade, p. C4.

MAGALHÃES, Álvaro. Invasão de S. Vito acaba após confronto com PM. **OESP**, São Paulo, 10 abr. 2007. Caderno Cidade/Metrópole, , p. C3.

_____. “Vi meu filho morto nos meus braços”. **OESP**, São Paulo, 10 abr. 2007. Caderno Cidade/Metrópole, , p. C3.

MAGALHÃES, Téo. Juiz ordena reintegração de posse em edifício na Avenida Ipiranga. **OESP**, São Paulo, 26 jul. 2003. Caderno Cidade, p. C4.

_____. Dono de hotel constrói ‘fortaleza’ para evitar invasão de sem-teto. **OESP**, São Paulo, 26 jul. 2003. Caderno Cidade, p. C4.

MAIA, Fabiana. A expansão do bairro Belém em São Paulo. **Notícias do Mercado Imobiliário**. 01 dez. 2013. Disponível em: <<http://www.zlimove.com.br>>. Acesso em 03 nov. 2013.

MANSO, Bruno Paes. Após 3 anos, São Paulo define destino de US\$ 100 mi do BID. **OESP**, São Paulo, 10 abr. 2007. Caderno Cidade/Metrópole, p. C3.

MARICATO, Ermínia. Terro imobiliário ou a expulsão dos pobres do centro de São Paulo. **Carta Maior**. 20 dez. 2013. Disponível em: <<http://www.cartamaior.com.br>>. Acesso em 03 nov. 2013.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil. *In*: ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**. Petrópolis: Vozes, 2000, p. 12192.

MARTINS, José de Souza. História e crise do centro da cidade. **OESP**, São Paulo, 25 jan. 2011. Caderno SP 457 anos, p. H19.

MATOS, Carolina. Centro de SP entra na mira do ‘retrofit’. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 6 nov. 2010. Caderno Mercado, p. B8.

MENEGUELLO, Cristina. Valor do patrimônio ainda é subestimado. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 23 jan. 2011. Caderno Cotidiano, p. C2.

MORAES, Maurício. Invasor foi colega de Lula em metalúrgica. **OESP**, São Paulo, 22 jul. 2003. Caderno Cidade, p. C3.

MOREIRA, Ivana. Ato marca dia mundial por direito à moradia. **OESP**, São Paulo, 07 out. 1997. Caderno Cidade, p. C5.

MUG, Mauro. Sem-teto ameaçam com mais invasões. **OESP**, São Paulo, 22 jul. 2003. Caderno Cidade, p. C3.

_____. Revitalização do Gasômetro perto de sair do papel. **OESP**, São Paulo, 08 fev. 2004. Caderno Cidade, p. C9.

_____. Um novo palco para protestos de trabalhadores. **OESP**, São Paulo, 08 fev. 2004. Caderno Cidade, p. C9.

NUNOMURA, Eduardo. Sem-teto fazem maior invasão do ano em SP. **OESP**, São Paulo, 13 mar. 1997. Caderno Cidade, p. C4.

_____. Sem-teto fazem maior invasão do ano em SP. **OESP**, São Paulo, 04 nov. 1997. Caderno Cidade, p. C1.

O ESTADO DE SÃO PAULO. As últimas cenas da história do velho Brás. **OESP**, São Paulo, 21 set. 1975. p. 42. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/>>. Acesso em 10 jan.2013.

_____. Desaparecem 9 quarteirões, surge o metrô. **OESP**, São Paulo, 31 dez. 1975. p. 17. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/>>. Acesso em 12 jan.2013.

_____. Brás onde pouco restou do passado. **OESP**, São Paulo, 20 jan. 1981. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/>>. Acesso em 12 jan.2013.

_____. Metrô inaugura a estação do Belém. **OESP**, São Paulo, 5 set. 1981. p. 36. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/>>. Acesso em 10 jan.2013.

_____. Avenida expõe os contrastes da metrópole. **OESP**, São Paulo, 8 jan. 1995. Caderno Cidade, p. C6.

_____. Brás vive na memória de velho anarquista. **OESP**, São Paulo, 8 fev. 1996. p. Z3. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/>>. Acesso em 11 jan.2013.

_____. Estado obtém liminar para desalojar invasores. **OESP**, São Paulo, 21 jun. 1997. Caderno Cidade, p. C7.

_____. Ação dos sem-teto abre debate sobre habitação popular. **OESP**, São Paulo, 07 nov. 1999. Caderno Cidade, p. A1.

_____. Déficit na cidade é de 400 mil habitações. **OESP**, São Paulo, 07 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C7.

_____. Para advogado, direito à moradia atenua aspecto ilegal das invasões. **OESP**, São Paulo, 07 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C7.

_____. O drama por trás dos números. **OESP**, São Paulo, 07 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C7.

_____. Ex-comerciante divide quarto com mais 9. **OESP**, São Paulo, 07 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C7.

_____. Mãe e filho já estão há um ano em ocupação. **OESP**, São Paulo, 07 nov. 1999. Caderno Cidade, p. C7.

_____. Alckmin: “Invasões afetam o crescimento.” **OESP**, São Paulo, 27 jul. 2003. Primeiro Caderno, p. A1.

_____. Prefeitura ainda não definiu qual será o futuro do S. Vito. **OESP**, São Paulo, 6 ago. 2003. Caderno Cidade, p. C3.

_____. Velho centro paulistano revive. **OESP**, São Paulo, 8 fev. 2004. Primeiro Caderno, p. A1.

_____. As reformas em andamento na região. **OESP**, São Paulo, 8 fev. 2004. Caderno Cidade, p. C8.

_____. Com exposições e turistas, ruas em clima de festas. **OESP**, São Paulo, 8 fev. 2004. Caderno Cidade, p. C9.

_____. Edifício passou de obra grandiosa a ‘pardieiro vertical’. **OESP**, São Paulo, 10 abr. 2007. Caderno Cidade/Metrópole, p. C3.

_____. Ocupado há mais de 4 anos, prédio tem até biblioteca. **OESP**, São Paulo, 13 abr. 2007. Caderno Metrópole/Cidade, p. C1.

_____. Governo vai avaliar uso de mil imóveis do INSS. **OESP**, São Paulo, 13 abr. 2007. Caderno Metrópole/Cidade, p. C1.

_____. Sem-teto executam ações em 14 Estados. **OESP**, São Paulo, 2 out. 2007. Primeiro Caderno, p. A1.

_____. Sem-teto têm razão, diz governo. **OESP**, São Paulo, 2 out. 2007. Caderno Metrópole/Cidade, p. C3.

_____. Sem-teto espalham invasões pelo Brasil. **OESP**, São Paulo, 2 out. 2007. Primeiro Caderno, p. A1.

_____. Sem-teto fazem 22 invasões no País. **OESP**, São Paulo, 2 out. 2007. Caderno Metrópole/Cidade, p. C4.

_____. Invasão e protesto em 4 capitais. **OESP**, São Paulo, 2 out. 2007. Caderno Metrópole/Cidade, p. C4.

_____. Obras prometidas já valorizam os imóveis no centro. **OESP**, São Paulo, 26 mar. 2011. Caderno Cidade, p. C3.

OLIVEIRA, Marcelo. Estado compra casarão para sem-teto. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 08 ago. 1997. Caderno São Paulo, p. 4.

_____. “Tiro pode sair pela culatra”. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 08 ago. 1997. Caderno São Paulo, p. 4.

_____. Movimento vem crescendo na cidade de São Paulo. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 12 jan. 1999. Caderno São Paulo, p. 4.

_____. Sem-teto para a 23 de maio para ter luz. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 12 jan. 1999. Caderno São Paulo, p. 4.

_____. Sem-teto expandem ações no centro. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 20 dez. 1999. Caderno São Paulo, p. 4-1.

_____. Estado quer pressão sobre Prefeitura. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 20 dez. 1999. Caderno São Paulo, p. 4-1.

OLIVEIRA, Roberto. Condomínio da dúvida. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 27 out. 2002. Revista São Paulo, p.14-19.

PAULINO, Mauro; JANONI, Alessandro. Desequilíbrio entre oferta e demanda faz SP parar no tempo. **Folha de São Paulo**, São Paulo, Caderno DNA Paulistano 2012: Cidade de São Paulo, 07 out. 2012, p. 2.

PEREIRA, Elvis. Sesc aguarda área do extinto São Vito há um ano e meio para nova unidade, **Folha de São Paulo**, 04 nov. 2012, disponível em: www.folha.uol.com.br.

PORTELLA, Andrea. Sem-teto invadem hospital desativado em SP. **OESP**, São Paulo, 07 out. 1998. Caderno Cidade, p. C4.

_____. Sem-teto ocupam imóvel municipal. **OESP**, São Paulo, 14 abr. 1999. Caderno Cidade, p. C8.

PREITE, Wanderley. Mesmo revitalizado, Mercado Municipal sofre com degradação do centro de SP. **Folha de São Paulo**, 25 jan. 2008. Disponível em: <<http://www.folha.uol.com.br/turismo/noticias/ult338u366672.shtml>>. Acesso em 15 mar. 2013.

RIBEIRO, Breno. O “Treme-treme” vai virar SESC. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 08 mai. 2011, Revista São Paulo, p. 44.

RIBEIRO, Bruno; FREITAS, Juliane. Tentativa de invasão de prédio deixa 4 baleados. **OESP**, São Paulo, 25 nov. 2012, Caderno Cidade/Metrópole, p. C4.

SIMÕES, Eduardo. Cineastas vêm o dia-a-dia dos sem-teto. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 25 mar. 2006. Caderno Cotidiano, p. E5.

SOUZA, Marcos de Moura. Com gás, PMs retiram sem-teto de prédio. **OESP**, São Paulo, 18 dez. 2002, Caderno Cidade, p. C3.

SPINELLI, Evandro. Prefeitura desocupa edifício Mercúrio, prepara demolição e planeja praça no local. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 12 fev. 2009. Caderno Cotidiano, p. C7.

TAVARES, Bruno. Projeto incentiva venda de imóveis para uso social. **OESP**, São Paulo, 26 jul. 2003, p. C4.

_____. Ocupações têm razão social, diz ministro. **OESP**, São Paulo, 26 jul. 2003. Caderno Cidade, p. C4.

TAMARI, Mariana. Justiça adia reintegração do Prestes Maia. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 15 abr. 2006. Caderno Cotidiano, p. C7.

TAVARES, Bruno. Projeto incentiva venda de imóveis para uso social. **OESP**, São Paulo, 26 jul. 2003, p. C4.

_____. Ocupações têm razão social, diz ministro. **OESP**, São Paulo, 26 jul. 2003. Caderno Cidade, p. C4.

TRINDADE, Eliane. QG dos sem-teto. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 21 out. 2010. Caderno Cotidiano, p. C12.

VANUCHI, Camilo. Um futuro colorido para o São Vito. **Revista Época**. 19 jul. 2010. Disponível em: <<http://colunas.revistaepocasp.globo.com/centroavante/2010/07/19/um-futuro-colorido-para-o-sao-vito/>> Acesso em 03 nov. 2010.

VASQUES, Daniel. Próxima parada: Brás. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 19 nov. 2012. Caderno Imóveis, p. 1.

_____. Novos edifícios mudam a cara do Brás. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 19 nov. 2012. Caderno Imóveis, p. 2.

_____. Bairro aposta em projeto de revitalização. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 19 nov. 2012. Caderno Imóveis, p. 6.

VEIGA, Edilson. “Não me arrependo. Faria exatamente da mesma forma”. Blogs Estadão. São Paulo, 09 nov. 2010. <Disponível em: <http://blogs.estadao.com.br/edilson->

[veiga/2010/09/09/nao-me-arrependo-faria-exatamente-da-mesma-forma/](#)> Acesso em 29 nov. 2013.

TAVARES, Bruno. Projeto incentiva venda de imóveis para uso social. **OESP**, São Paulo, 26 jul. 2003, p. C4.

_____. Ocupações têm razão social, diz ministro. **OESP**, São Paulo, 26 jul. 2003. Caderno Cidade, p. C4.

VELEDA, Raphael. Sem-teto invadem 4 edifícios no centro. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 05 out. 2010. Caderno Cotidiano, p. C6.

VIER, Suzana. SP: moradores e comerciantes do Brás reclamam de especulação imobiliária. **Rede Brasil Atual**, 25 mai. 2012. Disponível em: www.redebrasilatual.com.br/cidades/2012/05

WASSERMANN, Rogério. Ocupação de imóveis por sem-teto surpreende CDHU. **OESP**, São Paulo, 02 fev. 1999. Caderno Cidade, p. C4.

YOSHIDA, Guilherme. Brás lidera lançamentos de apartamentos na Capital. **Revista Zap Imóveis**. 26 out. 2012. Disponível em: www.revista.zap.com.br/imoveis

ZAPPAROLI, Alecsandra. Sem-teto prometem resistir a desocupação. **OESP**, São Paulo, 18 jun. 1997. Caderno Cidade, p. C5.

ZONTA, Natália. Quem quer morar no centro? **Folha de São Paulo**, São Paulo, Revista São Paulo 7-13 nov. 2010, p. 27-32.

_____. Cheiro de inseticida no Brás. **Folha de São Paulo**. São Paulo, Revista São Paulo, 3-9 abr. 2011, p. 28-30.

SITES CONSULTADOS

<http://centrosp.prefeiturasp.gov.br/projetos>>

http://cidadeinformal.prefeitura.sp.gov.br/?page_id=71

<http://cidadesparaquem.org/>

<http://infocidade.Prefeitura.sp.gov.br/index.php>

<http://miracentral.org/>

<http://politicadecidades.dgotdu.pt/>

<http://renovaramouraria.pt/>

<http://reporterbrasil.org.br/gentrificacao/>

<http://universouniversal.wordpress.com>
<http://urbanidades.arq.br/>
<http://www.aimouraria.cm-lisboa.pt/>
<http://www.capitalbras.com.br>
<http://www.capitalbrasileiradacultura.org>
<http://www.cm-coimbra.pt/index.php>
<http://www.cm-porto.pt/>
<http://www.coimbravivasru.pt/>
<http://www.edificiomanifesto.wordpress.com>
http://www.emplasageo.sp.gov.br/uits/municipioSP/municipio_sao_paulo.asp
<http://www.espacesetsocietes.msh-paris.fr/archives/>
<http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/>
<http://www.habisp.inf.br>
<http://www.habisp.inf.br/theke/documentos/outros/parque-dom-pedro/index.html>
<http://www.lisboaocidentalsru.pt/>
http://www.loebarquitectura.com.br/home_port.html
<http://www.lucios.pt/>
http://www.marketingcultural.com.br/edicoes_ante/54/pdf/38-39_olinda.pdf
<http://www.metro.sp.gov.br/metro/numeros-pesquisa/pesquisa-origem-destino-1997.aspx>
<http://www.pordata.pt/>
<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru>
<http://www.portalflm.com.br/>
<http://www.portovivosru.pt/>
http://www.Prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/organizacao/cmh/index.php?p=139>
<http://www.prodiam.sp.gov.br/invfut/cinga/cinga1.htm>
<http://www.projetoivernews.wordpress.com/tag/condominio-projeto-viver/>
<http://www.setinestacaobras.com>
<http://www.stm.sp.gov.br/index/php/perfil-da-cidade/>

<http://www.turismodecoimbra.pt>

<http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/index.html>

<http://www.vivaocentro.org.br/>

8. APÊNDICE

Este Apêndice apresenta as entrevistas realizadas com atores importantes ligados aos movimentos de moradia em atividades de assessoramento técnico nas áreas física, social, jurídica e política.

Foram destacados três representantes deste tipo de assessoria por sua história ligada a questão da habitação, capacidade de leitura da temática desta tese, sua representatividade nos organismos que participam e experiência que antecede e transpassa todo o período estudado nesta tese (1992-2012).

As entrevistas foram realizadas em dois momentos: o primeiro, com questões estruturadas mas de livre desenvolvimento ao longo da abordagem dos temas, com estabelecimento de um diálogo que foi gravado e transcrito. O segundo, com questões enviadas por e-mail, cujas respostas foram formuladas por escrito pelos próprios entrevistados. Nesse Apêndice, esses dois momentos são identificados.

A seguir são apresentados, para cada entrevistado, um currículo resumido de cada um deles, as perguntas elaboradas pela autora e as respostas, que passaram por revisão dos entrevistados, e autorizaram a publicação na íntegra dos depoimentos.

Apêndice 1: entrevista com Manoel Del Rio

Data da entrevista: 14 de novembro de 2013.

Local: escritório sede da APOIO.

Minicurrículo:

Manoel Del Rio, 66 anos, ex-lavrador, operário, e atual intelectual orgânico, foi criador, ou participante, de cursinhos populares (alfabetização, supletivos e profissionalizantes) (década de 1970). Participou de inúmeros movimentos, desde a luta com o AI-5, na década de 1960, passando pelo movimento contra a carestia (1976), apoio às greves e assessoria à oposição metalúrgica em São Paulo, no final da década de 1970, e posteriormente as oposições sindicais dos químicos, têxteis, marceneiros, gráficos, das bebidas e plásticos.

Fundou a Associação dos Trabalhadores da Região da Mooca em 1979. Entre 1975 e 1977, apoiou as lutas pela regularização de loteamentos clandestinos. Trabalhou, a partir de 1982, na construção da Central Única dos Trabalhadores (CUT), assessorou diversos sindicatos, contribuindo com jornais informativos de mobilização e propaganda. Foi cofundador, em 1982, e coordenador por doze anos, do Núcleo de Educação Popular Treze de Maio. Passou a atuar com movimentos de moradia a partir de 1988 na zona leste de São Paulo. Colaborou na criação da Unificação das Lutas de Cortiços já na década de 1990. Em 1993, foi fundador – ainda é o dirigente máximo até a data da entrevista – da Associação de Apoio Mútuo da Região Leste (APOIO).

A partir de 1996, a APOIO priorizou a organização dos moradores dos cortiços nos bairros do centro histórico e expandido de São Paulo a defender o atendimento de famílias de baixa renda em projetos habitacionais nas áreas centrais da cidade.

Como dirigente da APOIO, Manoel Del Rio foi o coordenador da edição do livro de fotografias "Cortiços" (1992) (fotos de Wagner Celestino) e de "A Fome em São Paulo" (2002). Produziu textos de subsídios para reflexão como: Por uma Reforma Urbana e Habitacional; A Luta por Moradia; Do Pântano Nasce a Flor e o texto base da tese da FLM – Frente de Luta por Moradia, sobre o direito à cidade. É colaborador dos boletins do MSTC

Na APOIO Manoel atualmente coordena o projeto de defesa de políticas públicas habitacionais para famílias de menor renda e o programa de atendimento a moradores em situação de rua, que atende diariamente cerca de 5.000 pessoas, entre adultos, crianças e adolescentes da capital paulista.

Manoel del Rio mantém um blog onde registra sua história e posicionamentos políticos e jurídicos, de onde foi extraído este currículo resumido. Consulta disponível em <http://www.manoeldelrio.com/a---um-pouco-de-minha-historia>, consulta em 8/11/2013.

1º momento: entrevista gravada (14/11/2013):

Regina: Manoel, vocês têm uma atuação no Centro de São Paulo. Mas a luta de vocês começou na região da Mooca, correto? O Movimento não se interessa pela fixação dos seus membros nestes antigos bairros operários da Mooca, Brás e Belém?

Manoel Del Rio: Agora eu não sei se, pelo fato de que o Centro tinha muito prédio vazio, abandonado, então o Movimento, pelo menos nós, o nosso grupo, focalizou no Centro. Nós tiramos como prioridade o Centro, mas o nosso Movimento começou na Mooca. Teve aquele movimento (...) que a gente ganhou o Casarão e o Madre de Deus, e o cinema da Mooca que ficou engatilhado. Mas você vê que estagnou ali. Estagnou, ele não teve mais evolução. Então realmente

eu acho que foi um problema do movimento porque nós, quando começamos aquela reivindicação na Mooca, nós estávamos reivindicando era o entorno do metrô. Porque foi assim: O metrô estava indo para Leste e tinha desapropriado aquela área, no entorno, e nós falávamos que ali deveriam ser as moradias populares. Depois veio o Jânio Quadros como prefeito e ele fez a Cohab, mas fez para classe média, não fez para o público que nós trabalhávamos. E nós, o nosso grupo é que veio para o Centro. Nós tivemos como prioridade organizar o pessoal do Centro, e ocupar os prédios que estavam abandonados. E aí esse entorno, por exemplo, Mooca, Vila Mariana, mesmo a Região Sul que tinha muitos barracões, galpões, de fábrica, ele ficou sem perspectiva. O Movimento não tinha a bandeira de ocupar esses espaços, embora na Mooca nós tivemos uma ocupação que durou tempo, foi meio informal, não foi muito coisa do Movimento na fábrica, Rio, aquela fábrica que tinha lá, no Alto da Mooca. Nós só fomos acompanhar aquilo quando já estava no despejo, quando já ia sair o despejo.

Regina: E você acha que isso aconteceu por quê? Havia a reivindicação do Movimento que era o prédio, porque os prédios do Centro estavam prontos e isso facilitava para uma ação posterior? Ou porque havia uma avaliação que, por exemplo, intervir em fábrica, que aí você precisa construir a partir do zero era mais caro, ou não passou por isso?

Manoel del Rio: Não passou uma racionalidade assim, eu me lembro perfeitamente. Essa ideia de moradia no Centro, ela surgiu na Mooca quando nós conquistamos três projetos na periferia que foi o Chabilândia em Guaianases, o Santa Etelvina no Tiradentes e o Jardim Ivone ali na Vila Industrial. Então são três grupos da Mooca, nós conquistamos isso era no Governo Mário Covas ainda, em 84. E ele foi concluído em 88 no período do Jânio, logo no último ano antes que entrou a Erundina. Mas quando nós conquistamos esses projetos, a população da Mooca, o nosso público da Mooca, eles queriam a Mooca, eles não queriam sair da Mooca porque eles trabalhavam ali e eram dos cortiços da Mooca. Daí que então nós introduzimos na ULC a questão da moradia no Centro. Quando a gente falava Centro, incluía a Mooca também, tanto é que com a Erundina veio o Madre de Deus, e o Casarão e o Cinema da Mooca, e o Banespa ali também na (inint) [003: 57].

Centro era assim: para nós, Mooca era Centro. Mas depois que o Maluf ganhou a eleição, que parou aquele processo dos mutirões, o Movimento ficou num impasse. Quer ver? Ele ganhou em 92. Em 93 parou os mutirões, o Movimento ficou num impasse, 93, 94, 95, mutirões paralisados, ele introduziu o [Projeto] Cingapura e o movimento ficou sem perspectiva, então nós, foi na Mesa da APOIO até. Era lá aonde era o escritório junto com o Joel, da AD, que nós discutimos. Isso foi em 96. Então nós falamos assim, "Bom, se não tem projeto habitacional, não se tem moradia? Então vamos ocupar o que está vazio, porque é um modo como a pessoa já resolve o problema dela", de moradia, da época. Aí nós tivemos esse planejamento em 96, em 97, em 8 de março nós ocupamos o Casarão aqui da Alameda Cleveland, que foi uma das primeiras, eu acho de ocupação, aqui no Centro. Então era mais assim, de ocupar o prédio era justamente isso, e talvez não o galpão da fábrica. Porque, por exemplo, o galpão da fábrica ele teria um mesmo princípio da ocupação de um terreno? Você ocupava um terreno para dividir ou então para negociar, na verdade, negociar um projeto. E ali não, para nós já era assim: para morar, era ocupar. Porque a pessoa estava em uma situação tal, que ela não conseguiria esperar mais dois, três anos, que também tem que observar que a característica do Sem Teto também mudou, mudou em termos econômicos, a pobreza se aprofundou.

(...) Então mudou a característica que você tinha nos Sem Teto, quando nós começamos, a partir de 81, você tinha as pessoas que precisavam da moradia. Mas elas tinham uma certa estrutura. Eram pessoas que eram operários, eram trabalhadores, eles tinham uma melhor condição – precária -, mas eles tinham. Para você ver: o pessoal que constituiu a Mooca era de cortiço, eles pagavam aluguel, eram operários. Eu me lembro de operários que trabalhavam na

Electrolux - que, depois, foram lideranças. Então você tinha o pessoal que eles vinham de trabalho operário. A partir de 81, e depois foi se agravando em toda década, início de 90, governo Collor, essas coisas, a situação ficou desesperadora no meio dos Sem Teto. Já não era mais aquela família que podia entrar ali no Movimento, ficar lutando, aguardando um projeto, ingressa no projeto, depois começa a fazer o projeto. Ele já não tinha essa característica na década de 90. A característica é "ele precisava na hora". Então, essa ideia das ocupações, ela se encaixou como uma luva, porque você já ocupava um prédio que as pessoas ficavam morando ali. Então, para você ter uma noção, nós ocupamos o Casarão em uma semana, quando é na outra semana, já baixa lá no Casarão o pessoal de uns cortiços aqui da [rua] Conde de Sarzedas, que tinham sido despejados, já com os móveis em cima do caminhão. A liderança acabou puxando eles para ocupar o Pirineus, os predinhos do Pirineus, aqui ao lado, onde hoje tem um predinho com quarenta e duas moradias e, logo em seguida, o Nove de Julho, o [prédio] do INSS. Depois foi o Hospital Matarazzo. Aquilo foi que nem fogo morro acima, porque ela casava com essa situação, vamos dizer, dos trabalhadores naquele momento: muito desemprego. Então ele precisava de uma coisa rápida e talvez por isso que tenha se intensificado mais no Centro do que, talvez, na Mooca que não tinha esses prédios ou mesmo na Vila Mariana.

Regina: Onde a característica é mais de galpões, de fábricas, quando existem...

Manoel de Rio: É, casarões antigos, não tinha vazio. Aquela década de 80 também esvaziou muito o Centro. Na realidade, a década de 90 é que tem isso quantificado, do pessoal que saiu do Centro por causa da violência que tinha aqui, da degradação, e tal e tal. Então também saiu a população do Centro. Então ele deixou muitos imóveis aí, abandonados.

Regina: Agora, você acha que essa fala que a gente encontra, um discurso recorrente do "Centro perigoso", "Centro degradado", isso existe? Como é que você avalia? Ou isso é um discurso de um grupo que entende que, como a população, uma população de menor poder aquisitivo está aqui, que isso gera a degradação?

Manoel del Rio: Não, na época, não. Na época eram "os trombadinhas", você lembra? Esse termo "trombadinha", ele se cunhou naquela época, foi em 90, final da década de 80 ou 90. Então você tinha aqui, eu me lembro disso perfeitamente, na avenida São Luiz tinha muitos idosos. Na São Luiz, na rua Maria Paula. Então o que estava ocorrendo naquela época? Os idosos saíam para andar na calçada e eles eram atacados por meninos de rua que chamavam de trombadinhas. Então isso foi afugentando aquela classe média mais tradicional que tinha no Centro. E realmente, na época estava violento nesse sentido, que eram "os trombadinhas" que vinham, davam uma trombada no cara, roubava e tal e saía. Só que isso também se extinguiu com o tempo, com algumas políticas públicas que se foram colocando, esse tipo quase desapareceu.

Você tem hoje as crianças de rua, você tem morador de rua, mas que dificilmente essa população faz assalto. Os que fazem assalto têm as suas características. Morador de rua não faz assalto, as crianças que estão na rua também é muito difícil. Eles desenvolveram um negócio de pedir. E eles pedem. Mas é muito difícil um morador de rua assaltar. Pode ser que tenha um ou outro no meio, mas não é a característica da população de rua que faz essa violência, mas, naquela época existiram os "trombadinhas".

Regina: Então isso contribuiu para essa saída?

Manoel del Rio: Eu tenho até um conto lindo [sobre isso]. A gente fez um jornal-livro na época do Roberto Franco, não sei se você o conheceu. Mas nós fizemos um jornal-livro de contos dele e um deles chama assim... ele dá o nome do menino: "Mais Um". Ele conta uma história de um menino, deve ser real, que veio do Vale da Ribeira, da [região produtora de] banana, ele veio

para a cidade aqui. E aqui ele ficou assaltando, dando trombadas e assaltando, até que lincharam ele na rua. O conto é uma coisa assim, e que foi nessa época que ele escreveu.

Regina: E como é que você avalia? O que mudou no Centro, da década de 80-90 para agora? Como é que você avalia em relação à qualidade do espaço público, a relação entre as pessoas...

Manoel del Rio: O Centro decaiu muito. O Centro tem um problema que precisa solucionar, que é a questão dos moradores em situação de rua. Por quê? Porque as pessoas que são obrigadas a ficar pelas ruas são forçados a defecar e urinar onde for possível. Assim o Centro, em alguns locais, fica fedorento. O lixo também, quando demora para ser recolhido, se espalha pelas ruas. Agora, se inclui o consumo do crack, o consumo da droga. Mas essa população, dos moradores em situação de rua, eu não encontro eles assaltando. A gente não vê, eles não fazem. Porque inclusive, por exemplo, se eles assaltam, você sabe, vem repressão em cima deles. Então eu acho que eles estão ali e eles não mexem com ninguém. A violência, assim, de assalto, ela vem de outros segmentos, e isso está em todo lugar. O Centro é uma coisa maravilhosa, eu sou apaixonado pelo Centro. Você tem que resolver o problema dos moradores em situação de rua. Não podemos conviver e aceitar que irmãos nossos sofram desamparados nas ruas.

Regina: E em relação ao perfil que você falou, da mudança do perfil dos moradores Sem Teto? Se, na década de 90, eles vinham com seus móveis, enfim, vinham com sua vida, como é isso hoje? Porque eu venho acompanhando os movimentos e há ondas de momentos de ocupação, mas também há uma repressão muito grande e isso vem se intensificando. Qual é atualmente o perfil desse membro do Movimento? Ele já é morador do Centro?

Manoel del Rio: Eu escrevi uma matéria que está lá no meu blog. Tem uma matéria que, logo que saiu o Censo de 2010 onde aparece a inversão de ter vindo mais gente morar no Centro do que ter saído, que eu falo que é a luta popular que fixa a população no Centro. Que a luta popular tem a ver com o aumento da população no Centro.

Mas tem a movimentação econômica também, você nunca pode esquecer isso. Aqui, no momento, eles estão fazendo uma avaliação, que tem um grupo dos Sem Teto, o pessoal da FLM. Tem uma assessora deles que está fazendo uma pesquisa. E na pesquisa ela levantou o seguinte: 96% das mulheres do Centro trabalham, enquanto na periferia é apenas 20%. Então, o que eu quero dizer com isso é que há uma base econômica empurrando a população para o Centro, aliado à questão da condução, da violência na periferia e aliado à questão da sobrevivência.

Aqui você tem trinta empregos para cada morador, na periferia é inverso, você tem um emprego para cada vinte moradores. Então você tem uma base econômica empurrando, porque o cara dá um jeito de vir morar aqui, numa pensãozinha, num cortiço, ele se espreme. E ocupação. Tanto é que nós estamos com, acho que pegando todo o Movimento deve ter umas 30 ocupações mais ou menos. E aí para nós, ocupamos o Lord aqui, e o Lord não foi ocupado pelo MSTC, foi ocupado pelo pessoal lá do TMG. E a maioria é que vem de lá, mas está todo mundo aí, tá todo mundo trabalhando, já arrumaram emprego, o pessoal se arruma.

Então eu acho que tem essa base econômica que está empurrando a população para cá, no Centro. Você vai na [rua] 25 de Março, você vai pro Pari, você vai para a [rua] José Paulino, tem mil alternativas econômicas.

Eu levanto cedo para andar e, às vezes, eu caminho pela 25 de Março de manhã, e passo lá naquela Feirinha da Madrugada que agora está fechada, eles fazem na 25 de março, na rua.

Só que chega 6 horas, acabou a Feirinha da Madrugada. Daí a pouco você olha para trás e não tem mais nada. Mas elas passaram a madrugada na rua ali, que são alternativas econômicas, que num outro bairro não tem.

Então você tem esse movimento econômico, a base material empurrando. Você tem o Movimento também. E você tem hoje, se você pegar, até os Governos se convenceram que nós estamos certos, que nós estávamos certos, em todos os sentidos. Não é nenhuma questão revolucionária, é a pessoa morar perto do trabalho ou morar perto de onde tem trabalho, que é uma pauta do Movimento. Agora os governos se convenceram disso e aí eles falam que é mais barato, e é mesmo, fazer moradia aqui na área central.

Regina: E dessas pessoas que vêm, tem gente que está vindo da periferia? E essa população que mora em cortiços aqui, eles estão no Movimento? Vocês têm uma avaliação de quantos membros do Movimento moram já no Centro, trabalham e moram em cortiço?

Manoel del Rio: Tem muita gente, a maioria está nas ocupações. Porque para você ver, nós estamos hoje, acho que é o MSTC, e a FLM tem treze ou quinze ocupações, alguma coisa assim. E que é tudo gente que vem desses cortiços. Para você ter uma ideia, nós temos um grupo lá na Bela Vista que funciona lá. Ele tinha quinze pessoas, ele está com centenas de pessoas e é base dos cortiços da Bela Vista.

Regina: Então o MSTC e a Frente continuam trabalhando com a população de cortiço? Porque a gente sabe também que tem Movimento que acaba não fazendo mais o trabalho, porque trabalhar com a população de cortiço requer uma outra dinâmica.

Manoel del Rio: Continua trabalhando com uma outra dinâmica, que logo tem a pressão para a ocupação. Se o Movimento não quer fazer isso, é muito difícil ele trabalhar com a questão dos cortiços. Mas a gente ainda trabalha. E você vai na Mauá, que é uma ocupação, tem um grupo de base que não está na ocupação. Você vai na Prestes Maia, tem um grupo de base. Agora eles têm aqui uma outra ocupação na Ipiranga, na São João, toda... aqui no Lord já tem grupo de base, e muita gente. Porque você sabe, a ocupação, a pessoa já vê, já se vê morando lá dentro. Então tem muita base que vem da área central, dos cortiços.

Regina: Manoel, e em relação à política habitacional? Essa política do Centro, o que eu levanto no meu trabalho é: há um discurso que se fala, morar no Centro, na gestão da Marta Suplicy. Depois que ficou na pauta, Kassab e Serra, sempre se falando no Centro. Então você tem um discurso para o Centro que ele já está aí nos seus 20 e poucos anos, mas ele é implementado em partes. Ele é alterado novamente a cada mudança de gestão. Mesmo agora você tem uma fala sobre as áreas consolidadas, que tem como trazer moradia... Como é que você avalia a política habitacional para a área central?

Manoel del Rio: Então, se você vir lá no blog um dos últimos textos que eu escrevi: "*Ganância impede a implantação de moradia popular no Centro*", é o seguinte: o próprio Governo Alckmin, ele fez um projeto aí de PPP com parceria público-privada, desapropriou algumas áreas e dizendo que ia fazer vinte e duas, vinte e uma mil moradias no Centro. Quer dizer, isso se você olhando de fora você fala: "maravilhoso".

O Haddad falou das 55 mil moradias, embora não tenha falado que é do Centro, mas com prioridade no Centro. E realmente o Haddad também sinalizou, está desapropriando imóveis. Já desapropriou o Prestes Maia, o Mauá, mais outros aí que eu não me recordo. Então tem uma vontade de fazer, mas eu acho que tem uma problemática econômica. Econômica é assim, que na medida em que o poder público entra nessas coisas a especulação imobiliária, ela se triplica. E aí

essas iniciativas acabam engordando, ainda mais, os proprietários. Para você ter uma noção, o Prestes Maia, quando nós começamos a negociar o Prestes Maia, ele estava três milhões e pouco. E ele aceitava dois milhões, porque ele devia IPTU. Agora ele está querendo 17 milhões na desapropriação.

Então, por exemplo, como se gasta muito dinheiro com a desapropriação, você acaba não tendo dinheiro para fazer a moradia, que era o que o Lênin falava, "Você não pode desapropriar, você tem que expropriar", no caso da reforma agrária. Porque se você desapropria, você continua tendo uma casta social endinheirada, e você depois não sobra o dinheiro para plantar. Então ele falava que tinha que expropriar. Agora, é claro que isso aqui a gente não fala, porque para fazer isso teria que ter um processo revolucionário, e aqui não tem. Mas, de qualquer modo, essa movimentação da especulação impede os projetos habitacionais populares. Então vai desapropriar o Prestes Maia. E depois, para construir?

Tá bom, vai construir, mas para classe média, porque é isso que eles estão falando que 75% vai para a faixa de três a seis salários mínimos e 25% fica para os pobrezinhos. Então a moradia popular não vai viabilizar, porque esses vinte e cinco que vão entrar lá na Prestes Maia, em poucos meses eles são esmagados. Esmagados assim, a classe média sobe o condomínio e eles vão sendo esmagados lá dentro. E sem contar que é um contrassenso o poder público por dinheiro para quem pode ir no mercado e comprar, e vinte e cinco por cento para habitação popular? Então eu acho assim, que tem a vontade, bate na questão econômica e bate também no interesse de classe, de quem está na gestão. Também tem. Ele tem que optar por uma classe, então por que vai me desapropriar o Prestes Maia e dar 75% para quem tem renda acima de quatro salários-mínimos?

Regina: Que pode conseguir no mercado porque hoje há linhas de financiamento...

Manoel del Rio: É um contrassenso o poder público colocar dinheiro para quem pode ir no mercado comprar. Então, por exemplo, a gente estava muito esperançoso, eu achei que a gente ia evoluir, mas vai ter que travar uma luta dura para que essa demanda fique para quem ganha até três salários-mínimos.

Regina: Eu andei estudando alguns empreendimentos da CDHU que ela fez dentro do PAC, que agora acabou, o Programa de Atuação em Cortiços. E aí você percebe que era baixa renda, mas até quatro salários mínimos, mas você percebe que na média atendeu três, quatro salários e não atendeu uma boa parte dos moradores do cortiço, porque também ela teve uma estratégia de, quando não era imóvel que estava em pé, fazia projeto novo e aí não manteve toda a população. Então, como é que é isso? Porque o que eu tenho visto é que quem mais atuou com o cortiço efetivamente foi a CDHU. Como é que você avalia essa relação com a CDHU, nesses projetos?

Manoel del Rio: A CDHU não tem feito nos últimos anos praticamente nada aqui em São Paulo. A CDHU enrolou a gente, enrolou todo mundo, fazer aqueles projetos em parceria. Nós mesmos (inscrevemos a APOIO) lá, nós somos inscritos lá no CDHU, mas isso não girou nada. Nos últimos anos eles não fizeram praticamente nada aqui em São Paulo, não fizeram nada. Saiu alguma coisa. O Minha Casa Minha Vida, a gente luta para que fique no Minha Casa Minha Vida, porque o Minha Casa Minha Vida realmente você pega o até três salários mínimos.

Regina: Sim, porque tem a linha, mas pelo crédito associativo?

Manoel del Rio: É. Você pega o "até três", passou de três também você não entra no [Programa do Governo Federal] Minha Casa Minha Vida. Passou de R\$1600, R\$1700, você não entra no Minha Casa.

Regina: Vira HMP [Habitação de Mercado Popular].

Manoel del Rio: É isso que eles falam. Então precisa ter uma decisão política, a decisão do caso Minha Casa Minha Vida, ela foi interessante nesse sentido. É importante essa definição. Agora o Município precisa, o Estado precisava agir com sei lá, com arrojo, para você manter nos parâmetros do Minha Casa Minha Vida. Senão não vai ter moradia popular, e aqui as coisas sobem terrivelmente, as especulações imobiliárias é uma coisa fantástica.

Eles estão vendendo o metro quadrado aqui no Centro a oito e já me falaram em dez, a oito mil o metro quadrado. Tem lugar que é mais caro, bom, mas para você ter uma noção, naquele artigo meu eu falo isso, o CUB - Custo Unitário Básico do Sinduscon, de uma obra nova é 1.906 reais. Agora como é que de mil você vai vender por oito mil?

Regina: O preço da terra acaba inviabilizando o próprio empreendimento, tudo isso entra nessa conta final. E em relação à população de rua? Porque assim, é o elo mais fraco dessa cadeia, eu lembro que o Luiz Kohara sempre falava muito assim que "o morador do cortiço às vezes, não consegue mais pagar aluguel, vai para a favela. Quando não na favela...", a última escala é o morador de rua. Com o projeto de...

Manoel del Rio: Então você estava falando da população de rua.

Regina: A gente sempre discute: "a população está sendo expulsa" ou "o projeto de renovação urbana central vai expulsar a população mais pobre". Agora você tem uma população que é mais pobre ainda que é a população de rua. E aí algumas ações já tinham sido tomadas, como por exemplo, essas que a gente chama de arquitetura antimorador de rua, antimendigo. Mas como é que está essa relação agora com essa nova gestão? Como é que você avalia essa política? Ou há uma ausência de política para a população de rua? Como é que fica isso num projeto de Centro, num projeto de renovação de área central?

Manoel del Rio: É aquilo que eu falei, ou você resolve o problema da população em situação de rua ou você não consegue instalar. É uma questão, porque o que se usa a repressão para espantar o morador. Você intensifica o policiamento, aquelas coisas, mas não se tem uma política efetiva de retirar um morador em situação de rua. Você tem o atendimento, nós fazemos isso. Nós atendemos aqui umas seis mil pessoas por dia, mas é assim, é aquele negócio para ele tomar um banho, comer, dormir que é importante, mas você não consegue retirar ele da rua. E para retirar ele da rua você precisa, não é só política socioassistencial.

Você tem que combinar, eu falo assim, "integrado", políticas públicas integradas. Então você tem o problema da saúde, que é sério para os moradores em situação de rua, você tem o problema da (drogadição) e você tem o problema também psiquiátrico, você tem um problema sério da saúde. A saúde nossa ela é estruturada para atender a família, sabe como é que é? A família. Então eu estou doente, vou lá, me trato, ele me dá alta e eu vou para minha casa. Agora o morador de rua não, ele vai lá, faz a 'coisa' e volta para a rua, e daí? Então você teria que ter políticas mais consistentes integradas. A socioassistência à saúde, moradia, muitos deles não saem da rua por falta de moradia. Você teria a moradia.

Você tem também outras coisas, trabalho é claro, mas hoje você vê aumentou muito o emprego, tem muita gente trabalhando que mora na rua, por quê? Salário baixo. Então se ele ganha um salário mínimo, como ele mantém a moradia? E olha que quem ganha um salário mínimo já é... mas como ele mantém?

Então você tem o problema do trabalho, mas você tem outras coisas que poderia ajudar ele a sair também como esporte, lazer. Então a gente fala assim que você tinha que construir centros, eu chamo de Centro Integrado de Desenvolvimento Social. Mas a gente pode falar "centro

intersetorial" que seria o seguinte: Você ter espaços que trate as diversas problemáticas que o morador vive. Não pode ser só o socioassistencial. Então a assistência atende, dá banho, dá comida e põe para dormir. Não pode ser isso aí. Que você tiraria muita gente da rua, é claro que tem casos muito difíceis, hoje entrou a droga, especialmente o crack, está bastante complexo o trabalho com a população de rua. Mas você retiraria muita gente da rua se você tivesse uma política integrada.

Se você pegar a questão do capitalismo, o poder público vai ter que pensar nisso, desse centro integrado, porque o negócio do morador em situação de rua, ele veio para ficar. Para ficar em que sentido? Porque o capital... do Brasil, eu não tenho os dados, gozado, eu tenho os dados dos EUA. Mas você pega nos EUA, você projeta para o Brasil. Então nos EUA depois da crise de 2009, por exemplo, o número de miseráveis, pobres eles falam lá, passou de 37 milhões para 45, 46 milhões de pessoas. O país voltou a crescer e isso não regrediu, porque aquele movimento do um por cento contra os noventa e nove, porque os ricos se recuperaram, por exemplo, a classe empresarial, mas os pobres não - que é um fenômeno do capitalismo moderno. E no Brasil isso é mais, eu falo que atinge com mais violência, porque o próprio IPEA de 2010 o que eles falam? Quem tem renda per capita, família de renda per capita até R\$202, (reais), o desemprego é trinta e três por cento para esse nível de renda. Porque aqui você fala de desemprego, você fala de uma média, mas você pega então lá o IPEA, o que ele revela? 2000 era vinte e três por cento nessa renda per capita, 2010, trinta e três por cento. A renda mais alta que era 1,4 caiu para 0,4.

Isso quer dizer que você tem classes sociais que praticamente tem desemprego zero. Agora você tem a classe mais baixa, aquele que não conseguiu estudar, não conseguiu tratar o dente, não conseguiu botar os óculos, não comeu direito, não mora direito, não mora no lugar apropriado, ele fica fora inclusive do mercado de trabalho. E isso impacta no morador, e o que vai dar isso? Morador em situação de rua. Qual a política do poder público? Seria uma política completa. O poder público, embora tenha avançado porque tem política agora, tal. Mas ainda ele faz, assim, que eu falo, "meia política". "Meia" porque você faz uma pequena parte. Mas você não faz o resto, então teria que avançar.

Eu tinha esperança que com a eleição do Haddad a gente conseguisse dar um salto, mas até já estou quieto, bico calado. Porque deteriorou, o que se tinha avançado regrediu. Não tem clareza da política para mulher moradora em situação de rua. E não ouvem, também não ouvem a gente. Nós, aqui, estamos sendo humilhados pela atual gestão na questão do trabalho com os moradores em situação de rua, o que nunca fomos nem com outras gestões. Então eu estou muito desanimado. A questão da rua, se não mudar... Ele está agindo com um pouco do higienismo. Lá na Praça da Sé se formou um agrupamento de morador de rua misturado com o consumo de crack e tal, ele tirou com a polícia.

Regina: Você está atuando em todo o Centro, com a população de rua?

Manoel del Rio: Nós estamos em toda cidade, se você quer saber.

Regina: Não só no Centro. Então a população em situação de rua, que antes se falava muito em morador de rua no Centro, mas...

Manoel del Rio: Mas em toda a cidade. Que nós temos em São Miguel Paulista, tem no Lajeado, isso é importante porque para nós apareceu uma característica esses dias, o pessoal da periferia dizendo o seguinte, que "estão acolhendo muitos jovens". E qual que é a situação? O jovem começa a usar droga. E aí a família bota para correr o jovem, ou o marido, vamos dizer, ou alguém da família, porque não suporta, não deve suportar o jovem lá catando tudo, vendendo, brigando com o pai e com a mãe e aí eles vão parar no Centro de Acolhida.

Regina: Então vocês têm Centro de Acolhida, tem albergue também?

Manoel del Rio: Na rede nós temos quase tudo. Nós temos a abordagem, que é o que vai para a rua para fazer a abordagem, aí depois você tem os Albergues que a gente chama Porta de Entrada, hoje não se usa mais esse termo, que acolhe a pessoa, nós temos República que é onde o cara já está trabalhando e ele está ali um tempo para sair para a autonomia, e aí tem para mulher, tem para criança. Foi uma opção, inclusive.

Por exemplo, quando eles instalaram a atenção urbana a gente não concordava com a forma da atenção urbana, mas nós entramos, por quê? Para acompanhar isso, para ver onde vai dar. Abrigo, a gente não concorda, trabalhar com abrigo é um desastre porque eles jogam dentro dos abrigos o pessoal, [os] egressos da FEBEM. Aí o menino vai lá e destrói tudo, e inclusive coloca em risco as crianças que estão lá. Agride nossos educadores, é um desastre em muitos casos. E nós somos responsabilizados por isso, entende? Então, mas a gente está um pouquinho em cada lugar, tem Centro de Acolhida para mulher com criança, tem Centro de Acolhida só para mulher. Então está bastante diversificado, quer dizer, nós temos uma ideia completa da rede, e ouvem a gente? Não ouvem, não ouvem a gente.

Regina: Há, nesses casos, pessoas participando do movimento de moradia?

Manoel del Rio: Tem, nas ocupações agora tem várias famílias, acho que fala assim, a APOIO acaba ajudando mais a Secretaria do que as muitas famílias morando nas ocupações. Mas nós estamos fazendo uma relação com o movimento dos moradores em situação de rua. Porque eles têm que ter uma especificidade. As pessoas que moram junto com o Sem Teto dá certo quando ele não está muito deteriorado, quando ele não está há muito tempo na rua. Então dá certo, ele aceita a disciplina de uma ocupação. Quando ele já está há muito tempo, é muito difícil ele aceitar a disciplina da ocupação. Então a gente acha que ele tem que ter uma especificidade, aí a gente está fazendo uma relação para o pessoal do movimento, o Movimento Nacional dos Moradores em Situação de Rua.

Regina: Manoel, você que vem do movimento operário, nesses bairros Mooca, Belém e Brás, você tem elementos da memória, de uma memória operária. Na medida em que é uma memória que não está tombada, você não tem um patrimônio tombado e, até em função da dinâmica imobiliária, essa memória, o que restava dela está se apagando. É muito triste, por exemplo, essa estratégia da iniciativa privada, pegar alguns elementos dessa memória e utilizar como *marketing* de vendas. Você fala: "Nossa!"...

Manoel del Rio: Ele deixou o tubinho da chaminé lá (risos irônicos).

Regina: É, quando muito. Porque muitas vezes também ele apaga completamente. Você tem outros casos em que o cara deixa o forno da cerâmica e constrói ao redor. Como é que você vê esse processo? Porque esses bairros, o Belém, o Brás, a Mooca, acredito que eles são bastante significativos dessa história.

Manoel del Rio: Eles estão apagando essa memória. Eu não sei se você sabe, mas eu trabalhei na Antártica, que é ali. Eu trabalhei uns seis anos na Antártica, trabalhei numa fábrica no Cambuci, tenho uma relação com a Mooca assim muito... - é gozado e esses dias eu descobri o meu bisavô. Achemos uma foto dele na rua da Mooca, está lá, é casa não sei o quê Mooca, que a gente acha que ele passou, não sei se ele passou lá pela Casa do Imigrante, que foi no século passado.

Regina: Século dezenove, certo?

Manoel del Rio: Exatamente, meu bisavô. Esse meu bisavô, ele veio fugido da Espanha. Diz-se que ele era jornalista e acho que era ligado ao anarquismo, só pode ser, porque ele

teve que fugir da Espanha. E contam, os meus primos, que estão querendo cidadania espanhola então eles foram fazer pesquisa, fazer o levantamento. E, para resumir a história, esse meu bisavô, ele fugiu da Espanha e veio parar no Brasil. Tem toda uma história lá, ele era da cidade de Madri, mas eles foram para uma região lá, compraram roupa de camponês, entraram na fila da imigração e vieram parar no Brasil. Ele, minha mãe me contava dele, que ele organizou uma biblioteca em Catanduva, a cidade onde eles moravam, que ele foi preso na época do Getúlio, Getúlio Vargas, e nós achamos essa foto que ele tirou lá rua da Mooca, gozado. Tem lá, está lá em casa.

Mas eu estava falando da minha história com a Mooca, e não sei se você sabe que quando eu estava no Treze de Maio, nós fizemos um audiovisual, "História do movimento operário e sindical no Brasil" - você não sabe disso?

Regina: Não, não sabia disso.

Manoel del Rio: Eu tenho, ele aqui, ó. Está aqui, e aí eu coordenei essa produção, porque na verdade, foi a época do movimento operário que nós estávamos com os metalúrgicos, e nós queríamos fazer um filme. Só que não tinha dinheiro, então nós falamos, "Vamos fazer um slide", que é o slide tradicional. E fizemos o slide, eu coordenei a produção desse slide, chama "História do movimento operário e sindical no Brasil". E aí foi a pesquisa, então eu levantei muita coisa. Sobre a Mooca, por exemplo, eu li uns dois ou três livros que falam das greves. Tem um livro do Eduardo Maffei que fala da greve. "A greve" é o nome do livro, em que ele relata a morte do sapateiro Antônio Martinez, que acho que foi na Caetano Pinto, por aí.

Regina: Foi no Brás. Exatamente.

Manoel del Rio: Então esse é "A greve, mas eu li um de um espanhol que chama "Um imigrante e a revolução" [Memórias de um militante operário], que é Mooca. Ele conta a história da Mooca e acho que a história dos personagens dele gira em torno do Cotonifício Crespi, tem o Extra lá agora. Eu li um outro, além desse "Um imigrante e a revolução", tem um que também falava do movimento ali na Mooca. Não sei se era esse "A greve" do Eduardo Maffei, mesmo. Mas tudo bem, tem um outro também, agora eu não lembro direito, e aí eu trabalhei nisso.

Quando nós terminamos o áudio, sobraram 7 mil fotos e nós mandamos para a Unicamp, no Edgar Leuenroth, (...) mandamos para ele lá. (...) e então, depois da Mooca, quando eu fui trabalhar lá com os metalúrgicos - 1978 -, aí eu fiz o mapeamento das fábricas, todas as fábricas da região, todas as metalúrgicas, então eu que fiquei nesse negócio. Então eu estudei a Mooca profundamente. E depois, quando nós fundamos a associação, também acabei indo para os cortiços, mas assim meio que tangenciando, porque minha prioridade era os operários. Não era o cortiço. Quem fazia isso era a (Pina), mas aí tinha festinha, uma vez eu me lembro que teve uma festinha na Mooca e o som não deu certo e aí uns rapazes falaram "Ah, eu tenho um som, lá", e eu tinha carro. Eu fui com eles buscar o som e eles moravam num cortiço imenso lá do alto da Mooca. Então eu fui tangenciando isso. Depois, [o] contato com o pessoal dos cortiços, que eram todos metalúrgicos, gente que trabalhava por ali, para a Mooca.

A questão é que essa memória, realmente, o capital vai acabando. E eu fiquei com uma esperança, não sei se você lembra quando falaram do Museu do Lula aqui? Então tinham os prós e os contras - "é bom", "não é bom", e outros atacaram o Lula, e eu aproveitei e falei que era o momento para ter um museu com a história dos operários para você resgatar isso tudo, você resgatar a história dos operários, porque seria bacana.

Por exemplo, "Museu do Lula", mas ele vai estar encaixado dentro do recorte histórico. O Lula está ali, mas você tem todo o passado. Porque o que acaba acontecendo é essa destruição mesmo, da memória. Você viu o caso aqui do moinho. Você viu o moinho? Aquilo é um crime. Eu

fui à Inglaterra, New Castle, o prédio do moinho lá é um centro de convenções, o mesmo moinho. Até fiz uma gozação quando eu estava lá e perguntei, porque chegando lá o local que nós chegamos, fomos ver a Ponte do Milênio e estava lá o prédio, é igualzinho. Aquelas torrezinhas redondas. Igualzinho. Aí eu perguntei o que era e falaram "Aqui foi reformulado e hoje é um centro de convenções". Quando eu me lembrei dos moinhos aqui, falei: "E agora, quem está fazendo a farinha?" Onde fazem as farinhas, porque os moinhos fecharam todos. Mas aqui você não vê um crime? Foi um crime a demolição desse moinho. Era fazer um baita de um museu, podia ser qualquer tema, mas podia ser da indústria, podia ser de um sei lá o quê... mas não, destrói.

Na Mooca, por exemplo, você vê o que virou o Cotonifício Crespi. Mas você não pega, você vai pegando todas elas. Olha, a Antarctica vai para o brejo daqui a alguns dias. Aquele quarteirão todo da Antarctica, se não me engano, já tem incorporadora que já adquiriu aquela coisa toda da Antarctica, aquilo vai derrubar, como foi o Açúcar União, você vê que passa lá pelo trem até você vê: O Açúcar União foi para o vinagre.

Então, essa memória da própria arquitetura ela está sendo varrida. Mas mesmo a história toda. Você vê os índios, aqui? Não tem um "museu do índio" aqui em São Paulo. Não teve índio aqui? "Museu do negro", "[museu] do afrodescendente", não teve os escravos que fizeram essa porcaria? Aqui, "museu do nordestino" e vai assim. E "museu operário", que eu acho que é mais ainda grave em termos... a classe dominante, é claro, ela não vai deixar isso. Nós é que teríamos uma gestão nossa que tem que... eu escrevi isso. Eu aproveitei essa questão do "museu do Lula" e eu escrevi, propondo transformar os cinemas em museus. Então, por exemplo, aqui na frente tem um cinemão não tem [Manoel se refere ao antigo Cine Comodoro, na avenida São João]? Tem um cinemão. Sei lá, faz um "museu do índio" e com uma casa de cultura para os índios se encontrarem e ter, fazer atividade cultural. Faz outra do negro em um outro cinema.

Ah, aproveitei essa deixa para também dizer que não devia ter dado terreno para o Lula, podia ter dado terreno para os pobres. Porque você poderia aproveitar todos esses museus... todos esses cinemas e você fazer museus de vários temas, faz dos coreanos. Por que é que não faz "dos coreanos"? - faz "dos judeus", você tem um monte de coisa. Eu até me lembro, esses dias eu fui na Vila Prudente, a minha filha está estudando em uma escolinha lá na Vila Prudente. E o Museu da Vila Prudente, a gente ia quando era moço, que a gente morava lá no Parque São Lucas, agora virou uma Caixa Econômica. Para você ver, é um desastre. Mas eu não sei, a gente fala isso Regina, mas eu acho que essa história operária, ela é apagada. Ela vai ser apagada.

Regina: E você acha que, por exemplo, aquele boom no Tatuapé, que foi migrando para a Mooca, a gente percebe que agora está indo para o Belém. O Brás está passando também por esse processo. Você acha que a tendência desses bairros que tinham uma característica operária, você acha que isso...

Manoel del Rio: Isso desaparece, a não ser que você mude e tenha uma gestão diferenciada. Uma gestão pública diferenciada, que se preocupe com essa questão, senão ele vai, assim como o verde, esses bairros, você tem áreas imensas verdes. E também o verde desaparece. Você teria que ter uma gestão voltada para isso.

Eu me lembro na gestão do Mário Covas que ele tinha um secretário que era do Partido Comunista, era o Marcos Mendonça, e ele começou isso. Ele que fez o Museu da Imigração, até com aquele bondinho lindo, que ia lá e vinha. Qual o outro museu que eles fizeram? Eles começaram a pensar isso, mas isso desapareceu da própria gestão deles, mas que era uma tentativa de recuperar. É uma coisa que ninguém defende. É o "pessoal da cultura", aquele negócio de cultura, eles ficam muito pensando no umbigo deles, mas eles não pensam em alguma coisa nesse

sentido. (...) Vou morrer e isso não vai viver (risos). Apagou tudo só tem os prédios, apagou tudo, não sobrou nada da Multividros.

Regina: É o que vem acontecendo, ali mesmo na Celso Garcia tinha uma cerâmica e hoje tem 28 prédios, do lado da favela Néelson Cruz.

Manoel del Rio: Você pode pegar o exemplo do Tatuapé, porque o Tatuapé era base operária, eu ia lá, tinha lá a Celite, tinham umas empresas de tecelagem muito grandes lá no Tatuapé. Eu cheguei a jogar bola lá numa tecelagem no Tatuapé e você pega esse exemplo, ele [o mercado imobiliário] foi varrendo...

Regina: Vai se verticalizando, é um pouco do que eu tenho observado. No Belém é assim, você tem uma verticalização bem forte, perto do metrô. Essa verticalização está concentrada na Celso Garcia e perto do metrô, a parte de baixo, na verdade, você tem uma concentração de cortiços e ainda muitos terrenos, alguns galpões abandonados, fechados, mas você começa a ver que tem uma diferenciação no espaço, quer dizer, o espaço de quem tem mais dinheiro e o espaço de quem não tem. Mas, até que ponto esse convívio é possível? Porque eu imagino que tem uma hora que ele pode chegar num conflito tal, que expulsa essa população mesmo...

Manoel del Rio: Agora essas melhoras econômicas do bairro sempre expulsam, viu? Sempre. Hoje estamos falando muito da Copa, mas eu, por minha experiência, que fui morar num bairro que não tinha nada, que a gente tinha que usar aquela galocha. Era assim, a gente morava num bairro que não tinha asfalto, não tinha nada. Então era um barro, então a gente usava galocha, que era aquela bota de borracha maior que você botava com o sapato dentro. Aí você chegava em casa, aonde você ia e tirava ou você ia com o sapato que juntava barro em baixo. Aí nas portas, a gente fazia uma coisinha assim para você chegar e raspar o pé. Era um barro terrível, então nesses bairros, aonde chegava aquela guia, porque antigamente eles botavam a guia mas não tinha asfalto, já era um privilégio e a gente andava em cima da guia e qualquer melhoradinha que dava o pobre já ia embora.

Então, hoje se pega as obras da Copa, essas avenidas, metrô, aonde chega isso já expulsa os pobres, porque o salário é incompatível com as necessidades básicas de um trabalhador, então qualquer melhoria urbana que chega, ela expulsa o pobre, em todo lugar. É claro que a Copa agrava isso, é claro, mas não é só a Copa, metrô aonde chega, uma avenida, um asfalto na rua, uma guia na rua, a água, a luz, ele já encarece o aluguel, sobe, tudo sobe e o pobre mesmo ele vai já para uma região mais deteriorada, vai para uma favela.

Eu falo assim que o Brasil é a terra da mais valia absoluta, ou seja, salário pago abaixo do valor da força de trabalho. O que quer dizer isso? O cara trabalha e tal, mas ele não ganha o suficiente para sobreviver, então esse fenômeno se espalha.

Regina: E a forma de combatê-los?

Manoel del Rio: Política pública e tem que melhorar a renda.

2º momento da entrevista: troca de questões e respostas por e-mail (9/3/2014).

Regina: Que tipo de resultado que você espera da reabilitação da área central?

Manoel del Rio: Espero que tenha política pública habitacional para as famílias de baixa renda. Ampliar o programa minha casa minha vida na reforma de imóveis abandonados e disponibilizar as moradias para os trabalhadores de menor renda.

Outra Medida necessária é mexer na política fiscal implantar o imposto progressivo para os imóveis sem função social e procurar eliminar a formação de estoque de propriedades nas mãos da especulação imobiliária.

Regina: Qual deveria ser o papel do poder público nesse processo?

Manoel del Rio: Fazer valer a lei. O direito a moradia, a função social da propriedade, corrigir o desequilíbrio entre as classes sociais e investir terrenos públicos na construção e reformas para disponibilizar moradias populares.

Regina: Como se daria o mix/mistura entre os grupos sociais em um centro reabilitado?

Manoel del Rio: A área central da cidade já é uma grande mistura de grupos sociais diferenciados. Também é uma região de grande potencial de inclusão social. Tem escola, serviço de saúde, as pessoas não sofrem a humilhação do precário transporte público, tem sempre atividades culturais de fácil acesso, dispõe de mais empregos.

O fator de segregação social ocorre pela não disponibilização de moradia popular. A reforma de imóveis abandonado é um fator determinante para a inclusão e mistura de classes sociais. Isto porque as famílias de baixa renda vão morar espremida e enclacrada na cidade. Tendo a moradia logo os filhos são encaminhados para as escolas, os adultos arrumam empregos e a vida segue. Os benefícios para a cidade são tão fortes que não entendemos a inércia e negligência do poder público em disponibilizar moradias populares para as famílias de menor renda.

Apêndice 2: entrevista com Carlos Roberto Vaz

Data da entrevista: 12 de novembro de 2013.

Local: escritório da assessoria técnica Atitude Urbana.

Minicurriculo:

Carlos Vaz, ou simplesmente Carlão como é mais conhecido, 57 anos, é uma liderança antiga do Movimento Sem-Terra Leste I, onde atuou como coordenador do grupo do Belém. Participou da importante experiência do Mutirão do Jardim São Francisco (1989-1992) onde participou da organização de uma cooperativa de trabalhadores da construção civil, ainda na década de 1990, a Cootraleste.

Atualmente é membro da Assessoria Técnica Atitude Urbana e está cursando o último ano do curso de Arquitetura. A Atitude Urbana assessora os movimentos de moradia em geral e, no centro, o Movimento de Moradia no Centro (MMC). Esta Assessoria elaborou estudos do Programa de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH) para um perímetro no Belém.

Entrevista:

Regina: Bom, eu queria primeiro que você fizesse uma avaliação desse processo de renovação urbana que vem acontecendo aqui nesses bairros, no centro – nos bairros centrais. Como é que você avalia isso?

Carlos Roberto Vaz: Eu acho que dá para fazer essa avaliação pensando no histórico da própria atuação do movimento de moradia, que foi o primeiro a colocar a questão da moradia no centro, de repovoamento do centro, como uma proposta adequada, inclusive, talvez a mais adequada ainda, para moradia popular. Então, eu acho que é bom lembrar que a gente começou essa história em 90, em 1990 que isso o movimento pontuou.

De 90, então, nós temos vinte e três anos. Há vinte e três anos atrás, em 1990, no governo da Luiza Erundina, que foi estabelecida as bases da reivindicação dos movimentos para moradia no centro. Então, nessa época, se formou a Unificação de Luta de Cortiços que existe até hoje. Essa unificação de lutas eram movimentos, digamos assim, meio que isolados, que atuavam na região central. Nós tínhamos – não sei se é por aí o caminho, nós vamos dar o histórico mesmo disso daí rapidinho, porque a partir daí que a gente vai dizer a avaliação, nossa avaliação.

Vamos começar pela Mooca que era uma região fabril – ainda era, em 1990, não se tinha ainda desmontado o parque industrial – então nós estamos falando ainda de um período que nessa região central se tinha um parque industrial, digamos assim, agregado ao centro. Então, na Mooca nós tínhamos a Associação dos Trabalhadores da Mooca, que tinha uma atuação por moradia, por melhor qualidade de vida nas moradias centrais que eram os cortiços; nós tínhamos um trabalho no Brás que era feito pelas igrejas, ali na Igreja São João e por algumas irmãs que davam sustentação, digamos assim, assistência a essas famílias moradoras de cortiços no Brás. Tínhamos (nós) no Belém, porque no Belém, à época, se tinha como Bispo o Dom Luciano, que depois de Bispo do Belém assumiu a presidência da CNBB e essa questão dos cortiços ele morava no Belém, quer dizer, ele convivia com essa situação de cortiço. Então, a gente também junto com esse trabalho da igreja, atuávamos nos cortiços do Belém, que era o grupo do Belém.

Houve também a intensa colaboração da Associação em Defesa da Moradia (ADM), por meio dos advogados Miguel Reis Afonso e Rildo Marques de Oliveira.

Então nós tínhamos aqui Mooca, Brás, Belém e, no centro, a Igreja de Santa Cecília também dava um trabalho de assistência aos cortiços, que hoje é o chamado MMC – Movimento de Moradia no Centro. Então tinha essa atuação na Igreja de Santa Cecília. Esses quatro movimentos, digamos assim – o Movimento da Mooca, Trabalhadores da Mooca; o do Brás, o trabalho de moradia no Brás; o trabalho de moradia no Belém e esse trabalho de moradia na Santa Cecília é que constituíram, então, a União de Luta dos Cortiços e que colocou pela primeira vez para o Poder Público, essa questão de moradia no centro da cidade. Junto com isso, tinha também a questão de uma melhoria na qualidade de moradia nas próprias moradias coletivas, nos próprios cortiços. Foi aí que saiu a tal da Lei Moura, tem uma lei – é um vereador Moura que fez essa Lei Moura e parece que foi aplicada mais recentemente, mas ela ficou muito tempo no ostracismo.

Em relação à produção de moradia, esses movimentos, à época, ocuparam a Secretaria de Habitação do Município e se posicionaram dizendo que a Secretaria tinha que ter uma atuação aí. E a resposta dessa ocupação foi a constituição do GT de Cortiços da Cidade de São Paulo; isso foi um grande avanço. A gente colocou, pontuou... porque, até então, moradia no centro era uma coisa de doido – até para os próprios movimentos, os outros movimentos –, era impensável dizer: “Não, no centro. Imagina, vocês querem moradia popular no centro. Isso é um grande sonho, um grande devaneio”.

Mas a Secretaria, à época, a Ermínia Maricato e o Nabil Bonduki responderam a essa provocação do movimento com a criação de um GT de Cortiço, e esse GT de Cortiço, coordenado, então, pelo arquiteto Manetti, começou junto com os movimentos a pensar uma proposta de atuação. E nesse processo, dois empreendimentos foram implementados, foram projetados, inclusive, lá na Prefeitura, que foi o Casarão, lá da Celso Garcia, e o Projeto Madre de Deus, na Rua Madre de Deus, na Mooca. E a Prefeitura foi ágil nesse sentido nos dois empreendimentos. Você estava no meio de um governo que tinha começado em 89 e entre 90 e 91 se desapropriou o Casarão, se desapropriou o Projeto Madre de Deus e foi executado em regime de alta gestão com os movimentos.

Então, o Madre de Deus e a Celso Garcia, eles foram os primeiros conjuntos habitacionais verticalizados, feitos por autogestão e, além de serem verticalizados, foram os primeiros no centro da cidade com tempo hábil. Então a gente teve no governo da Luiza Erundina dois empreendimentos significativos de moradia verticalizada no centro e não só verticalizada, como também feito em autogestão; foi um avanço nisso.

E o passo seguinte foi a criação na definição de um programa chamado Sub Programa, que previa o repasse dos recursos para as associações comprarem terrenos no centro da cidade para dar continuidade a essa proposta feita pelo Casarão e pela Madre de Deus. Chegou-se a comprar a vila Quinze de Janeiro. Havia outras propostas de compra, mas o governo acabou e o governo seguinte, que foi o governo do Maluf, desmontou esse programa.

Então, chegou a se ter uma política de moradia no centro. Esses dois empreendimentos, uma vez em pé funcionando, foram que orientaram a Companhia de Habitação do Estado de São Paulo – a CDHU – a começar a pensar também em um grupo. Eles também criaram um GT e aí se começou um programa chamado PAC, que era Plano de Atuação em Cortiço – na época do governo Mário Covas, que era coordenado pelo Secretário da Justiça, que era o Belizário, que tentou-se avançar em algumas coisas – aí nós já estamos em 92, 93.

Em 96, a CDHU começou a fazer esses levantamentos de possibilidades de intervenções e, depois de dez anos, a companhia começou a comprar alguns terrenos que foram indicados por esse trabalho e, pontualmente, se fez alguma coisa também. Hoje você tem habitação de interesse social no centro também produto dessa resposta do Governo do Estado à provocação dos movimentos. Se tem um na Avenida do Estado; tem no próprio Brás, uns dois ou três e são essas as experiências aí que se tem.

Então, em termos de organização na formatação de política: a Câmara Municipal também, nessa época, em 95 – isso aí em 1995 –, se colocado para Câmara Municipal, ela começa a fazer um levantamento dos prédios vazios no centro. Você veja, em 95 e nessa época já se tem um relatório da Câmara Municipal que haviam duzentos prédios vazios na cidade de São Paulo e que tinha que procurar, então, uma maneira de que esses prédios fossem moradia. Aí nós já estamos no Governo do Prefeito Pitta, que o Secretário era o Lair, e que também começou, então, a formatar junto com a Caixa Econômica Federal um processo de reforma, de requalificação desses edifícios para moradia; nós não tínhamos um formato de financiamento para isso.

Aí, também com a participação dos movimentos, chegou-se à definição do PAR: que era o Plano de Arrendamento Familiar –, por que arrendamento? Porque como a questão não havia uma política de subsídio como há hoje, e o recurso era do Fundo de Garantia, e as famílias não tinham muito garantia, o baixa-renda não dava para ter garantia de que fossem restituir o Fundo de Garantia. Então, para que a Caixa e o Fundo de Garantia não tivessem prejuízo, se fez um arrendamento, porque caso as famílias não pagassem, o imóvel era retomado rapidamente e não daria prejuízo ao Fundo, visto que estaria sendo valorizado, então o Fundo não transferia essa unidade para titularidade da família; ficava arrendado via ao PAR.

E com o PAR, então, se fez o Fernão Sales, o que são – que eu pelo menos lembre – mais significativos, e o Rizkallah Jorge, lá no Anhangabaú. E depois outros também, como Hotel São Paulo. Foram feitas algumas intervenções com o PAR, só que tem um ritmo muito lento para as transformações da cidade. E nesse período o centro e o parque industrial do Brás e Belém foram desmontados; esses galpões estão ainda na deriva, estão vazios.

E o que eu quero ressaltar – e uma opinião pessoal, que foi baseada no que a gente tem lido –, o centro da cidade de São Paulo ele sempre foi recusado pelas elites. Então, morar no centro não era uma coisa que a elite curtia. A elite foi embora do centro já. Ela já foi para Higienópolis, Paulista com o plano de urbanização já lá no começo do século XX – em 1900, 1920, 1930 – o pessoal já foi embora para o Pacaembu, para Paulista, para Higienópolis. O centro não era na situação. A elite sempre recusou o centro, sempre achou degradante para ela morar no centro, mas também nunca se quis dar o centro para os pobres.

Então fica uma situação gozada: a elite recusa, a classe média não gosta de morar no centro também. Se a classe média gostasse de morar no centro, estaria uma procura por aquilo, teria interesse dos investidores; também não gosta e não se quer que o centro se torne popular. Então se evita porque acha um absurdo o centro da maior cidade da América Latina e a quinta cidade do mundo ter o centro histórico ocupado por famílias populares, de perfil popular, de baixa renda; não se quer isso, porque acha isso um absurdo. Em compensação, a classe média como a elite também não quer morar, então ficou uma situação de indefinição, de o que fazer com o centro.

Essa é uma situação que está posta. Esses planos de renovação que se coloca, primeiro que se coloca porque não tem como não se colocar. Se fosse Guaianazes, Itaim Paulista, lá para o lado de Perus, se fosse periferia, tudo bem, a periferia pode não ter plano nenhum. Cidade já tinha periferia mesmo. Se não tiver nenhum plano, é periferia; não há uma cobrança e fica escondido. São situações escondidas da cidade.

Mas, no centro de São Paulo, não tem como não ter plano. Então fala de se fazer esse plano, mas tem essa situação, ao meu ver, estruturante e grave, que é o que a classe média/elite também não quer ocupar aquilo ali, haja vista que não só moradia, mas também as empresas; as grandes grifes do centro da cidade de São Paulo abandonaram aquilo. Você tinha ali as grandes redes, as redes de loja, as grandes grifes, todas tinham as suas lojas no centro de São Paulo. E elas foram embora: foram embora para shopping, foram embora para outras regiões e abandonaram aquilo ali. Então há um movimento de abandono das elites do centro. A classe média não gosta daquilo ali também e o movimento de moradia que quer aquilo é negado a ele.

Fica muito espaço vazio, até que os movimentos nos últimos anos – nos últimos cinco, seis anos – intensificaram a ocupação mesmo. Está parado, o discurso é: “Vamos renovar, vamos trazer moradia”, todo mundo fala desde Lair, desde o Pitta. Depois do Pitta veio a própria Marta; depois da Marta, veio o Serra, veio o Kassab. Quer dizer, são anos que vão passando, gestões que vão passando, esse discurso não muda, mas a coisa não avança nesse sentido. Aí os movimentos partiram, então, para ocupação mesmo e hoje estão no centro e estão dizendo que “enquanto houver prédio vazio eles serão ocupados”.

Regina: Tá. Agora, ao mesmo tempo, só pensando até nesse histórico que você deu. O Movimento de Luta por moradia no centro vai se articular a partir dos bairros intermediários...

Carlos Roberto Vaz: Isso.

Regina: Bairros que estão no entorno do centro. E depois o movimento passa a atuar mais diretamente no centro, no centro histórico.

Carlos Roberto Vaz: Isso, é.

Regina: As ocupações têm girado em torno da Sé, República.

Carlos Roberto Vaz: Isso.

Regina: E esses bairros onde o movimento começou não tem uma reivindicação mais atuante do movimento. Por que você acha que aconteceu isso? Porque, assim, o foco acabou virando o centro histórico. Esses bairros intermediários que têm exatamente isso, têm um grande número de terrenos vazios, galpões, enfim, de instalações que estão ociosas. Esses bairros acabam não sendo alvo nos discursos do movimento e eu não tenho percebido essa reivindicação de “queremos habitação também nesses bairros Belém, Brás, Mooca”, que são bairros que têm uma boa infraestrutura tal qual o centro histórico. O que você acha? – você que está aí mais no meio.

Carlos Roberto Vaz: Eu acho que a ação de ocupação concentrada no centro na minha opinião é uma coisa mais de estratégia de visibilidade. Já que tem vários prédios vazios, são muitos, é absurdo, tem um do lado do outro. É uma quantidade muito grande de prédios vazios sem ocupação. Então eu acho que centralizar ali naquela ação na Sé, na República, é mais por uma questão mesmo de visibilidade e, mesmo porque, os prédios têm muito mais condições de serem habitáveis nesse momento. Mesmo precariamente, eles têm mais condições do que um galpão na Mooca, um galpão no Brás. Mas eu acho que no discurso, na reivindicação de pauta dos movimentos acaba tendo também uma reivindicação para áreas ali no centrão. Agora, mesmo com esse vazio, o que ocorre é que o valor do metro quadrado nessa região é um valor muito caro e, o que acontece, as contas acabam não fechando pelo o que se tem de investimento em moradia popular.

Voltando um pouco em cima da história que a gente está fazendo nesse tempo todo, o que me parece é que o modelo de financiamento é burro. Quer dizer, você tem um modelo de financiamento estritamente residencial em um local que é o exemplo de uso misto, desde o princípio da história da cidade. Como é que você vai em uma terra valorizada com um projeto estritamente residencial? Vamos pegar, por exemplo, o projeto Casarão da Celso Garcia. No projeto inicial, haveria – e consta no projeto – que o térreo seria uma loja.

Você está na Celso Garcia, você não pode sair da vocação da Celso Garcia, que historicamente deu certo, que era comércio embaixo e moradia em cima. E a Prefeitura não tinha instrumento legal para vender essas lojas; a Secretaria de Habitação não tinha instrumento legal para isso. Hoje, a Caixa Econômica Federal também não tem um instrumento financeiro que coloca isso. Então, nós trabalhamos ali com um conceito – levamos até ao presidente da Caixa, Jorge Hereda, estamos tentando divulgar –, um conceito que chama “incorporação social” para essa região.

Por que incorporação social? Porque são regiões que necessitam, que têm que continuar. A requalificação comercial também é necessária que ocorra junto com esse repovoamento, junto com as moradias populares no centro, você também tem que fazer uma proposta de requalificação comercial daquilo ali. Então nós fizemos uma simulação em vários locais: fizemos uma simulação na Celso Garcia, fizemos uma simulação ali mais próximo do Glicério, Cambuci. Em qualquer dos lugares, se você usar o conceito da incorporação social, você teria uma proposta comercial no centro, no térreo ali, isso não é novo. O Copan se abriu por conta disso. O Copan já teve cinema embaixo, tem uma galeria. A Galeria 24 de Maio também tem ali uma rua que liga a 24 com a 7 de Abril com lojas; tem até ruas superiores. Você tem a coisa funcionando e em cima são kitnets, a 100 metros do antigo Mapping e do Teatro Municipal.

Quer dizer, já se fez moradia popular sem que ela fosse (vergonhoso), porque uma kitnet a 100 metros do Teatro Municipal e do Mapping quando isso era glamour, representava glamour na cidade de São Paulo. Por que não? Mas não eram estritamente residenciais. O Copan tem desde apartamento de quatrocentos metros a apartamento de trinta metros, e também tem comércio.

A história dessa ocupação na cidade de São Paulo no centro, de 40, 50, 60, quando ele se renovou, era uma proposta interessante. Agora, como você vai fazer um financiamento de uma moradia comercial em um centro histórico ou em um centro comercial? Só moradia? Isso é absurdo! Se houvesse um jeito de que a Caixa Econômica Federal conseguisse articular em um mesmo empreendimento três linhas de financiamento... ela não consegue fazer isso. Você teria um financiamento para o térreo, que seria esse comercial é com o dinheiro da própria Caixa que eles fazem. Que existe lá na Caixa uma linha de financiamento que é Imóvel Comercial Implanta, que não é dinheiro do FGTS, é dinheiro da própria Caixa. Existem na Caixa, também, uma linha de crédito chamada Crédito Associativo e tem o Minha Casa, Minha Vida Entidades.

Então, a proposta que a gente fez e que fechou as contas era: a lucratividade dos empreendimentos, da parcela do empreendimento que fosse o comercial, fosse transferida por isso em incorporação. Se o incorporador for lá fazer um projeto comercial, esse lucro vai ser incorporado pelo incorporador. Quando a gente coloca a incorporação social, a gente diz o seguinte: que esse lucro é incorporado para viabilizar e complementar o recurso da habitação de interesse social. E a ideia não é fazer habitação social só para zero a três, eu acho que a gente tem que trabalhar com a faixa de zero a dez e fazer com que esses empreendimentos também tenham uma diversidade no perfil socioeconômico para não repetir erros de você ficar concentrando famílias de baixa renda. Você tem que fazer essa mistura, “junto e misturado”, como o pessoal fala aí. É bom,

porque a comunicação e a convivência entre perfis social-econômicos é saudável para todo mundo. Para os mais acima e os mais abaixo.

Essa incorporação social acaba sendo, também, um instrumento de fortalecimento do tecido social, que é a função da arquitetura também. A arquitetura tem uma função social e essa função social porque ela trabalha com a roupa da sociedade que é a casa. Então um projeto de arquitetura, ele estrutura uma sociedade, ele estrutura um modelo de convivência na sociedade e isso seria possível. Mas não é possível porque a Caixa Econômica Federal não consegue trabalhar, articular, nem criar. Você fala: “vou criar uma linha para isso”, ela não consegue articular três linhas de financiamento existentes nela em um empreendimento, aí não sai nada mesmo. Fica o tempo passando e não sai nada.

Regina: Agora, eu queria voltar um pouquinho na questão da ocupação desses bairros – especificamente esses dois, Brás e Belém. Porque o que eu acabei levantando, até por meio do IBGE, é que você tem um movimento imobiliário grande nessa região...

Carlos Roberto Vaz: ...agora, recentemente.

Regina: ...recentemente.

Carlos Roberto Vaz: Para pessoal de três a seis salários mínimos.

Regina: Isso. E que tem acontecido essa movimentação, inclusive uma verticalização bastante acentuada. E aí, ao mesmo tempo, a gente percebe assim: essa verticalização tem acontecido muito no eixo do metrô e a parte da Celso Garcia para baixo, você percebe que há uma movimentação, que é a região onde tem mais galpões, antigas instalações fabris, mas há ainda muito cortiço e a iniciativa privada está chegando aos poucos, mas com a construção de prédios de alto padrão. O que você acha que nesse processo vai acontecer? Quer dizer, isso pode gerar uma expulsão dessa população, porque não é uma população que está articulada? Como é que o movimento – não sei se você ainda tem ligação com o do Belém –, mas como é que o grupo, o movimento vem pensando ali essa atuação e essas coisas todas no território? Se você consegue visualizar esse...

Carlos Roberto Vaz: Aonde são as ZEIS, o movimento nesse processo todo conseguiu demarcar uma boa parcela de ZEIS nessa região. Uma lei em São Paulo coloca que ZEIS é habitação de zero a seis salários mínimos. Então, como o programa Minha Casa, Minha Vida Entidade, que dá subsídio para famílias também de três a seis começou a viabilizar, as construtoras viram nesse nicho de mercado trabalhar para essa faixa de três a seis salários mínimos. Agora, o que ocorre é que são empreendimentos residenciais. Aquilo que eu falo: o Incorporação Social não é só uma política ou um programa que viabilizaria as camadas de baixa renda, de zero a três, morar no centro. Mas ele vai de encontro à história de ocupação daquele lugar, porque as construtoras estão fazendo dois ali.

Você tem um programa Gafisa, um projeto da Gafisa no lago do Belém; criou um muro de quase quatro metros de altura, criou uma fortaleza em um bairro misto, de uso misto. Como é que essas construtoras vão começar a fazer muros? Então você vai ter de fachada muros em zonas que foram tradicionais e bem sucedidas enquanto uso misto. Fazer condomínios fechados, é uma loucura isso que está sendo feito. Graças aos bons ventos e a população elegeu alguém mais progressista, que está sendo discutido na renovação do plano diretor impedir que isso ocorra. Então vai ser obrigatório em zonas de usos mistos, zona mista e nas centralidades – tanto linear quanto polar, que não se faça mais recuo e que seja obrigado a você ter comércio no térreo, para você não descaracterizar esses bairros que são ocupações bem sucedidas, modelos de ocupações bem sucedidos, onde você mantém também o emprego, a empregabilidade lá no bairro.

O que está sendo feito é louvável porque se começou a investir habitação nisso, mas esse modelo tem que parar porque fazer condomínios fechados, colocar muros altos em ruas comerciais é um absurdo, é um engano, é um engodo; você tem que interromper isso. E aquilo: tem que diversificar o uso e diversificar também o perfil socioeconômico das famílias para não ficar guetos. Nem gueto de elite, nem isso. Agora, eu não sei mais, pelo o que eu percebi, pelo o que eu vi, é mais difícil se vender apartamentos. Quanto mais centrais, mais difícil e mais demorada é a venda. O pessoal de classe média não está afim de morar ali mesmo no Parque Dom Pedro, não há uma vontade de famílias. Eles preferem ainda Tatuapé, Penha, Vila Carrão que está sendo feito muito, até São Mateus, ali na Mateo Bei. Então ainda a classe média prefere outros locais. Mas existe um pessoal intelectual que gostaria de morar no centro e que esses apartamentos acabam atendendo esta faixa.

Regina: Aí é uma outra questão que eu tenho em relação até a questão da memória, porque o bairro Brás e Belém eles são simbólicos, uma memória operária muito forte...

Carlos Roberto Vaz: Simbólico; é, muito forte.

Regina: ...um trabalho e tal. E o que eu vejo, são assim, dois movimentos: primeiro, você tem padrões diferentes no Brás e no Belém. Então você tem uma classe média, uma classe com um poder aquisitivo um pouco mais alto adquirindo e os padrões dos imóveis no Belém eles têm um diferencial. Por exemplo: não tem nenhum imóvel com um dormitório sendo lançado, ao passo que no Brás você tem um dormitório e um kitnet. Já no Brás você não tem nenhum imóvel de quatro dormitórios, coisa que no Belém você tem muito.

Carlos Roberto Vaz: Isso.

Regina: E, assim, tanto a questão do comércio. Há uma mudança no comércio, no padrão de comércio no Belém, coisa que a gente ainda não verifica no Brás.

Carlos Roberto Vaz: No Brás, é.

Regina: Está tendo, de certa forma, um certo enobrecimento do Belém. E essas construtoras usam essa memória, falam muito do bairro, mas, ao mesmo tempo, constroem condomínios fechados que não dialogam em nada com o bairro.

Carlos Roberto Vaz: Isso.

Regina: Como é que você acha que fica a questão da memória nesses bairros?

Carlos Roberto Vaz: A memória desses bairros vai ser... uma questão mais técnica: os arquitetos e engenheiros dessa construtora não estão nada preocupados com a questão de manter o uso misto, a zona mista. Eles não estão preocupados com nada, na realidade. Não existe uma consciência por parte das construtoras de cidadania. A produção arquitetônica e dos empreendimentos eles têm como orientação única o lucro; isso é um absurdo na produção na cidade. E ainda eles até arrotam – que a expressão é essa mesmo – a questão da sustentabilidade no uso dos materiais.

Sustentabilidade no Brasil para as grandes construtoras é uso de materiais. Eles ignoram o componente social, o componente histórico. Então, se você descaracteriza totalmente o uso dessas regiões, que raio de sustentabilidade eles estão tendo? Sustentabilidade está vinculada à consciência que é chamada de permacultura, a cultura permanente. Eles descaracterizam assim mesmo, na cara dura, fecham os condomínios, deixam os condomínios fechados; concentram a entrada e a saída de carros por uma porta só; não trabalham a abertura e não facilitam a malha

urbana dessa região. Quer dizer, a cidade é uma coisa perigosa e o empreendimento deles eles isolam as famílias da cidade. Então cidade e nada é a mesma coisa para eles. Cidade é uma coisa a ser evitada, a ser fechada, a ser trancada. A arquitetura aí não facilita a relação morador e cidade. Ao contrário, eles dificultam, criam muros, criam barreiras. É como se a cidade fosse alguma coisa perigosa. É a cultura da insegurança, é a arquitetura da insegurança. Agora parece que não vão se permitir mais a aprovação desses projetos e a gente está vendo que a aprovação desses projetos envolveu muitas falcatruas – não só falcatrua histórica, como falcatrua com o próprio zoneamento, mas falcatrua de aprovação de uma forma meio esquisita.

Regina: Carlos, você tem projeto nessa região?

Carlos Roberto Vaz: Infelizmente a gente não conseguiu emplacar porque estamos batendo na Caixa com a questão da incorporação social.

Regina: Mas vocês têm estudos?

Carlos Roberto Vaz: Temos estudos na incorporação social que a gente conseguiu fechar a conta lá na Celso Garcia; fechamos a conta lá no Glicério. E a gente também não quer fazer estritamente em residencial, não queremos repetir esse modelo.

Regina: Tá. E na Celso Garcia, é o quê?

Carlos Roberto Vaz: Era em um terreno.

Regina: Em um terreno.

Carlos Roberto Vaz: Que tem um galpão e nós fomos, inclusive, conversar com a Associação dos Lojistas do Brás, se você ver a reivindicação da Associação dos Lojistas do Brás, é uma requalificação para o comércio e uma requalificação urbana do Brás. O PL, que chama o Brás, é uma unidade de produção local, uma das mais famosas do PL do país, é aquele polo de confecção ali. Ele é também um grande feito histórico, há muito tempo que ele se mantém ali e eles querem a requalificação disso. Então, a incorporação social permitiria... e a gente tem estudo.

Nós temos um estudo de uso disso, do Brás, do Belém. Nós que chegamos a cadastrar – fomos ali no Brás – quatrocentas confecções cadastradas, para que a gente pudesse fazer projetos que você viabilizasse a melhoria da qualidade das lojas, das construções, das lojas e das confecções, e assentasse famílias moradoras ali que trabalham no Brás. Então, se você ficar ali no Largo da Concórdia, ver o deslocamento das famílias, das pessoas, que vão trabalhar de manhã, voltam e vão para São Miguel; o que a gente queria fazer – e aquilo que você falou –, a gente não consegue um financiamento para isso. A gente consegue fazer a partir de alguns projetos que a gente pega, financiar algum tempo da gente para fazer isso, porque a gente demorou três meses para levantar ali no Brás esse cadastramento das quatrocentas confecções. É muita gente. Esse trabalho da incorporação social teria que ser pensado de tal forma que você requalificasse as confecções, as construções. São gabarito baixo; se você for ver lá tudo tem um pavimento só, no máximo dois pavimentos. Grande extensão no território ali no Brás desse polo de confecção. É um pavimento só, as características dos prédios são aqueles terrenos com (testada) estreita, mas profundos, então as confecções ocupam o espaço da frente e você tem o miolo vazio, um grande vazio no miolo, no centro desses terrenos, das quadras. Então teria que ser um processo de requalificação comercial do próprio polo industrial e a moradia dessas famílias que já trabalham na confecção. E aí, sim, você evitaria o deslocamento de muita gente que já estaria vindo ali. Mas não tem ninguém articulando isso.

Regina: E, por exemplo, para os moradores de cortiço também?

Carlos Roberto Vaz: Entraria dentro dessa proposta, porque o pessoal morador de cortiço quer morar ali exatamente porque trabalham nas confecções. Ou nas confecções, nos bares, nos serviços que dão apoio a essas confecções. Nos levantamentos que nós fizemos no Brás e no Belém, 70% das famílias trabalham – vão a pé – no local. Quer dizer, os moradores dessa região aí, dos cortiços, não utilizam transporte coletivo. Só os que trabalham, moram na periferia e trabalham no polo. Se você amplia isso, você faz uma requalificação disso, é possível assentar as próprias famílias de baixa renda que trabalham nas confecções junto com os moradores de cortiço.

Regina: Tá certo. Como é que você avalia essa nova gestão e essa questão do discurso, novamente, em relação ao centro? Porque se anunciou muita coisa, cinquenta e cinco mil unidades, vinte mil; mas em termos de ação mesmo, quais são as suas expectativas?

Carlos Roberto Vaz: Eu vejo assim: se eles não conseguirem articular recursos e linhas de financiamentos diferentes, eles também não vão conseguir financiar. Se for assim, cinquenta e cinco mil moradias – ou sei lá quantas mil moradias serão no centro –, CDHU fala em dez mil, então se você não tiver uma proposta diversificada de empreendimentos articulados, empreendimentos comerciais e residenciais articulados, aí a coisa não vai funcionar. Você teria que articular aí. E entre os residenciais, também uma diversificação no perfil socioeconômico, porque senão não funciona; se for estritamente residencial, não funciona, porque o próprio Governo do Estado tem limite e a Prefeitura também tem limite de financiamento. Então todo recurso é uso da Prefeitura se forem usados para fazer só moradia, aí não tem sustentabilidade econômica. Enquanto isso, onde se tem recursos, que é a Caixa Econômica Federal, não consegue fazer uma coisa mais inteligente; você não consegue operar a reforma urbana com as linhas de financiamento existentes na Caixa Econômica Federal. Eu não sei o que o Ministério da Cidade está esperando, ou para modificar as linhas de financiamento da Caixa ou para começar a existir por ela própria, mandar para o BNDES, algum lugar que consiga ser mais inteligente, porque a Caixa não é. As linhas de financiamento da Caixa não dá para você fazer requalificação urbana ou reforma urbana com ela. Então você só consegue fazer empreendimentos isolados: ou só residenciais ou só comerciais.

E aí a terra fica cara para todo mundo. Um dos estudos que nós fizemos, dividimos a terra em três e fomos conversar com algumas empresas de estacionamento. Você tem o subsolo que você poderia vender para empresa de estacionamentos que tem interesse; o térreo e o primeiro andar para serviços e o solo criado, para moradia. Então isso você consegue vencer o custo depois da (terra), você divide o custo em três.

Regina: Está certo. Você quer fazer alguma avaliação? Para mim, está ótimo. Acho a sua avaliação super clara em relação a esse processo.

Carlos Roberto Vaz: Só para encerrar. Eu acho que a gente ainda está pecando, porque, vamos supor: um governo tem quatro anos de gestão. Então, todo governo quer deixar resultado. Aí vem o outro, quatro anos, quer deixar resultado, quer deixar resultado... O que está havendo é que não está existindo – embora haja o Estatuto das Cidades – um esforço de planejamento estratégico. E não há também dos órgãos que deveriam estar acompanhando isso, como o Ministério Público de Habitação e Urbanismo, são advogados, não têm qualificação – acho que são até incompetentes – para que enquadrem os governos a estarem, de fato, dando continuidade aos planos de requalificação urbana, que no estatuto prevê.

Então, o que acontece? Uma situação dessas que a gente está falando – no que eu acompanho um pouco mais e o que eu tenho acompanhado – seriam exemplos do Japão, eles acontecem em vinte anos, em quatro gestões. Só que lá é obrigado. Eles chamam de Land Readjustment – é o direito de reajustar. A propriedade existe, propriedade privada, mas o direito de reajustar é do Estado, que seria aqui também uma operação urbana. Ocorre que não há, digamos

assim, do Ministério Público e da própria sociedade uma exigência e uma cobrança para que esses planos tenham continuidade.

Recentemente, vamos pegar o Governo da Marta e o Governo do Serra, que seriam dois governos progressistas; e o próprio Mário Covas, que era do PSDB e foi o coordenador da Comissão de Políticas Urbanas na Constituinte e que dali saiu a exigência do Estatuto da Cidade e dos planos diretores, porque o Mário Covas foi prefeito de São Paulo e soube qual foi a dificuldade de governar sem um plano diretor.

Você tem, historicamente, essa luta pelo Estatuto da Cidade. Você teve um Governo da Marta, progressista, e no Governo Serra, que se suporia que seria um governo progressista e tomou decisões do tipo “aquilo ali é do programa da Marta”, “aquilo era nosso programa”, “programa do Kassab”, “programa do Pitta”, “programa do Maluf”, “programa da Erundina” – não existe isso. Tem que ter, uma cidade como a nossa ou uma região central, um programa de requalificação urbana; ele vai perdurar, no mínimo, três a quatro gestões.

Então tem que ter esse compromisso e tem que ter enquadrado, porque o Estatuto está aí, está posto, é lei; o Ministério Público tem que acompanhar isso aí. Essa gestão, como não há planejamento, se conseguir fazer uma proposta séria de planejamento urbano como essa dos prédios de evitar recuo em zonas de centralidades, em zonas mistas e estabelecer um programa de requalificação, já é um grande avanço. Se conseguir fazer duas gestões, ótimo, porque daí você tem a possibilidade de dar continuidade no plano. Mas, o que não pode haver, é investir tempo em um plano e ficar na planificação, no planejamento e, depois, dura uma gestão.

Quem quiser fazer isso vai pagar esse mico, porque vai perder-se muito tempo – como foi o Governo da Marta –, usou o tempo para isso, fez um planejamento interessante e depois o plano diretor era o do Plano da Marta e não era um plano diretor da cidade estabelecido pelo Estatuto da Cidade. E foi aí que não se deu continuidade às ações previstas no plano diretor; infelizmente é isso.

O jogo democrático no Brasil foi uma luta e a gente quer a democracia, mas quatro anos para planejamento urbano ou para política urbana, você não consegue dentro de uma gestão fazer um plano e executar. Então, aí, volta de novo: o esforço da Prefeitura está sendo em fazer, de novo, um planejamento a médio e longo prazo.

Regina: Está certo, que é o que todo mundo diz.

Apêndice 3: entrevista com Luiz Kohara

Data da entrevista: 12 de dezembro de 2013.

Local: sede do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos.

Minicurrículo:

Luiz Kohara, é engenheiro civil, mestre pela Escola Politécnica da USP e doutor e pós-doutor pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. É secretário executivo do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, entidade fundada em 1988 que atua na região central da cidade de São Paulo junto à população em situação de rua, catadores de materiais recicláveis, famílias e comunidades com problemas de moradia, trabalhadores informais e situações de violações dos direitos humanos e direito à cidade. Trabalhou na Secretaria Municipal de Habitação entre 2001 e 2004, período em que coordenou a formulação e implementação dos Programas como Bolsa Aluguel, Locação Social, Programa de Cortiços.

1º momento: entrevista gravada (12/12/2013):

Regina: Você tem acompanhado as transformações ocorridas na região central, em relação aos cortiços e a forma de ocupação da população de baixa renda nestas áreas? O que você tem observado?

Luiz Kohara: Eu tinha certeza absoluta, depois eu fiz o mestrado, fiz a pesquisa em 98. Na mesma região aqui, até que... acho até... vocês até acho que ajudaram na época quando eu estava... e fiz a pesquisa. Depois, passados vários anos, teve vários prédios passando na mesma região falei "Putz, aqui era um cortiço e não tem mais o cortiço. Estão fazendo um prédio". E de prédios novos aqui tinha um cortiço aqui perto do Senac, tinha um prédio novo de escritório. Eu tinha certeza que tinha acabado, mas quando eu fiz depois o mestrado.

A Silvia Schor falava "uma coisa que é muito difícil no teu trabalho é voltar no mesmo lugar para a gente ver depois de anos o que aconteceu no mesmo lugar". E aí eu fui fazer a pesquisa 13 anos depois. De 98 a 2013 no mesmo tempo, no mesmo território. Com certeza que eu ia calcular quantos cortiços deixaram [de existir], e a ideia era levantar que novos prédios apareceram, que tipo de coisa. E aí a mesma pesquisa não foi com o proprietário, àquelas coisas que eu fiz no mestrado, mas era só o que aconteceu com aqueles imóveis. Então eu fiz de novo.

Teve uma menina que fazia mestrado na FAU [Faculdade de Arquitetura e Urbanismo] que também queria estudar cortiço e que ajudou, a dona Olga, porque tinha muitos bolivianos, coisa que não tinha, e paraguaio. E eu... "vamos [na] certeza, vai rua, por rua" e começa a ter várias assim. Eu não estou com os dados precisos, mas vou te passar.

Tinha noventa e dois cortiços naquela época - e olha que eu ia três vezes para conferir se era cortiço-, se era só degradado e não era cortiço. Passados treze anos eu encontrei cento e quatro cortiços e fora que alguns bolivianos não abriram a porta - e eu tinha certeza que era cortiço, então... mas eu não considerei porque a pessoa abriu a janelinha e se via, tinha um monte de roupa estendida, você conhece. Mas como não abriram eu não considerei, então deu cento e quatro. E aí, nessa coisa de "morrer", quase a metade dos prédios que eram cortiço deixaram de ser - dos imóveis - deixaram de ser cortiço, mas nos prédios que não eram edifícios, que não era cortiço, teve um número maior que passou a ser cortiço. Isso já foi uma coisa.

Outra coisa, o adensamento. Enquanto o adensamento na cidade de São Paulo, em geral, houve uma certa diminuição, nos cortiços foi um pouco maior. Um percentual de 10%, em

cima dos percentuais. Então ficou mais adensado, aumentou o cortiço, adensou um pouquinho mais e o que aconteceu também? Em 98 tinha 15% de quartos vazios em cada cortiço, agora não tinha nem 3% - fila de espera de qualquer quartinho vazio que estava... então o que houve?

Houve um adensamento dos cortiços, então levantou os prédios, mas o pessoal que mora em cortiço está mais apertado, mas continua existindo, porque a localização ainda continua estimulando e tem o pessoal que é estrangeiro, e 15% das entrevistas acabou caindo com gente estrangeira - que é significativo - então não tem documento, não tem acesso. Tem muito a ver com a 25 de Março e a "Feirinha do Brás" ali, o pessoal que trabalha. Então ao mesmo tempo houve lançamento aqui, nesse pedaço tem prédios novos até de apartamento, mas mesmo assim tem... a quantidade de gente que mora em cortiço também cresceu. Então aí justifica, até depois olhando o crescimento do Bom Retiro nos últimos tempos com cortiço, também bate. Então aumentou os prédios, mas nasceram cortiços também, porque tem uma...

Regina: Essa rede de sobrevivência...

Luiz Kohara: ...de sobrevivência. A dinâmica da sobrevivência continua.

Regina: Uma outra forma de se ver a gentrificação é pela mudança dos usos. A mudança, do tipo você tem um antigo bar que vira uma padaria mais refinada. O que eu observo nesses bairros que eu estudo é, no Belém isso até acontece, principalmente porque se tem uma concentração de edifícios muito próximos, então houve essa mudança. Mas no Brás, não.

No Brás você continua tendo uma população com o poder aquisitivo menor, os bares e os locais continuam o mesmo, o descuidado como espaço público é o mesmo. Se, por um lado, no Belém você tem uma mudança, na forma, houve uma reforma do Largo, no Brás você percebe que a coisa continua do mesmo jeito.

Então uma das coisas que eu queria saber com você, Luiz, é essa questão do discurso. Você, que está trabalhando há tanto tempo na área central, quando surge num primeiro momento essa vinda dos movimentos reivindicando moradia na área central, havia um discurso contrário também. Às vezes o que eu sinto é que houve, nos anos 2000, houve uma mudança, o poder público mais receptivo e aí os demais atores entendendo que havia uma disputa pelo Centro, e que não era possível você ter um Centro só da elite ou de uma classe média, mas também ia ter que considerar o elemento popular e como isso está hoje. Quer dizer, são três momentos. Como é que você avalia essa questão?

Luiz Kohara: Olha, nesse tempo, assim, primeiro uma olhada em geral, acho que nós tivemos uma luta do tamanho de um elefante e a conquista do tamanho de um rato, ainda. Eu tenho isso... olhando que a luta no Centro foi uma luta que cresceu muito. E cresceu muito - não só na luta -, mas em toda questão da discussão. Então você... se a gente olhar vinte anos atrás, eu acho que até quando se começa a discutir a questão do Centro da cidade, [essa discussão] ganha força por causa das questões e das condições de moradias dos cortiços, os movimentos tanto na Mooca, como aqui nos bairros centrais aqui, do Distrito da Sé, primeiro nasce relacionado aos cortiços.

Então [é] pela problemática das pessoas estarem morando muito mal nos cortiços e sendo explorado. Ganha uma força na discussão quando você começa a descobrir e detectar grande quantidade de imóveis vazios no centro. Isso na verdade, dá uma politizada nesse... nessa discussão. Porque ao mesmo tempo tinha todo o caos urbano que estava... todos [os] analistas, pesquisadores já no final dos anos 70, 80 começam a discutir o caos que a cidade está, então... e quando você começa a ver a contradição do Centro.

As pessoas morando super apertado, pagando muito caro e com um monte de prédios vazios. Então a questão dos prédios vazios, ela traz uma dimensão de um debate onde você politiza essa discussão. Porque aí não é só "as pessoas estão morando mal", aí você começa a entrar na contradição, [e] é nesse sentido é que os movimentos começam, conseguem começar a ganhar força para mobilizar. E eu penso que quando você traz a discussão dos prédios vazios, aí é que também você começa a ganhar compreensão dessa discussão dentro de parte da sociedade e também dentro das gestões públicas, porque é conhecido que é um dado real, assim. E a diminuição da população dos bairros com infraestrutura e a grande quantidade dos prédios estavam ficando vazios.

Então esse discurso de "morar no Centro" e tudo isso, ele começa já ser identificado, então tem espaço para muita gente morar e que não é só prédio vazio, [são] domicílios vazios. Mais de quarenta mil, em 2000, domicílios só na região da SubPrefeitura [da] Sé vazios. Então, assim, você vê que tem a grande contradição. E tem toda questão também, eu acho isso também ganha politização porque você, quando começa a discutir isso, você começa a discutir a questão imobiliária. Então eu vejo que tem um processo aí, que na hora que você consegue por a discussão do Centro com a discussão da contradição da expansão urbana, da contradição da questão da situação do Centro, você consegue politizar e você consegue com os movimentos (grande) força e que a sociedade, de certa forma, vai apropriando e os próprios gestores públicos. Tanto que olhando no começo, quando a gente discutiu o Centro, antes da [Luiza] Erundina parecia impossível alguma coisa de se fazer no Centro.

Na Erundina já vinha, já tinha um certo acúmulo também, porque já tinha a discussão que tanto na Mooca se fazia, a Associação dos Trabalhadores da Mooca fazia, o Gaspar Garcia também já tinha nascido, aqui... antes de nascer era discussão, era discussão do Centro até o Gaspar - duas coisas que era direito de morar e trabalhar no Centro - era um dos lemas, e também as pastorais trabalhavam e começaram a ter vários grupinhos de cortiço que discutiam. Então começamos a ficar assim "Para mim, tão longe não vale a pena, eu prefiro ficar morando no cortiço, então", mas até então não tinha. Aí, quando começa a ter as primeiras experiências, aí eu acho que também agrega, não só no discurso, a possibilidade concreta.

Eu acho que a experiência da Madre de Deus e a Celso Garcia, aí fez a diferença. Na medida em que ia ganhando a compreensão da dimensão política que era o Centro e de que ali tinha uma questão também da "disputa pela cidade" e do direito da população, a hora que consegue dois empreendimentos serem realizados, aí se viu que tecnicamente também era possível. Então isso vai ganhando uma força, uma afirmação [e] eu vejo que isso faz uma grande diferença. Porque muita gente dizia "Não é verdade que tenha contradição, é verdade que tem tudo isso, mas não é viável economicamente".

Mesmo a gente considerando todas as outras discussões, infraestrutura, mas considerando-se a habitação, então isso passa a fazer um diferencial, de que era possível ganhar força também para as mobilizações e os novos movimentos que vão nascendo aí. Então, eu penso que em termos de discurso, ele vai tornando uma coisa... vai ganhando uma consistência. E depois, mesmo o pessoal mais conservador, na gestão passada por exemplo, aí o pessoal já tinha identificado, porque depois a Caixa Econômica [Federal] entra também, não só a Prefeitura, e consegue viabilizar reforma, algumas reformas de prédio, e mesmo a CDHU entra, consegue viabilizar, ainda bastante insuficiente, mas eu vejo, aí consegue se efetivar. É lógico que, por outro lado, isso não quer dizer que o poder público "assumiu" e também isso tenha sido uma coisa "consolidada", por quê? Porque na verdade, tem um espaço em disputa.

O que acontece? ao mesmo tempo em que a cidade expandiu de tal forma, que houve uma valorização da terra generalizada, e também pensando na cidade de São Paulo, e com todo o

caos da mobilidade urbana, começa a faltar terra, também. Já não tem mais para onde expandir. E aí então essas áreas que ficarem de certa forma “abandonadas” volta também a ser áreas “de interesse”, também, do mercado, porque começa se ver que tem espaço para todos esses galpões essas regiões começa a ser espaços de interesse do mercado imobiliário.

Então ao mesmo tempo que [se] consolida a ideia, mas não deixa de existir uma certa... uma disputa por espaços, aí. E nesse mesmo processo se vê que quando você fala dessa "revitalização", "requalificação", todos esses “res” aí que tem, eu vejo que tem um processo também. Eu lembro que no começo qualquer ideia de usar uma área - só para ficar mais ou menos comum - de “requalificação”, era primeiro melhorar os prédios tombados, isso era requalificação. Eu, olhando até em termos de memória, depois ficou não só requalificar esses prédios, do patrimônio, “trazer as coisas culturais”. O Centro como um “espaço”, então, era valorização cultural, recuperar o Centro como “referência cultural”.

O outro processo já começa a entrar nas operações [de] "melhorias de áreas", então aí começa a "Operação do Vale do Anhangabaú", várias operações, começa a discutir a Lei Urbana [do] Centro, então começa... primeiro passa de prédio, depois passa por uma questão mais de uma, do prédio cultural para a questão da cultura no Centro, depois começa "melhorias de áreas", então tem operações "Anhangabaú", várias operações pontuais no Centro, depois começa a discutir e ver que só isso não conseguia ser um motivador, aí começa a discutir "Não, nós precisamos ter um perímetro mais alto... maior de revitalização" então quando consegue aprovar em 97 a lei urbana-centro já reflete esse tipo de discussão.

E mesmo assim se vê que isso não é capaz de ser incentivador e movedor dessa revitalização que se interessava. E aí a gente vê a grande mudança, é quando aparece, por exemplo, o "Projeto Nova Luz", que aí eles... [vão] já com uma nova concepção. Aí já agrega toda questão das operações urbanas, então aí era uma operação consorciada, onde um consórcio ia ganhar o “direito de desapropriar”, mas a ideia da revitalização é via [política de] "terra arrasada".

Então aquilo que você fala ao mesmo do discurso, o discurso da Prefeitura era assim "A região da Luz é a região que tem um grande histórico, potencial histórico, tem os patrimônios mais importantes da cidade", aí, por outro lado, dizia "Olha como está degradado, quem está vivendo ali. É cortiço, hotéis de prostituição, e usuários de crack e população em situação de rua, olha como eles estão ‘destruindo’ o patrimônio", e de certa forma, criminalizando a própria população como se ela estivesse destruindo um patrimônio da cidade.

Aí quando aparece a proposta de revitalização, aparece as propostas de um projeto que não tem nada a ver com a cidade, que não leva em conta o que existe no bairro, a história do bairro e com proposta de "terra arrasada". É limpar o quarteirão inteiro para poder aí ter terra para o grande mercado imobiliário, o grande capital imobiliário poder entrar e poder fazer prédios onde se adequa - não à realidade da região e ao potencial que ela tem, cultural - mas para poder fazer prédio do tipo da [Av.] Faria Lima, então você desapropriou o quarteirão inteiro, um grande capital imobiliário pode entrar ali, vai fazer prédios modernos com grandes estacionamentos dentro, então tem uma lógica perversa, mesmo.

Ela usa da história para poder identificar, criminalizou a população e na... fez um processo na mídia de criminalização, onde toda sociedade dava uma "autorização" de também usar de qualquer... eh... qualquer “violência”, até policial, em cima da própria população que residia ali, tanto que eu falo que foi “o maior bullying sócio-territorial” - inventei isso - que existiu na cidade. Porque não é um processo de segregação social ou territorial, é um processo que foi de todo dia você discriminando e agredindo todos os moradores do bairro.

Quando a Paula Ribas que ficou na Associação Amo a Luz falou: "Minha avó morou aqui, minha mãe morou aqui, eu morei aqui. Quando eu falo que eu moro na Luz o pessoal pergunta se é na Cracolândia?", isso já é busca, digo é bullying, isso daí, né. Mas então... e ao mesmo tempo, por trás disso tudo, não era a manutenção do patrimônio histórico, era o interesse do mercado imobiliário entrar ali.

Então só para você ver como ao mesmo tempo eles têm um processo de mudança no que significa "revitalizar", mas tem um... também todo um... o processo de "fazer" é criminalizando a população, não é revitalizando o que existe, e abrindo o caminho para o mercado que está necessitando de reapropriar o valor fundiário da terra. E ali o Centro, os bairros centrais - não é dizer o Centro específico -, todos esses bairros tiveram essa estrutura todas as regiões mantêm esse potencial.

Então eu vejo que tem nesse discurso, ao mesmo tempo que apropriou da ideia de maior adensamento na cidade, que o centro tem esse potencial, que o centro perdeu, que isso daria maior equilíbrio, que isso evitaria ocupação das áreas de mananciais... então, até no sentido de uma cidade "mais sustentável", mas, por outro lado, tem uma contradição porque tem uma disputa e um interesse que vem de um discurso perverso por trás. Então [é] onde você se esconde atrás dessas questões, aí. Eu vejo que existe uma outra forma - quando fala de gentrificação - porque a pessoa morar... ela é muito mais é uma gentrificação, que não sei nem se pode se utilizar para isso esse conceito, ao mesmo tempo que está trazendo, retomando uma população de renda média, porque o rico não vai vir para o Centro, isso [não ocorre]. Mas a renda média para o Centro, mas a população que é pobre, ela cada vez mais ela está ficando, se aglomerando nos "cantos que estão sobrando".

Regina: Dentro desse mesmo território?

Luiz Kohara: Desse mesmo território, ainda, pelo menos, a gente percebe. Porque ainda não conseguiram fazer essa revitalização de "terra arrasada", porque se eles conseguirem fazer essa revitalização, que já se propunha na nova Luz, e de certa forma está na proposta da PPP do Governo do Estado - que a PPP nada mais é do que abrir campo para um mercado poder entrar efetivamente - porque para o mercado, o capital imobiliário, grande capital essa questão de ficar reformando "predinho", não tem interesse e a rentabilidade... é baixa. Porque a rentabilidade está na apropriação da renda fundiária, muito mais do que na produção. Então é por isso que eles estão precisando de abrir, e ainda, mesmo assim, não se conseguiu abrir espaço dentro dessa... dessa "nova proposta de revitalização" de você limpar tudo para deixar a terra "limpa". Então eu acho que o que vier ocorrendo nesse processo é um pouco disso, mas se eles conseguirem, aí talvez tenha uma gentrificação no sentido mais 'stricto sensu'.

Regina: Certo. Aí me lembra duas coisas, porque eu encontro dois discursos. Um, da década de noventa que é a proposta do São Paulo Maharishi Tower, que era aquele prédio que seria construído ali no Brás, falavam Brás e Pari, mas era Brás. E o outro, que é mais recente, que é a própria discussão do Edifício São Vito, que se recupera uma ideia de demolição - que é do Jânio Quadros, de 87. Mas entra nesse processo de todo dia, a partir de um determinado momento, você começa a encontrar na imprensa esses discursos falando "olha! Esse povo não conserva", "essa população não sabe morar" e o São Vito passou por um processo desse, de estar exposto nas manchetes dos jornais com um discurso que vai falando "olha! o Treme-treme", "o prédio mais feio da cidade", "um cortiço vertical", "não há como manter essa população, ainda que se reforme." Você vê alguma analogia? Uma relação entre esses discursos?

Luiz Kohara: Não, eu acho que esse discurso, que é sistemático, que acontece, para mim é intencional. "Intencional" assim, ele tem um objetivo muito claro, porque é um discurso que toda a história no Centro da cidade, sempre se viveu em relação aos cortiços. Porque nós vivemos a história na cidade, do Centro de São Paulo, uma ideia de enobrecimento dos centros, modelos "europeus" e, ao mesmo tempo, nós temos uma... situação de sempre ter cortiços do lado. Então o jeito de "expulsar" o cortiço era criminalizando a população, a primeira coisa - que "o cortiço era onde trazia doenças", então toda questão da política higienista está bastante relacionada.

E na verdade, é o mesmo discurso higienista que começa a ser utilizado (...) de uma outra forma, mas na verdade, todo esse discurso em relação ao São Vito é, na verdade, um discurso higienista para poder, você poder expulsar essa população dali. Tanto que quando o BID [Banco Interamericano de Desenvolvimento] veio na gestão da Marta [Suplicy] fazer uma discussão e já eles também tinham de certa forma uma ideia, não sei como apropriado, porque eles fizeram uma pesquisa que o pessoal [do] entorno, na pesquisa que foi feita, toparia pagar imposto mais caro se [se] tirasse o São Vito dali. Por quê?

Porque do lado estava o Mercado. O Mercado é um símbolo - o Mercado Municipal de São Paulo - é um símbolo da cidade de São Paulo, tanto que quando fizeram a reforma do Mercado, como um símbolo histórico, representando a história da cidade de São Paulo, representava a elitização da cidade de São Paulo. Então o São Vito representava a realidade, que a cidade não é tão elitizada. E então, quase que o São Vito representava nas duas simbologias. Um [é] o símbolo da elitização, e o outro símbolo que denunciava [a] toda hora a mentira que é a cidade tão elitizada assim, sabe? Então é, ao mesmo tempo, a questão do enobrecimento e a expulsão da população. Então a cidade sempre viveu esse exercício.

Na verdade, era uma disputa onde não se conseguiu nunca consolidar totalmente. E tem - principalmente no início do século -, tinha uma questão também contraditória mesmo, mesmo em relação aos cortiços, porque mesmo a classe alta, por grande... grande tempo, viveu... da renda... de... alugueis aí, do capital rentista, da locação. Então o que a gente vê? Se desde 1917 - isso é superinteressante -, quando você lê na pauta de reivindicação da greve geral de 1917, uma das coisas é abaixar [o valor do] aluguel. Aí quando você vai ver mais para trás porque isso porque grande parte dos empresários donos da indústria, eles também eram donos dos cortiços, e eles ganhavam dinheiro. Então na hora de você fazer a pauta de reivindicação dos trabalhadores aparece "para baixar o aluguel". Depois isso vai transformar nas "vilas operárias", não sei o quê.

Então tem uma coisa que ao mesmo tempo a cidade precisa disso daí e tem os espaços, e para a população também tem, tem esse interesse, então é uma disputa, não é uma disputa só dos pobres, tem uma disputa do interesse, também, da população mais pobre, que isso desde o começo do século era muito claro; o transporte era ruim para você "assegurar", então de certa forma era bom "deixar", mas ao mesmo tempo aquilo incomodava para... para o "enobrecimento". Então tem, sempre representou a contradição da elite paulistana, da classe dominante paulistana, aí. Tanto que é... o Campos Elíseos se cria, mas na medida que a Estação da Luz [se] populariza, vira um lugar de circulação, o pessoal começou a sentir "aqui não queremos misturar".

Socialmente é muito forte o 'apartheid' social que existe na cidade de São Paulo, é muito forte. E no Centro existe esse exercício cotidiano, isso tem um exercício cotidiano. Então... e não se consolidou a gentrificação até porque... eu penso também assim, como tem facilidade do transporte público no Centro, a classe média que vem - a classe média, a alta principalmente que tem a lógica do automóvel -, ainda também não se adequou isso e não quer ficar também onde tem facilidade de transporte público, porque facilidade de transporte público significa fácil acesso para os pobres. Então tem uma lógica naquela... na... no "pensamento conservador paulistano" de um

'apartheid' social muito forte, isso é expresso no Centro. Então ao mesmo tempo também não querem, mas eles agora também não querem, mas, por outro lado, a renda da... da própria, apropriada renda existe, agora renda fundiária, então tem uma (combinação).

Regina: Eu quero voltar na questão do São Vito porque eu, inclusive, a discussão sobre ... a demolição, ela passou pelo Conselho. Eu peguei as atas do Conselho, e tem uma parte que para mim não ficou clara porque eles... é como se... ele não entra em uma pauta específica, no que está disponível na internet, mas ela volta. E aí parece que há um aval do Conselho sobre isso, sobre a demolição.

Luiz Kohara: Olha, mas você pode escrever isso daí. Então a discussão do São Vitor passa assim, na gestão quando entrou o [José] Serra eles tinham uma ideia de demolir o São Vito.

Regina: Já entraram com essa ideia, porque no final da gestão da Marta [Suplicy] ainda era a da reforma.

Luiz Kohara: Era a proposta na gestão da Marta, da reforma, revitalizar, ia diminuir de seiscentos para duzentos e poucos apartamentos, fazer... dividir em dois condomínios para que ficassem condomínios menores e apartamentos maiores.

Mas o que [é] que acontece aí? Aí veio toda a discussão. Como eles haviam passado, tinha sido feita a desapropriação. Para produzir habitação de interesse social, pela Lei de Desapropriação eles teriam que mudar o uso daí. E tinha um problema que para demolir teria que passar para Siurb [Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras] para dar um outro uso... primeiro um outro uso para poder depois demolir, teria todo esse problema. E aí, num primeiro momento, a gente, os movimentos se reuniram e pediram para eu defender a proposta contra demolição, que eu era do Conselho.

Regina: Sim. Você fez um estudo? O Gaspar Garcia fez um estudo?

Luiz Kohara: Eu levantei até dados da Cohab [Companhia Metropolitana de Habitação], quanto que era a avaliação, lá tem até os números dos apartamentos que era possível, quanto custaria, não sei o quê, que na época daria para eu entrar dentro dos recursos do PAR [Programa de Arrendamento Residencial], tinha todo um estudo de viabilidade. Eu apresentei no Conselho e a gente... teve, tivemos uma votação massiva de... de que não deveria passar, porque passar para...

Regina: Para a Siurb.

Luiz Kohara: Acho que era para a Siurb isso significava depois - só para você acertar -, significava "para ser encaminhado para a demolição". E aí ganhamos, até, a Bete França começou a contar, ver quem do Governo tinha votado "contra", "a favor" do que foi, ficou fazendo contagem, querendo descobrir, mas a gente, acho que teve trinta e oito votos [a] seis, quer dizer foi quase unanimidade. O que aconteceu?

Aí, durante um tempo eles perderam, eles começaram a chamar, era o... (Valter Abraão), começou a chamar os movimentos separadamente do Centro. E aí que, "olha, o valor que a gente vai transferir, vai receber - acho que -, oito milhões estaria valendo São Vito, e na hora que a gente transferir, esses oito milhões que a gente vai receber, a Cohab vai receber, vai ser para moradia para os movimentos", e começou a discutir separadamente depois que eles perderam isso daí [a votação]. E aí até uma vez eu fui chamado para uma reunião porque aí disseram que eu [e] o Gaspar Garcia estávamos atrapalhando o encaminhamento, a possibilidade dos movimentos terem

moradia que “oito milhões ia poder comprar vários prédios”, eu até fui numa reunião e aí o Valter Abraão tinha várias lideranças dos movimentos, explicou tudo, a intenção. Eu falei "Ah, toda a intenção, está bom", aí ele perguntou “Mas aí você vota favorável”? Que a gente vai recolocar "Eu falei" Não.

Entre você explicar - e mesmo eles estando aceitando -, isso eu não vim dizer para quem eu vou votar, primeiro que eu represento a entidade e tenho que discutir, então eu não vim fazer compromisso de voto aqui." E, nesse processo, algumas lideranças do movimento também vinham... começou também incorporar uma discussão de que "Ah quem vai querer morar num ‘prediã’ daquele lá? Quem quer morar perto de um rio todo poluído?", isso algumas lideranças falaram comigo "Olha, eu não gostaria de morar", ainda chegaram até a perguntar para mim se eu toparia morar num ‘prediã’ do lado de um rio todo poluído, sujo, numa região toda suja não sei o quê. Falei "Gente a discussão que a gente está dizendo é uma... não é propriamente só o São Vito, é... é questão de tipo de cidade que a gente está querendo". Mas, aí eles reapresentaram uma reunião, os movimentos tinham fechado que iam votar “favorável”.

Regina: Favorável à demolição?

Luiz Kohara: É à demolição, o repasse que se significava a demolição...

Regina: Tá, OK.

Luiz Kohara: E aí até na proposta eu tinha colocado "Mas você tem que deixar por escrito que vai passar esse dinheiro para o movimento", se você pegar numa dessas resoluções, está até escrito isso daí. E foi quando ele perguntou "Tudo bem a gente a põe tudo isso, mas você vai votar a favor?", eu falei "Não, isso eu não, estou só dizendo 'já que você vai fazer', faz isso". Eu lembro que até perguntei para umas lideranças mais gerais que estavam no Conselho, se no caso precisa por o nome na hora de votar, () risco, e ela falaram não nós fechamos que nós vamos, que... "para não criar mais tensionamento", não sei o quê. Pois aí eu votei “contra” e pedi só para registrar na ata que era um voto “contra” e se eu não me engano a Peabiru votou contra também, se eu não me engano.

Regina: É. Eu acho na ata é isso.

Luiz Kohara: É, e a Peabiru. Eu fiquei para dizer a verdade decepcionado, não com os movimentos, mas com algumas entidades que também estavam ali e que foram no embalo, nunca entendi o porquê, nunca discuti, tanto que passados anos, aí mesmo quando estava discutindo [o] Nova Luz voltava essa discussão e aí um acusando “porque o outro...”, e aí várias lideranças disse "A gente nunca tinha entendido que era... que estava se discutindo um tipo de 'visão de cidade'. Para a gente - eu falei - o problema não era São Vito", poderia até discutir "Olha aquele prédio não é o mais adequado para moradia, então a gente vai produzir tantas moradias para assegurar que essa população...", mas não era esse o discurso, era de demolir para valorização imobiliária, que a presença dos pobres trazia desvalorização imobiliária. Esse era o discurso que estava por trás. Hoje, talvez olhando para trás, até porque os movimentos sentiram que foram enganados pela Prefeitura, porque nunca veio esse dinheiro, cada vez no Conselho falava que estava transferindo, que ia repassar. Se passou oito anos esperando, então você viu que na verdade, foi um grande golpe para aceitar, mas então teve toda jogada política para poder fazer isso, sabe?

E também tinha todo um discurso que, inclusive, teve um exercício para que as lideranças apropriassem um pouco desse discurso, meio de criminalização, porque também só para ver como... eh... a criminalização da população mais pobre, ela é um instrumento que, nesse processo, ele acaba sendo um instrumento, quase que um punhal, para poder dar o último suspiro, por quê? Aí mesmo naquele momento, naquele processo, algumas lideranças diziam "Mas a gente

já tentou organizar o pessoal do São Vito e eles nunca toparam", "Ah, mas aquele pessoal não quer se organizar", "se eles não estão querendo lutar por que é que somos nós que tínhamos que lutar?"

Eu estou dizendo como o próprio processo foi identificando, mas a gente dizia "Mas independente deles estarem participando do movimento, ele simboliza a população pobre, e que o movimento simboliza... o movimento não representa só aquele que está filiado ao seu movimento", pelo menos o movimento que está lutando no Centro deveria estar discutindo a questão do "direito de morar no Centro", "direito do território com infraestrutura". E aí não é o direito só daquele que [são] meus filiados. Então também eu acho que tem toda a questão da fragilidade dos movimentos. Mas eu penso que teve toda uma instrumentalização para que até as lideranças, de certa forma, [se] apropriassem desse discurso, e eles de certa forma foram bastante utilizados para uma lógica de expulsão e uma lógica da gentrificação ali, na verdade.

Regina: E o Edifício Mercúrio, também passou por isso? Ou aí não passou pelo Conselho?

Luiz Kohara: Não. O Edifício Mercúrio também, na verdade, a Prefeitura fez a desapropriação, mas... porque assim, como não era possível demolir só o São Vito, porque o Mercúrio era do lado, eles fizeram a desapropriação, mas isso eles já tinham ganho todas as batalhas, ali. Na verdade, já o fato de ter passado o São Vito, ali, já, no Conselho, isso já tinha resolvido. Eu, se não me engano, a questão de São Vito não foi, o Mercúrio nem foi...

Regina: Discutido?

Luiz Kohara: ...não precisou fazer essa passagem porque na verdade, a desapropriação foi só do São Vito. Então a Cohab já fez uma... tipo desapropriação só do "coisa" mas já dentro do interesse deles, aí.

Regina: E essa população - aí é só um dado para confirmar mesmo -, essa população que saiu do São Vito e inicialmente tinha a possibilidade de ser atendida no Bolsa Aluguel? Porque na imprensa o que a gente acompanha é assim, depois de um tempo eles não são mais atendidos.

Luiz Kohara: Então... quando a população saiu do São Vito para a reforma, como ia diminuir muito o apartamento, os proprietários retornariam... e pagariam o financiamento...

Regina: Eles recomprariam...

Luiz Kohara: ...recomprariam...

Regina: ...um apartamento...

Luiz Kohara: ...um novo apartamento, eles teriam direito de compra pelo PAR e quem estava em locação iria para... a "locação social", quem era a locatário que seria lá na... acho que era Bresser ou Belém, um dos dois, que ia ser feito o prédio de locação social que são terrenos da Prefeitura. Então essa era a equação fechada em termos da demanda, aí. Mas enquanto esperava a reforma e a construção dos prédios de locação social, eles estariam recebendo a bolsa-aluguel. Na bolsa-aluguel está previsto na resolução que as pessoas entrariam na bolsa-aluguel "até a moradia definitiva", então isso na própria resolução está previsto. Quando mudou a gestão e acabou os trinta meses da bolsa-aluguel, a Prefeitura disse que não ia continuar. E também já tinham alguns movimentos que também tinham recebido essa informação.

Aí estava em uma retomada de articulação dos movimentos, o Gaspar Garcia estava muito próximo do Ministério Público, a Luciana Bedeschi estava trabalhando aqui, discutindo com os movimentos e a gente entrou com uma ação civil pública de que a Prefeitura tinha feito um compromisso e que a resolução da Bolsa Aluguel previa o pagamento até a moradia definitiva. Essa

ação civil pública, o juiz deu favorável e a Prefeitura teve que continuar pagando a Bolsa Aluguel para todo mundo do São Vitor.

O que aconteceu? Na medida em que existia essa situação, a Prefeitura criou, fez uma outra resolução, que chama “Parceria Social”. E na Parceria Social, o valor do pagamento, de ajuda de aluguel continua tudo a mesma coisa da Bolsa Aluguel – põe algumas coisas, que os filhos precisam estar estudando, dá uma enfeitada –, mas, a parte que foi a justificativa da decisão judicial, deles continuarem, eles fala que a Prefeitura pode paralisar em qualquer momento que avaliar socialmente que não deve mais continuar.

Então, na Parceira Social, quem decide quando para de dar essa ajuda aluguel, é a Prefeitura. Aí na próxima renovação, do pessoal de São Vitor, todos foram chamados, que a Prefeitura só tinha parceria social, então, todos foram aos poucos sendo transferidos da Bolsa Aluguel, para a Parceria Social. E quando foi acabando a Parceria Social e eles foram esquecendo que foi...

Regina: ...e eles foram desligados...

Luiz Kohara: ...foram esquecendo... algumas famílias foram atendidas. Um número pequeno foi na (vila) dos idosos, alguns idosos; algumas famílias foram atendidas no Asdrúbal, na Riachuelo, mas foram só algumas famílias que foram atendidas. Mas o restante, mesmo proprietário, tem proprietário que até hoje está sem receber, e não teve atendimento nenhum. Só que com os anos foram se dispersando...

Regina: ...é, e aí é mais, cada vez vai ficando mais difícil de vocês juntar...

Luiz Kohara: ...não, é... vai ficando impossível, porque as pessoas também já não acredita, já tentaram...

Regina: Agora, é impressionante que nem assim, quando você passa ali naquela região – e eu acompanhei fotografando aquele a demolição do São Vitor-, você percebe que nem o discurso da praça, porque havia um discurso de você fazer uma praça, com equipamentos sociais, culturais para interligar o museu, que era Museu da Criança, virou Catavento, o Mercado Municipal, a zona cerealista. E, depois, a discussão de que seria doado para o SESC e SENAI, para fazer...

Luiz Kohara: ...é, mudou...

Regina: Mudou... e hoje, o que a gente tem, na verdade, é um estacionamento, que provavelmente atende quem vai, ou na zona cerealista, ou no Mercado Municipal. E você vê aquele vazio, porque não foi feito nada.

Luiz Kohara: Na época que estava no Conselho, era a discussão que eles já tinham colocado, que seria toda a ideia ainda era da praça, que seria uma grande praça, que valorizaria, que a população teria acesso, isso daí... até pelo tamanho do terreno, tinha feito na época – não sei se... tinha até em um PowerPoint, não sei se ainda existe, estava em um site do Gaspar – mas que seria a praça com metro quadrado mais caro.

Tinha feito um cálculo lá, quanto custava a demolição, todo o custo depois da desapropriação, custo da demolição e quantos metros teria... aí, tinha feito – eu não sei se por escrito, mas eu lembro que eu tinha –, que era o custo de quanto seria o custo do metro quadrado por uma praça. Na época, até, na fala, tinha usado alguns exemplos que seria a praça mais cara do mundo para fazer, assim, a praça além de expulsar, porque, a mesma gestão que tirou as setecentas

famílias, juntando com Mercúrio aí, não produziu nada no Centro, além de terminar o que já tinha começado, assim, não assentou ninguém de novo no Centro.

Então, na verdade, assim, só para fazer uma praça, o custo era além do custo social de expulsar a população que morava ali, você ia ter uma praça caríssima, e para quem que seria essa praça?

Regina: Luiz, eu quero saber uma outra coisa de você. Na versão Serra-Kassab se recupera a Lei Moura e se cria um programa de cortiço, que é adequar, na verdade... eu não sei nem se é na Serra-Kassab, ou lá na Marta já tinha...

Luiz Kohara: ...foi na Marta...

Regina: ...foi na Marta, que tinha essa discussão que recuperava a Lei Moura e faria a fiscalização. Na gestão Serra-Kassab, eles colocam isso como a grande marca do governo, uma das grandes marcas, que foi a implantação...

Luiz Kohara: ...receberam um prêmio...

Regina: Há uma publicação sobre isso. Eu queria saber sua avaliação. Porque o que eu escutei muito e o que eu li, depois a gestão se junta com a CDHU, fala que vai atender, e no próprio relatório do PAC – relatório final do PAC – você percebe que foram atendidas poucas pessoas, mas o que eu percebo, e aí olhando assim, que, de fato, houve em alguns cortiços – por exemplo no Belém, a gente tem uma reforma lá, que foi feita. Por fora muito bonito, mas o impacto diz, porque a gente sabe que se o proprietário, ele é obrigado a fazer essa reforma, o aluguel não vai ser mantido com o mesmo preço, porque ele está reintroduzindo uma mercadoria no mercado...

Luiz Kohara: Não, melhorou, vale mais... Olha, primeiro assim, é uma resolução de dois mil e quatro, não é da gestão Serra-Kassab. E mesmo convênio com a CDHU foi assinado na gestão da Marta. A primeira experiência... e a ideia qual que é? Era um pouco assim: de que, para você enfrentar a exploração do cortiço, primeiro de tudo você tinha que fiscalizar, porque também, permitir que o explorador explorasse dessa forma... as pessoas morando precariamente, pagando muito caro, você deveria estar, pelo menos, utilizar da Lei e a Lei Moura previa sanções, multa, exigência, tudo isso que deveria ser aplicado para isso. Agora, a gente sabia muito bem, que se aplicasse essa lei, para poder desadensar, muita gente ia ficar fora.

Então, como a CDHU queria atender nos empreendimentos, ali na região da Mooca que eles estavam fazendo, o público de cortiço, foi feito com convênio Sehab com a CDHU, de onde houvesse a fiscalização, a população seria atendida em um empreendimento da CDHU. Então, esse convênio que foi estabelecido só teria fiscalização em função também articulado com o atendimento da CDHU. E teve... então, a CDHU ia ter o empreendimento, ali na Mooca, e então a gente fez uma interferência em vinte cortiços. Foi fazer... até ainda estava na Sehab, a gente foi discutir com os fiscais, como que seria, o que teria que atender para poder por naquele empreendimento ali, então, eram vinte cortiços...

Regina: Isso na gestão da Marta...

Luiz Kohara: Então foi feito, estabeleceu, que vinte cortiços seriam fiscalizados para poder, os que saiam, iriam para o empreendimento (melhor). Mas isso já era no fim de gestão.

Toda a nossa negociação foi em setembro, outubro e começou a fiscalização. E está previsto também... a gente tinha detectado, que quando começou a fiscalização, a gente chamou alguns proprietários, até quando – descrever isso –, apareceu o proprietário, que a gente via que era

gente com grana, tinha até um cara que era um professor da PUC (acha graça), e apareceu uma pessoa que era super pobre, que tinha alugado e... que era ali na região da Mooca mesmo, pobre assim que, ele era quase que um cortiçado, mas tinha aquela propriedade, vivia dali, que ela não teria condições de reformar, porque a gente chamou alguns proprietários para poder... e aí, a gente colocou na resolução que, quando a pessoa não tivesse condições de fazer melhoria, que o poder público poderia financiar essa melhoria, desde que assegurasse a manutenção do aluguel. Lógico que isso daí era uma coisa meio... que a Prefeitura não tem poder sobre isso... exercer sobre isso, porque a Lei de Locação é uma lei federal. Mas poderia ter um acordo feito com a Prefeitura...

Regina: E há um instrumento jurídico que pudesse...

Luiz Kohara: É, pelo menos daria para fazer um acordo. E eu lembro que a gente passou qual era a possibilidade, de que era possível fazer um acordo, quando você fosse financiar. Então, estabelecer alguns critérios, para poder permitir isso daí. Mas, quando entrou uma nova gestão, entrou uma pessoa na SubPrefeitura da Mooca, que pegou isso daí e como instrumento de fiscalização. E eles mandaram carta, fizeram todo o procedimento da Lei Moura, e fiscalizaram muito aí.

E alguns, depois, os proprietários fizeram, outros maquiaram, e a gente chamou a CDHU, dizendo que estava estabelecido, o Governo do Estado, o PSDB no Governo do Estado e municipal. A gente fez até um seminário aqui, a gente chamou a CDHU, o pessoal do Rio para trocar experiência... e já, depois de dois anos, a CDHU disse que não tinha atendido nenhum caso. E depois vendo também se... olha, se atendeu – de, não sei quantas mil pessoas –, se atendeu vinte eu acho que é muito. Não atendeu.

Então, na verdade, o que houve? Houve um processo de fiscalização nesse sentido, então, de... que melhorasse, alguns proprietários cumpriram, alguns maquiaram, e, depois, não houve a população que saiu, acabou indo para os outros cortiços... Eu penso até que alguns reflexos que eu vi na luz, também deve refletir essa situação. Nós acompanhamos aqui no Gaspar Garcia também processo de que a população estava saindo, porque diz que tinha Prefeitura, estava fiscalizando, então o proprietário estava pondo para fora... tinha toda uma situação, então isso criou todo um clima como se tivesse fazendo a melhoria. Só que, na verdade, depois a gente teve a informação que muitos cortiços voltaram tudo, por quê?

Porque teve um primeiro processo que foi dessa fiscalização utilizando a Lei Moura, mas fiscalização onde não é acompanhada, não tem uma regularidade, volta tudo igual. É que nem cortiço, que onde eles lacram, põem papel lacrando, aquele papel em uma semana sai, faz vinte anos que está lacrado e nunca foi lacrado coisa nenhuma... isso na época eu estava na Prefeitura, um monte de endereço, a gente pegava até um processo de lacração, nunca funcionou. Porque não tem uma fiscalização efetiva. Agora, a Prefeitura usou isso muito como se fosse uma grande solução e não teve efetividade nenhuma. Teve, a Taís, uma menina, fez até um trabalho sobre isso daí, no mestrado dela na (FAU), foi só um registro disso, na verdade não aprofunda nada, e até ela dizia que, no livro da Prefeitura está errado, eles falam que começou em 2005 e a resolução é em 2004.

Regina: Porque no livro da Prefeitura, e depois comparando com a publicação, no encerramento do PAC, eles falam muito isso. Então é até contraditório porque uma hora eles falam que atenderam, depois eles mostram que atenderam pouquíssimos. Depois, eles falam de um grande atendimento mas, na prática, você percebe que se viabilizou muito pouco.

Porque, inclusive, o PAC viabiliza muito pouco. São pouquíssimos empreendimentos. Eu entrevistei a Cláudia Brandão e ela falava que a experiência era boa, tinha sido muito boa, mas que eles conseguiram executar muito pouco e, levantando os dados, percebi que uma parte do PAC, ele acabou sendo para atendimento de funcionários públicos.

Ele não foi para a população encortiçada. E aí, ela até falava que, uma parte dos imóveis que eles tinham levantado para o PAC estava sendo incorporada na PPP da Habitação.

Luiz Kohara: Não, na verdade... naquele livro tem umas mentiras, e, é lógico, na medida em que fica registrado... por isso que eu acho que é importante, que nem o trabalho que você está fazendo, de registrar isso, porque, mesmo, eu lembro, eu fui banca e (eu sentei)... “Taís” eu falei: “Taís” – ela falou, “mas eu copieei do livro, a Prefeitura me passou”. Eu falei: “Passaram mentira”.

Agora, mudar. Até mandei a resolução para ela, falei: “Olha, põe o número da Resolução e a data, porque esse negócio... a Prefeitura começou em dois mil e cinco...”. Então, mas... essa aplicação foi dessa forma, e se você voltar nos cortiços aí, os movimentos... teve uma época, teve até uma pesquisa que... para fazer moradia central, que teve visita nesses cortiços. Grande parte já, passados alguns anos na Mooca, tinha voltado, tudo na mesma situação. O Sidnei me ajudou nessa pesquisa... isso daí, o pessoal viu que não tinha mudado quase nada, e alguns estavam voltando, e alguns tinham sido maquiados.

Regina: O Gaspar Garcia também trabalha com população de rua, não é? E como é esta questão? Porque quando se fala de habitação na área central, há uma tendência a se falar do atendimento dessa população de cortiço, a população mais pobre, mas que não é uma população que está em situação de rua. E várias medidas que foram tomadas pela administração da Sé foram, na gestão de Serra-Kassab, de tentar tirar a população da rua. Mas é tirar da frente, não é tirar e atender. Como é que você vê essa questão, do atendimento da população em situação de rua na moradia, na área central? Porque se discute muito pouco isso?

Luiz Kohara: É. Eu tenho até participado de várias discussões, no Ministério da Cidade, com outras cidades do Brasil, (a pessoa vem), dá para discutir isso daí, a questão de moradia, a população em situação de rua. Eu acho que assim, na época da Marta, houve um avanço nesse sentido, que consegui se inserir a população de rua, via Secretaria de Habitação. Então, mesmo a locação de prédio para a população de rua, para o pessoal poder alugar hotel, para o pessoal morar em hotel, com chave própria, tudo isso daí, eu acho que houve um avanço...

E, quando a gente escreveu a Resolução da Locação Social, um dos públicos prioritários era população também em situação de rua; e na Bolsa Aluguel também distinguia que o público prioritário seria a população em situação de rua. E tinha até um convênio de que, foi feito entre Sehab e Cohab, a Sehab e (SMADS), que 10 % das locações sociais seria para a população em situação de rua. Então, alguns foram... teve gente da população em situação de rua que foi para o Olarias, e no Gato teve também gente da população em situação de rua.

Quando a Prefeitura criou, já na gestão Serra-Kassab, a Parceria Social, eles também focaram que a Parceria Social também teria como demanda, uma das demandas principais, a população em situação de rua. Mas, efetivamente, quando você discute habitação – primeiro que não houve produção de habitação no Centro da cidade, além de terminar os prédios que já estava desapropriado.

Mas, essa questão da população de rua saiu totalmente da pauta da Sehab, ela voltou para a assistência social. E, também, como o valor da parceria social mantém o mesmo valor de 2000... da Bolsa Aluguel, de 2003, que é trezentos reais, isso hoje é inviável, não se consegue alugar nada. Então, mesmo... a Prefeitura, mesmo quando diz que deu a parceria social, eu pergunto: mas quanto pegaram a carta na Sehab? – isso não chega a um terço. E dos duzentos ou... agora mesmo, a Prefeitura falou: “Ah, o ano passado nós mandamos duzentos e vinte e sete pessoas da rua para a Parceria Social”. Aí eu falei: “Quantos habilitaram na Sehab com a carta”? –

“Quarenta e sete”. Eu falei: “Quanto alugou?”, “Ah, não sei...”. Falei, “é zero”. População em situação de rua, para conseguir, com trezentos reais, alugar um quarto que não seja um cortiço, é inviável, não acontece. Aí, então a gente vê que não tem efetividade nenhuma.

Então, aí, em relação à política, em relação à população em situação de rua, tem um retrocesso, que toda essa perspectiva de que a população de rua não é só uma questão de assistência... e também essa questão da visão, também, que a assistência é para o público que não tem solução, que não se sabe resolver, então manda para a assistência; que tinha sido um avanço, que também é um problema de habitação – até concentra um público heterogêneo que precisa de várias políticas públicas, mas uma delas é importante, é a habitação –, ela retrocedeu no Serra-Kassab. E, na medida que não teve nenhuma política, inclusive da assistência também, fechou as repúblicas que existia.

Na época da Marta, tinha trezentas e poucas pessoas em situação de rua, morando em república... na gestão foi diminuindo, no fim da gestão, não tinha nem setenta pessoas morando mais em república, que era pequenos grupos, onde o pessoal tinha autonomia, e depois, o outro passo, seria para moradia. Então...

Regina: E não que essa população, ela volta, se insere no mercado?

Luiz Kohara: Não, não inseriu não. Foram fechando, fechando as casas e deixando de ser uma política como caminho para inserção na habitação. E, fora que, em relação ao Centro, grande parte dos albergues que estavam no Centro, foram transferidos para os bairros mais distantes. Por exemplo, alguns albergues foram para a Penha, para Santo Amaro, para outros bairros – acho que até São Miguel, foram transferidos os albergues. Então, tinha toda uma lógica de que também... que o albergue, os equipamentos no Centro, mantinha a população em situação de rua no Centro da cidade, onde eles não queriam. Então, essa ideia, mesmo tempo de higienismo, limpeza social, na verdade, eles viram que uma das formas era transferindo os equipamentos sociais para a periferia. E, nós tivemos aqui no Gaspar Garcia acompanhando, por exemplo, os quatro primeiros anos da gestão Serra-Kassab, foi a briga, porque eles queriam tirar a (COPERI), que estava muito em uma região central e valorizada. Não tinha sentido... por várias vezes, chegaram até... em um dia já vinham com quase as coisas para tirarem e... teve resistência...

Regina: ...a COOPERE ainda está na Avenida do Estado?

Luiz Kohara: Na Avenida do Estado. Porque, eles achavam, explicitamente, que uma cooperativa, formada por população de rua, não devia ficar em uma região tão valorizada. Então, essa questão de, toda uma política higienista, é muito explícita quando tu lida com a população em situação de rua. E, retrocedemos todos os avanços que era de inserir em um debate em habitação. Agora, o mais triste é que essa gestão do Haddad, a única coisa que ele sabe fazer é copiar o que o Kassab fazia em relação à população em situação de rua.

Regina: É lamentável...

Luiz Kohara: É, isso é triste.

Regina: ...O Manoel, na entrevista, ele fala que eles estão trabalhando muito com a população, esse pessoal (todo) em situação de rua, e eles resolveram pegar tudo, de abrigo, de albe... eles resolveram pegar no geral, porque, eles queriam poder, quando opinassem, poder falar de tudo. E aí (acha graça) ele fala assim, que eles nunca foram tão desrespeitados. Que não escutam as entidades de forma alguma, as entidades (que trabalham).

Luiz Kohara: ...Não, e ontem... duas pessoas participaram, a Carol e a (Melissa), tiveram em reunião com o Haddad. Primeiro, o Haddad, na campanha, foi na casa de oração,

chamou todas as entidades, propôs, queria escutar. Aí informaram o comitê que, “não quer escutar nada”, que diz que não precisa. Aí, diz que faziam... até o pessoal pediu reunião, o Haddad disse que ele já tinha interlocução direta, com o movimento da população de rua, que não precisava entidade, o Padre (Júlio), todo mundo... Gaspar Garcia respondeu que... agora, como ele está em baixa, e sofrendo muita pressão, e a Dilma vai vim no final do ano, chamou as entidades para discutir, o Gaspar Garcia. Falei: “Duas pessoas, não”. Mas, primeiro, que é uma equipe técnica ruim, tecnicamente incompetente e, também, politicamente, muito ruim.

Então, o Haddad está cercado de pessoas que não entendem da problemática social, e ele quer fazer uma gestão pragmática, para uma realidade bastante complexa. Aí, ele falando: “Não, então, aquele pessoal que está na Cracolândia, a gente precisa ver como que arruma emprego para eles”. E... como se fosse essa solução. Eles fizeram uma limpeza da Praça de Sé, e puseram todo em uma tenda... no Parque Dom Pedro. E depois, ficaram ligando para a entidade, (querendo que assumir), a Secretária da Assistência, a (Themer), inclusive ligou para o Gaspar, a gente disse que não, que isso se discute em um comitê. Aí, ela foi lá no comitê falar. Aí, o pessoal disse: “Não, nós queremos discutir a política como um todo, não vocês criam, faz uma higienização, e depois, expulsa a população, aglutina em uma situação precária, agora pede para alguém cuidar. Não é desse jeito que se discute, isso não é participação.” Mas o Haddad ouviu, mas ele ontem, ele disse: “Então, vocês podiam ajudar da solução do Parque Dom Pedro e da Cracolândia.”

Regina: ...Então, o discurso permanece o mesmo, né?

Luiz Kohara: ...É, não tem... ele disse que... – até nós tivemos um problema, na época do frio, porque não tinham aberto abrigo, foi um inverno pesado, e o pessoal estava discutindo desde janeiro, “tem que pensar, está previsto um frio aí, de última hora...”, conseguiram alugar aí na Zaki Narchi, um lugar grande, mas o sistema não funcionava, quem ligava aqui é uma menina; esse advogado, todo mundo saiu do Gaspar, ia à noite, na rua, ligava e... pedia até RG, CPF de quem está ligando, e se a pessoa ficava junto ali, é porque não chegava para acolher, e foi um frio pesado aí.

Até, a chefe de gabinete ligou aqui para a Carol, dizendo que a gente era oportunista, porque a gente pôs na imprensa, o Gaspar agora, com esse negócio de ter jornalista. Então, e aí ontem o Haddad disse que aquele lugar, para quinhentas as pessoas, ele acredita que é bom; ontem na reunião. Mas aí falaram: “Não. Mas um lugar para quinhentas pessoas não é bom. Olha a experiência que foi o Boraceia. Deu tudo errado” – então, ele falou: “Mas eu prefiro experimentar para ver se vai dar certo”. Aí diz que o Padre Júlio falou: “Mas pessoas não é para ser usado para experiência”.

Regina: E a experiência... o Boraceia fechou?

Luiz Kohara: Não, está... não sei se a APOIO ainda tem alguns convênios, mas está meio abandonado.

Regina: Então, falando do Haddad, aí tem duas coisas: uma, que na própria PPP da Habitação, que é do Governo do Estado, a Prefeitura entra como parceira, então, se fala muito no Governo do Estado, mas a Prefeitura é parceira, e a perspectiva de atendimento, de criação, de habitação no Centro, pelo jeito é por essa PPP; se for sair, é por ela...

Luiz Kohara: É...

Regina: Pelo mesmo discurso.

Luiz Kohara: Mas é assim... primeiro, teve a manifestação, outro dia, dos movimentos, do Centro, e eu subi com os movimentos, lá... porque, primeiro, que desde que o

Haddad entrou, tem uma proposta de que ia sair habitação no Centro e, efetivamente, que ia segurar os despejos, os despejos estão acontecendo... e depois o secretário disse que, mesmo que tiver, só 25% dos que estão ocupando os prédios vão retornar, e se o imóvel sair mais que cento e setenta e cinco mil, que aí vai para a renda média. Isso, que dizer o quê?

Então, que os movimentos vão ficar totalmente excluídos. E, também se fizer... então isso, já era um jeito de excluir. Outra coisa, que pela PPP, até dois salários mínimos paulista que dá mil e quinhentos e pouco, que é quase a faixa um da Minha Casa, Minha Vida –, é 15% só dos vinte mil previsto. E, considerando que grande parte da população que mora em cortiço, mais de 70% ganha menos de dois salários mínimos paulista, você não está atendendo quem é o déficit. E, se a gente for ver, só no Centro da cidade, foram produzida de (HMP), entre 2000 e 2010, mais... Centro, quando eu digo, e SubPrefeitura Sé, mais os distritos da Pari e Brás, que era antiga

Luiz Kohara: ...Sub Sé...

Regina: ...era Sub Sé...

Luiz Kohara: ...é, e agora...

Regina: ...é Mooca...

Luiz Kohara: ...então, foram produzidos mais de vinte mil unidades habitacionais de HMP... Então, não tem sentido usar recurso público para essa PPP, se não vai atender à população, que é o déficit da cidade... da cidade, do Brasil; então, na verdade, isso também vai ajudar, talvez, expulsar. Fora que alguns lugares dessa PPP, onde está demarcado tem prédios, onde já mora população de baixa renda, tem cortiço, e não está previsto, você vai tirar essa população, quer pôr uma PPP, então você vai, simplesmente, expulsar essa população mais baixa para pôr gente com renda maior.

Regina: Os desafios são muitos (acha graça)...

Luiz Kohara: Ah, é. Deus me livre.

Regina: Acho que a última coisa assim, você consegue fazer uma avaliação? Porque o Gaspar Garcia participou do Conselho da Operação, o Conselho Gestor da Operação Urbana Centro, e que era, praticamente, a única voz defendendo a população mais pobre, que estava no Centro. Como é que você avalia isso?

Luiz Kohara: Olha, é assim, o Conselho Urbana Centro, ele foi meio abandonado durante a gestão Serra-Kassab. Ficou um espaço sem expressão nenhuma, sem investimento, reuniões irregulares... agora, como legalmente, tem algumas questões, mesmo do São Vitor, tinha que se passar nessa comissão – na época quem estava participando era um advogado do Gaspar Garcia, o João – então tinha informação. Mas ali, já ia só a informação, porque, na verdade, era informação de que no Conselho havia sido aprovado isso daí, e aí informando que, das melhorias urbanas que ia ser feito. Então, na Operação Urbana Centro, na medida que a própria Prefeitura, que é... seria, no caso, na época da lei era a EMURB que era responsável, para poder articular todos os atores. Mas eles, durante todo esse tempo, eles articularam muitas reuniões, marcaram, desmarcaram, então, na verdade, tiraram toda força da...

Regina: ...da operação...

Luiz Kohara: ...da Operação Urbana Centro, para poder decidir as mudanças na cidade. Até porque, eles não fizeram quase nada no Centro, também, então tinha, talvez, por ineficiência de atuação no Centro, não houve nem muita necessidade, porque, se a gente vê, mesmo em termos, de alguma melhoria no Centro, não houve nenhuma assim, que a gente pode dizer

nesses oito anos que eles investiram. Porque, o que eles fizeram, foi aquela proposta de estudo de viabilidade dos cinquenta e três prédios, que era para fazer a habitação de interesse social... isso teve uma proposta, que contrataram a FUPAM; a FUPAM selecionou e fizeram alguns estudos de viabilidade, depois era o processo de desapropriação ou compra, chegaram, parece que efetivar em três prédios só, e hoje o D.I.S. já caducou na maioria, então... Agora, naquela época, tinha uma equação que fechava até, tinha proposta no Conselho, a gente tinha conseguido aprovar de que esses prédio fosse locação social. Com a PPP, é um retrocesso. Nem isso a gente tem possibilidade, porque, a PPP, na verdade, é dinheiro assim: dinheiro do Governo do Estado, dinheiro do município e dinheiro do Governo Federal, que a empresa vai captar do Minha Casa Minha Vida. Assim, PPP, mas é dinheiro público, público, público...

Regina: ...dinheiro privado... o privado é só a participação da empresa, administrando o que é público?

Luiz Kohara: É. Porque, na verdade, quando você fecha aquela conta de quatro bilhões lá, um e seis – eu não sei arredondar os números – um e seiscentos é do Governo do Estado; quatrocentos milhões a Prefeitura está propondo; o resto, fala que é privado, mas é da Minha Casa Minha Vida que eles vão buscar o recurso. Então, também, tem... fora, essa mentira, dessa PPP.

Regina: Pois é. Acho que aí, a última coisa, que eu queria saber assim: você avalia que hoje, a Associação Viva o Centro, ela tem a mesma força que ela já teve, lá, há vinte anos, já atuando no Centro? Porque a gente tinha assim: em noventa e três, quando é criado o ProCentro, a Viva o Centro, ela nasce quase junto, ela nasce um pouco antes, e ela foi durante muito tempo um interlocutor forte do poder público, que inclusive fazia, na verdade, certas vontades da Viva o Centro. Como é que é isso hoje? Porque, mesmo na mídia, a mídia parece que minimiza isso, você pouco escuta...

Luiz Kohara: É... eu...

Regina: ...não sei se você tem uma avaliação disso ou...

Luiz Kohara: ...olha, eu tenho assim uma impressão também, que mesmo o Viva o Centro está na Operação Urbana Centro. Por um bom tempo, a Fabiana também participou, e um dos atores ainda ativo – acho que ela mantinha o Gaspar Garcia e eles – que tinha outros atores que nunca nem apareceram. Tinha o Instituto de Engenharia, nunca mais apareceu; os sindicatos. Eles, acho que buscaram influenciar, mas, eu penso que nos últimos anos, talvez o contexto da discussão, eles também perderam um pouco de expressão de força, não que... agora, quando saiu a nova Luz, eles se colocaram que eles apoiavam, nessa melhoria necessária assim. Mas, me parece que... eu não sei se é porque também, apesar de tudo, não conseguiram viabilizar da forma que eles queriam... Mas, também, eu acho que eles... não é que eles saíram do cenário, mas eles não são, não tem o mesmo significado. E também, a própria Prefeitura mudou algumas formas de gestão, mesmo o ProCentro, não está funcionando da mesma forma, então... eu acho que houve toda uma mudança, que eles estão como ator na sociedade aí, mas também, acho que não são o Centro da discussão, do Centro da cidade. E também, porque eu penso que eles têm uma lógica da valorização imobiliária, do embelezamento, melhoria do Centro, que não é exatamente o que o capital imobiliário também pensa. Então, eu acho que também não tem uma sintonia 100% não. Então, talvez eles, também...

Regina: E como é que você avalia, assim, vinte anos de projetos e propostas para o Centro? Como você avalia?

Luiz Kohara: Eu penso que, olhando em termos de acúmulo do debate, eu penso que teve um avanço muito grande. A gente fez um seminário nacional, quando fizemos aquele livro, de vários movimentos que atua em várias cidades do Brasil, a gente que vê que São Paulo conseguiu

acumular um grande acúmulo no debate do direito de morar no Centro, direito de ocupar os territórios com infraestrutura, até digo o direito do território valorizado... tudo isso daí. Eu acho que tem um grande avanço em São Paulo, nesse sentido.

Os movimentos do Centro também, eu vejo que eles conseguiram manter, muito fortemente a questão da luta. Durante todos esses anos, mesmo com toda contradição, às vezes, aquele rompimento, coisa, fragmentação... o Gaspar Garcia também continua fazendo exercício de junta, depois volta... mas, manteve, em todos os momentos, mesmo ocupando, acho que politizando essa discussão. Lógico, que quando eu digo que a luta é do tamanho de um elefante, e a conquista é do tamanho de um rato, também é, se a gente pensar, em termos de produção, talvez a gente não chegue a três mil e quinhentos produções nos distritos centrais aqui da Cidade de São Paulo. É pequeno pela necessidade.

Agora, em termos do debate sobre a questão do Centro, houve um avanço muito grande, principalmente você consegue perceber quando você compara com outras cidades, mesmo, Rio de Janeiro, Recife, Salvador... então, nesse sentido, eu vejo que tem um avanço. O poder público, também, acho que incorporou e, hoje cada vez mais, tanto que essa PPP, ela vem – na questão do Centro –, vem reconhecendo a potencialidade do Centro. É lógico que utiliza de tudo, todo o discurso que foi feito, apropriada de um discurso que foi construído através da luta popular, para fazer uma outra proposta, mas ele reflete bastante em alguns conteúdo construído de repovoamento do Centro, tudo isso daí. É lógico, que de forma distorcida. Não para a população que mais precisa. Então. Eu vejo assim, que não é um avanço suficiente, mas que teve muitos avanços, que a gente reconhece, a gente tem que reconhecer. Agora, tem algumas coisas assim, que os movimentos também, que todos... eu até no relatório eu faço análise da mudança dos nomes dos movimentos...

Regina: ...das siglas, não é?

Luiz Kohara: É, das siglas, e aí você vê o processo histórico. O Garmic, que era do Centro, ficou para a capital; o MMC ficou para a cidade, e a ULC, agora, pôs moradia no meio... Então, tem todo um processo assim, na medida em que o pessoal luta muito no Centro e não consegue, começa também a aceitar, buscar moradia na periferia porque o movimento precisa de duas coisas: da política e do atendimento. Ou... tem que ser politizado, e tem que ter resultado. E aí, na medida em que tem conseguido poucos resultados no Centro, para assegurar resultados, o teu público, tem buscado... que na periferia tem a possibilidade é muito maior. Agora, nos vemos uma readequação assim: luto no Centro, mas também posso conquistar na periferia.

Regina: Mas, tem algum movimento que lute hoje, só por moradia no Centro, especificamente? Ou não, todos estão com esse processo?

Luiz Kohara: Olha, é assim, o movimento novo é MMPT. Eles têm uma discussão, inclusive da locação social, e tal, que é novo, está no Centro aí. O Fórum dos Cortiços já não faz mais isso; o MSTC também. Todos ainda tem do Centro, mas traz gente também fora do Centro e tentam atender à demanda. Então o MMC, agora, Movimento de Moradia da Cidade, não é só do Centro, e teve outros movimentos que tiveram (alguns) atendimentos na periferia, aceitaram correndo, para assegurar. Agora, a luta se mantém. Até quando se discute – você falou com o Haddad – agora está vindo muitos movimentos para o Centro, mas eles não têm história no Centro, então, tem uns movimento mais históricos na luta do Centro.

Regina: E porque, uma demanda que tinha lá atrás era que assim, os movimentos do Centro, na verdade, eles não estavam atuando com cortiços. Isso mudou?

Luiz Kohara: Olha, esse é um desafio que até no meu trabalho, eu escrevo isso, a gente fez até quando eu apresentei aqui, o pessoal até discutiu. Mas o pessoal... uma das questões é que afastaram dos cortiços também. Aí, tem uma justificativa de que é muito difícil, não sei o que. Agora, na medida que começou a fazer as ocupações, a ocupação acabou sendo o lugar da força política. Então... e não mais a mobilização dos moradores de cortiço. E, também um pouco, falta um pouco trabalho de base nos movimentos. Precisa muito trabalho para resultados.

2º momento da entrevista: troca de questões e respostas por e-mail (5/3/2014).

Regina: Que tipo de resultado você espera da reabilitação da área central?

Luiz Kohara: O potencial econômico, a disponibilidade dos serviços de transportes, infraestrutura e equipamentos sociais públicos, a possibilidade de adensamento, assim como, patrimônio histórico existente na área central deve beneficiar para que a metrópole paulistana supere o caos urbano estabelecido por meio de assentamentos de famílias de baixa renda na região.

A reabilitação da área central da cidade de São Paulo deve ter na sua concepção as dimensões da inclusão social, urbanística, histórica e cultural.

Regina: Qual deveria ser o papel do poder público nesse processo?

Luiz Kohara: O poder público tem papel central no processo de reabilitação da área central com o assentamento da população de baixa renda. Será necessária a aplicação de instrumentos de política fundiária pública prevista no Estatuto da Cidade que limite a especulação imobiliária e amplia a disponibilidade de imóveis para a intervenção pública como demarcação de ZEIS, aplicação do IPTU progressivo e implementação de programa habitacional acessível e que assegure a fixação das famílias de baixa renda como o Programa de Locação Social.

Regina: Como se daria a mescla/mistura entre os grupos sociais em um centro reabilitado?

Luiz Kohara: A mescla ou a mistura dos grupos sociais ocorre de forma natural quando todos possuem o sentimento de pertencimento em relação ao território em que vivem e nenhum grupo represente ameaça de qualquer tipo ao outro.

Nesse sentido, o poder público tem um papel importante em assegurar serviços de qualidade a todos e atividades intersocial.