Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Luiza Sassi Affonso Ferreira

A rua “renovada”
Transformações urbanas, habitação e cotidiano na rua Paim (SP)

São Paulo, 2016

Luiza Sassi Affonso Ferreira

A rua “renovada”

Transformações urbanas, habitação e cotidiano na rua Paim (SP)

Dissertação apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
para obtenção do título de Mestra em Arquitetura e
Urbanismo.

Área de Concentração: Habitat
Orientadora: Camila D' Ottaviano

São Paulo, 2016

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL DA AUTORA: luiza.sassi@gmail.com

F383r Ferreira, Luiza Sassi Affonso
A rua “renovada” transformações urbana, habitação e cotidiano
na rua Paim (SP) / Luiza Sassi Affonso Ferreira. -- São Paulo, 2016.
150 p. : il.

Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Habitat) – FAUUSP.
Orientadora: Maria Camila Loffredo D’Ottaviano

1.Habitação – São Paulo (SP) 2.Áreas centrais 3.Produção social
4.Edifícios residenciais 5.Renovação urbana I.Título

CDU 711.58(816.11)

Resumo

Esta dissertação busca compreender as alterações urbanas e sociais de uma rua da área central da cidade de São Paulo, a partir do cotidiano de seus moradores. A rua Paim, localizada no distrito da Bela Vista, teve recentemente a grande maioria de seus cortiços demolida e substituída por edifícios verticais e voltados para público de maior poder aquisitivo. Tal processo, comumente chamado de “renovação”, envolve a substituição de antigos moradores e uma valorização imobiliária, contrapondo-se à histórica estigmatização da rua como lugar “degradado”. Esses dois discursos – “renovação” e “degradação” – acompanham as formas como novos e antigos moradores percebem o espaço em transformação e revelam definições relacionais do processo em curso. Para a compreensão desse processo, a pesquisa se orientou metodologicamente pela aproximação entre transformações urbanas e habitação e busca retomar o desenvolvimento da região sob uma perspectiva histórica, considerando as diversas intervenções urbanísticas que incidiram sobre esse espaço e as formas habitacionais que prevaleceram na rua. O estudo dessas formas, bem como das representações e práticas de seus moradores, permite a identificação de permanências e descontinuidades no cotidiano da rua, a partir da apropriação e do uso dos que ali vivem.

Palavras-chave: habitação, áreas centrais, produção (social) do espaço, edifícios residenciais, renovação urbana

Abstract

This work aims to comprehend the social and urban changes of a street located in the central area of São Paulo, from its inhabitant's everyday life point of view. Paim Street, part of Bela Vista district, has recently had the majority of its slums demolished and replaced by apartment buildings, aimed for a wealthier public. That process, commonly known as “urban renewal”, involves the replacement of long-time inhabitants and real estate increasing values, and contrasts with the historic stigmatization of the street as a “degraded” place. These two speeches – “urban renewal” and “urban decay” – are related to the ways new and long-time inhabitants perceive the changing space and reveal relational definitions of the process. In order to understand this process, the research was methodologically oriented by the approach between urban transformations and dwelling, and intends to comprehend the development of the area from a historical perspective, considering the several urban interventions undertaken in that space and the dwelling forms that prevailed in the street. The study of these forms, as well as its inhabitants' representations and practices, allows the identification of continuities and discontinuities of the street's everyday life, seen from the inhabitants' appropriation and uses.

Keywords: dwelling, central areas, (social) production of space, apartment buildings, urban renewal.

Lista de Siglas

PAC – Programa de Atuação em Cortiços

SEHAB – Secretaria de Habitação Municipal

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

AVC – Associação Viva o Centro

AL – Ação Local

AHMWL – Arquivo Histórico Municipal Washington Luís

EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio

BNH – Banco Nacional de Habitação

SFI – Sistema Financeiro Imobiliário

LGBT – Lésbicas, Gays, Bissexuais, Travestis, Transexuais e Transgêneros.

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

IAP – Instituto de Aposentadoria e Pensão

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

HMP – Habitação de Mercado Popular

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

OUC – Operação Urbana Consorciada

CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

Agradecimentos

Esta pesquisa contou com financiamento da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) para sua realização.

A Camila D' Ottaviano, pelo apoio e atenção no decorrer da pesquisa e sobretudo pela liberdade concedida à elaboração deste trabalho.

A Cibele Rizek e a Beatriz Kara-José, pelas leituras generosas e sugestões na banca de qualificação, fundamentais para os desdobramentos da pesquisa.

Aos professores Carlos Lemos, Paulo Cesar Xavier e Beatriz Rufino, Maria Lúcia Refinetti, Maria Ruth Amaral Sampaio e Suzana Pasternack, pelas disciplinas ministradas na FAU, fundamentais para minha formação e aproximação com o campo da Arquitetura e do Urbanismo. À Bia e ao Paulo, pelas sugestões para a pesquisa e disposição de discussão sempre constante. A Ana Lúcia Duarte Lanna, com quem tive oportunidade de trabalhar nos estágios PAE, pela importante inspiração e pela seriedade com que leva o trabalho intelectual e acadêmico.

A todas as pessoas que pacientemente me concederam entrevistas para a pesquisa, contando-me suas histórias e abrindo suas casas para mim; sem elas essa pesquisa não seria possível.

A Maria José, funcionária da biblioteca da FAU-Maranhão; a Norma Shizue da biblioteca Mario de Andrade, pela ajuda e ânimo com a pesquisa.

A Larissa, Ana Júlia e Lili, amigas com quem compartilhei as angústias e alegrias do mestrado. A Mari, Dani, Elena e Pati pelo acolhida em São Paulo, pela amizade e companheirismo, por me ensinarem a desvendar uma São Paulo de espaços públicos e de encontros.

As queridas Lívia, Carol, Fer, Marília, Gabi, Gabi Murua, Stella, Paulinha, Andrea, pelas discussões, pelo samba, pela companhia sempre incrível nesses anos entre São Paulo e Campinas.

Aos compas da Usina, por permitirem que eu me afastasse para concluir a pesquisa, pela autogestão e pelos futuros possíveis. Agradeço especialmente ao Zé e ao Danilo, por me ensinarem, sem saber, um pouco de arquitetura. Por esse motivo também, agradeço ao Isac.

Aos amigos de sempre: Paulinha, Nati, Vic, Carlos, Marina, Ana, Bam, João e Ana E.

A Cris, Pai, Bárbara e Amanda, pelo apoio.

Ao Lucas, por estar presente em todas as etapas desse trabalho, e muito além dele, pelo crescimento conjunto.

A minha mãe e minha avó, pela segurança e pelo amor. A vocês dedico esse trabalho.

Sumário

Introdução.....	11
Fontes pesquisadas e trabalho de campo.....	15
Sobre cotidiano, espaço e representações.....	17
Estrutura da dissertação.....	20
Capítulo 1. A rua: passado e presente.....	22
Preâmbulo: “Vai para a Paim, a essa hora?!”	22
Bexiga: “centralidade periférica”	23
Habitação popular e convívio de diferentes estratos sociais: as primeiras décadas da rua Paim.....	26
Verticalização, intervenções urbanísticas e declínio econômico.....	31
Desvelando a renovação urbana.....	37
Anunciando cosmopolitismo.....	41
Dos bares da Augusta aos apartamentos da Paim.....	49
Capítulo 2. Apartamentos pequenos: habitação na área central	55
Os novos edifícios da Paim.....	56
Lavanderias coletivas, varandas e muros: contradições entre a valorização do espaço público e o predomínio do espaço privado.....	63
(Pequena) história de (pequenos) apartamentos.....	70
Modernização e popularização da área central: as quitinetes de meados do século XX.....	72
A estigmatização da quitinete.....	80
O Conjunto visto por dentro.....	85
O apartamento.....	89
Capítulo 3. “Do outro lado da rua”: representações e práticas cotidianas dos moradores.....	92
Discursos divergentes: os novos moradores.....	93
“LGBTsxyz”: sentidos de diversidade.....	104
Discursos sobre violência e degradação.....	107
Deslocamentos e permanências I: os cortiços e seus moradores.....	111
Os apartamentos encortiçados.....	114
Deslocamentos e permanências II: os moradores do Conjunto.....	118
Espaços coletivos: sociabilidade e crime.....	119
“Nordestinos como eu”	123
Valor de uso, propriedade e apropriação do espaço.....	127
Considerações finais: habitar a casa, a rua, a cidade.....	138
Referências.....	143

“A casa e a linguagem são os dois aspectos complementares do 'ser humano'. Acrescentemos: o discurso e as realidades urbanas, com suas diferenças e relações, secretas e/ou evidentes. O 'ser humano' (não dizemos 'o homem') só pode habitar como poeta. Se não lhe é dado, como oferenda e dom, uma possibilidade de habitar poeticamente ou de inventar uma poesia, ele a fabricará à sua maneira”.

Henri Lefebvre, A revolução urbana, 1970.

“Você não pode imaginar a diferença que faz. Com aquele casarão que nós tínhamos lá, com pomar, as árvores. É difícil a gente se acostumar de novo. Vê, cada porta é um apartamento; se é que se pode chamar assim uma coisa dessas. E depois os vizinhos. Tudo se comunica aqui dentro: barulho, briga, palavrão, amor, tristeza... é como se não existisse parede”.

São Paulo S/A, 1964.

Introdução

Quais as implicações cotidianas das transformações morfológicas e sociais de uma rua? De que maneira as vidas dos moradores de uma localidade se cruzam com as transformações urbanas de uma cidade? A pesquisa aqui apresentada busca compreender, por meio das representações e práticas de seus moradores, as transformações espaciais recentes da rua Paim, que se inserem em um contexto de novas dinâmicas na área central da cidade de São Paulo.

A rua situa-se em uma localidade que conflui características espaciais e sociais de três bairros distintos – Bela Vista, Consolação e República – e destaca-se no imaginário popular da cidade por conformar, tradicionalmente, uma territorialidade marcada por habitações precárias e pela estigmatização de seus moradores. Isso porque, além da grande quantidade de cortiços existente ao longo de toda sua extensão, há um conhecido conjunto de edifícios, um “treme-treme”¹, vinculado a discursos de degradação e criminalidade na rua.

Entretanto, a partir de 2009, a rua começa a passar por um processo massivo de demolições e novas construções – edifícios de apartamentos voltados para perfis sociais muito distintos daqueles das pessoas que a habitavam e frequentavam até então. Esse processo significou o deslocamento de diversas famílias, que se mudaram para outras pensões da região, voltaram para suas regiões de origem ou se deslocaram para bairros mais afastados do centro. Essas demolições fizeram diminuir drasticamente o número de cortiços da rua. A oferta de moradia popular² foi assim reduzida: os novos edifícios são voltados para um público de maior poder aquisitivo, proveniente dos estratos sociais médios – um público que, havia anos, estava distante da área central. Além da redução da oferta de moradia popular e dos preços muito mais altos dos novos apartamentos, os apartamentos dos poucos edifícios verticais já existentes também aumentaram significativamente de valor, acompanhando a valorização que os prédios novos agregaram à localidade.

¹ “Treme-treme” é uma forma popular de nomear edifícios de grandes dimensões, densos e muito populosos, vinculada a uma ideia de degradação física e social atribuídas a estes. Assim, um “treme-treme” – como era chamado, por exemplo, o edifício São Vito, famoso arranha-céu conformado por centenas de quitinetes – é uma das formas já históricas de habitação das camadas populares na área central da cidade de São Paulo. Entretanto, o nome já foi utilizado, de forma análoga, na cidade do Rio de Janeiro (ver Velho, 1976).

² Utilizo a categoria habitação popular de forma ampla, remetendo-me às diversas formas de moradia com que as camadas populares se relacionaram ao longo da história da cidade. Como uma vasta bibliografia relacionada ao problema habitacional da cidade aponta (ver, por exemplo, Bonduki, 1998; Sampaio, 1998), estas foram, em sua maioria, informais e precárias – cortiços, ocupações periféricas, favelas –, mas estão também relacionadas à produção estatal – habitação social, como denomina essa produção Bonduki (1998) – e privada, integrando o mercado privado de habitações, como é o caso das quitinetes, aqui estudadas.

A pesquisa propõe combinar uma análise sobre a rua – as formas como é ocupada e apropriada por seus moradores e frequentadores, sua relação com as ruas adjacentes e o “bairro” – com uma análise sobre a casa, as formas de ocupá-la e de significá-la. Uma abordagem tão ampla, partindo de um ponto tão específico no espaço, justifica-se pela definição do que seja o *habitar*. Parte-se do pressuposto de que habitar é mais do que ocupar uma casa ou um apartamento, uma unidade habitacional. A cidade também é habitada e compõe, juntamente com o bairro, a rua, a casa – que conformam a própria cidade –, o sentido desse habitar. Assim, adota-se, de antemão, a diferenciação proposta por Lefebvre (1999) entre o *habitat* – célula habitacional e racional, formulada tecnicamente, produzida em massa, que supre as necessidades “elementares” do “ser humano” como comer, dormir, reproduzir-se – e o *habitar* – a cotidianidade, o subjetivo, o inconsciente, o habitar como poeta (p. 80-81).

Desta forma, tanto quanto o espaço público da rua, os apartamentos pequenos – as quitinetes, aqueles de um dormitório – possuem papel central na análise. Estes têm presença considerável na rua, sob duas denominações que simbolizam períodos históricos e modos de vida distintos: as *kitchenettes* e os *studios*. Acompanhar os momentos de adoção desse tipo de apartamento ao longo da história da rua é também seguir os caminhos de um modelo de habitação popular promovido no mercado privado de habitações na cidade, em áreas dotadas de infraestrutura, valorizadas, tendo a redução da metragem dos apartamentos como possibilidade de acesso a essas localidades por uma população dos estratos populares e médios. Essa metragem reduzida está vinculada a uma exploração máxima dos terrenos onde são construídos, a um grande potencial de lucro para seus produtores e à liberdade de intervenção na produção do espaço que a iniciativa privada possui, historicamente, na cidade de São Paulo.

A pesquisa buscou assim, através das falas de seus moradores – recém-chegados à rua e aqueles que ali conseguiram permanecer após as demolições –, entender como se dão tais mudanças do ponto de vista do cotidiano dos que ali vivem. Desta forma, são essas representações sobre as mudanças espaciais e sociais, consideradas como parte da produção do espaço, que conformam o verdadeiro objeto da pesquisa.

A busca pela compreensão dessas mudanças por meio das falas dos que ali habitam levou a um recorte que abarca o que considero dois perfis distintos de moradores: os habitantes de dois novos edifícios, construídos entre 2010 e 2013, e os do Conjunto Santos Dumont, construído na década de 1960. Por meio de suas falas, é possível reconhecer a enorme distância que existe entre as formas como cada perfil de morador descreve as mudanças da rua e sua conformação espacial atual.

A estigmatização histórica da rua Paim é um dado importante para a compreensão da singularidade do caso aqui apresentado. A estigmatização se dá em torno de ideias de perigo, insegurança e criminalidade historicamente vinculadas à imagem da rua; e está em constante tensão com os discursos que apontam uma transformação e uma elitização total da rua. O Conjunto Santos Dumont (também conhecido como Conjunto da Paim), denso edifício ocupado por famílias dos estratos populares³, bem como a permanência de alguns cortiços – na contra-mão do movimento de “renovação urbana”⁴ promovido na rua, fazem com que suas características sociais complexifiquem os discursos generalizantes sobre o processo de renovação.

De um lado, a deterioração física dos edifícios do Conjunto Santos Dumont é atrelada à ideia de degradação física e social – o que implica na estigmatização de seus moradores, na associação destes com o crime. A compreensão desses discursos, reproduzidos pelos novos moradores, passa pelas tentativas de revalorização da área central e investidas do capital imobiliário. Nesse sentido também, as trajetórias desses novos moradores revelam a relação do caso estudado com políticas de financiamento habitacional e formas de investimento imobiliário contemporâneos.

Por outro, os moradores do conjunto veem nos novos moradores uma possibilidade de superação dos impasses que vivem cotidianamente na rua, de redução da criminalidade e da estigmatização que sofrem por habitarem aí – contrariando minhas expectativas iniciais de resistência e de negação das novas construções. Ao mesmo tempo, o cotidiano no conjunto é descrito por estes moradores de forma positiva, sendo ligado à progressiva melhoria de suas condições de vida. Nesse sentido, a pesquisa demonstra como degradação e insegurança urbana são, na verdade, relacionais, e dependem do ponto de vista de quem as formula. Esses moradores conformam uma diversidade de discursos e práticas, contribuindo, com sua forma de apropriação dessa localidade, para a produção daquele espaço. Desta forma, o trabalho de campo desconstrói a ideia de renovação urbana e homogeneização da rua, demonstrando continuidades das características históricas da localidade. Nesse sentido, do ponto de vista arquitetônico e espacial, o Conjunto Santos Dumont é exemplo das possibilidades de permanência das camadas populares e da diversidade social da área central.

A pesquisa se pautou, assim, por um recorte espacial definido e aproximado: uma rua, de

³ O termo estratos populares/camadas populares é uma generalização e por isso não se refere a uma homogeneidade cultural ou simbólica. Faz referência nesse texto a grupos de baixa renda e, em certa medida, com menor poder de influir no processo de produção do espaço.

⁴ O termo “renovação” urbana é adotado aqui devido sua recorrência de utilização entre agentes imobiliários, mas também entre os moradores entrevistados. Sobre sua carga ideológica, trataremos em outros momentos do texto.

curta extensão e pouco marcante em relação à centralidade de ruas próximas, como a Augusta e a avenida Nove de Julho, mas que no conjunto de suas construções e de sua composição social, apresenta-se como exemplar dos percursos habitacionais da área central. Os temas desenvolvidos ao longo do texto são aqueles suscitados pelas entrevistas: ao escolherem o que falar sobre a rua, sobre morar na área central – e, em certa medida, sobre suas trajetórias, seus deslocamentos pela cidade e por outros municípios e regiões do país –, esses temas tornaram-se importantes para a compreensão de quem são esses moradores e dos processos sociais que condicionam suas percepções. O trabalho de campo permite, desse modo, revelar a heterogeneidade que compõe a rua no momento, e desfaz o senso comum de que a alteração das construções da rua implica a substituição completa dos moradores ali estabelecidos por moradores-consumidores do espaço, apagando todos os traços sociais e históricos lá existentes.

As diversas temporalidades⁵ expressas nas características espaciais dos edifícios revelam diferentes modos de vida. Enquanto nos novos edifícios a dimensão securitária da cidade se expressa nas grades, câmeras e guaritas, bem como nos discursos de seus moradores sobre os perigos da vizinhança; essa se mescla com o incômodo gerado pelas formas de lazer dos moradores antigos que ali permanecem – os “botecos”, os “forrós”, os carrinhos de comida ambulante –, contradizendo a valorização da diversidade, expressa por esses como principal motivo de escolha de sua nova moradia.

As características dos novos edifícios se contrapõem àquelas do Conjunto, que possui qualidades espaciais próximas aos edifícios-conjunto analisados por Rossetto (2002). Estes remetem a uma época em que diversos edifícios da área central foram construídos com espaços térreos permeáveis, em busca de uma contiguidade com o espaço público da rua (Costa, 2015). Ao mesmo tempo em que os térreos, que conformam a galeria, compõem um importante espaço de sociabilidade e apropriação, também são alvo de queixas e do desejo de adaptar-se àquela dimensão securitária: o desejo de grades, de controle na portaria, enfim, de delimitação de um privado que não se concretiza, uma vez que esse desejo de “segurança” trava uma disputa de poder com o tráfico de drogas, que toma conta da rua interna ao Conjunto.

As falas e trajetórias dos moradores, quando articuladas, acabam por revelar o que Telles (2006) denomina mobilidades urbanas: “trajetórias habitacionais, percursos ocupacionais, deslocamentos cotidianos nos circuitos que articulam trabalho, moradia e serviços urbanos” (p. 69).

⁵ A coexistência de diferentes tempos históricos, revelada tanto nos modos de vida, que possuem diferentes origens no tempo, quanto nos edifícios de diferentes épocas: “os edifícios justapostos, das ruínas romanas aos bancos, reproduzem no espaço as idades da história, a sucessão de suas épocas” (Lefebvre, 1981b, p. 145 *apud* Frehse, 2001, p. 173). Sobre a importância das temporalidades para Lefebvre, ver Martins (1996).

Ou seja, não é somente a conformação espacial, as trajetórias de um lugar ao outro, mas a articulação dessas com as mobilidades diversas (profissionais, sociais) e os deslocamentos cotidianos, que são revelados na produção do espaço da rua Paim. Considerar esses cruzamentos permite, por um lado, complexificar o entendimento acerca da vida desses moradores na cidade e da própria configuração do espaço, que está muito além das intervenções e mudanças no espaço construído. Além disso, ao articular as falas dos moradores e suas mobilidades urbanas, é possível identificar o que, nas trajetórias individuais conforma e é conformado pelos “tempos políticos da cidade” (Telles, 2006). Desta forma, os dados de campo foram analisados a partir dessa ótica, buscando articular os destinos individuais relatados e observados, com os destinos urbanos, aquilo que conforma as condicionantes estruturais da cidade: as políticas habitacionais, as formas de financiamento e agenciamento da produção imobiliária. Assim, os “tempos políticos da cidade” – em suma, o caráter das intervenções privadas e públicas, que sugere um determinado sentido histórico às transformações urbanas –, configuram-se como os pontos de intersecção dessas diversas trajetórias. Assim, a pesquisa de campo, de cunho etnográfico, permite reconhecer nas singularidades e particularidades do que é local, também as macroestruturas e suas fissuras.

Fontes pesquisadas e trabalho de campo

A pesquisa de campo pautou-se por três etapas. A primeira, de cunho exploratório, consistiu no levantamento dos lançamentos habitacionais da área central, tendo como foco a região adjacente aos bairros Consolação, Bela Vista e República. Nessa fase, pude ter muitas conversas com corretores e, principalmente, observar as alterações na paisagem de algumas ruas da região. A rua Paim, neste momento da pesquisa, destacou-se como uma localidade relevante na medida em que lá coexistiam lançamentos de *studios*, o Conjunto e uma quantidade significativa de cortiços, evidenciando um processo de transformação espacial rápida e acentuada.

Na segunda etapa, após escolher a rua e os edifícios onde seria realizada a pesquisa de campo, iniciei as entrevistas com os moradores do Conjunto da Paim. Estas foram focadas nos moradores do 14 Bis, o mais alto dos três. Essa escolha foi feita em campo, pela facilidade que tive de me encontrar com seu síndico e também pela possibilidade de acesso ao interior do edifício, uma vez que não há controle rigoroso em sua entrada. Nesse sentido, uma comparação entre o próprio processo de realização das entrevistas no 14 Bis e nos novos edifícios da rua pode demonstrar as diferenças tanto do espaço construído quanto do perfil dos moradores. Não há nenhuma barreira

física que regule a entrada no 14 Bis. Mesmo com a presença de porteiros em certos horários, é possível, com uma conversa rápida e sem muita identificação, ter acesso livre a seus andares. Como o edifício tem alta densidade populacional, o fato de haver sempre pessoas transitando nas escadas e corredores, ou na fila que se alonga em frente aos elevadores, permitiu que eu tivesse contato com os moradores sem ter de bater em suas portas, o que considerei ser uma forma menos invasiva de abordá-los.

Nos novos edifícios, a situação é inversa: depois de muitas tentativas frustradas, abordando moradores que chegavam ao prédio pela entrada da rua e pedindo permissão a seu zelador para realizar a pesquisa, consegui atrair a atenção de um morador que me convidou para entrar no hall do prédio e me concedeu uma entrevista. Isso porque, contrariamente ao que ocorreu com os moradores do conjunto, os entrevistados não ofereciam seus apartamentos para a realização da pesquisa⁶. As entrevistas realizadas nos novos edifícios constituíram a terceira etapa da pesquisa de campo.

A pesquisa teve alguns condicionantes importantes, que definiram algumas restrições ao campo. Em primeiro lugar, eu tinha como intenção inicial entender o processo de remoção dos moradores dos cortiços demolidos, mapeando seus novos destinos. Isso não foi possível, pois iniciei o campo em período posterior à demolição dos cortiços e, assim, aqueles moradores não estavam mais ali e, principalmente, não havia laços nem contato estabelecidos entre os moradores que ali conseguiram permanecer e aqueles removidos. Isso tornou-se importante dado de campo para compreensão do perfil dos moradores do Conjunto Santos Dumont, muito distinto daquele dos moradores dos cortiços. Assim, se o campo me revela as ambiguidades e contradições entre um grupo aparentemente homogêneo de moradores, aquilo que não se consegue definir é também revelador das relações que esses travam entre si.

Há também o ponto de venda de drogas, que definiu alguns limites para uma aproximação dos comerciantes da galeria, e também limitou a possibilidade de registros fotográficos, por exemplo. Esse cuidado foi tomado para que não ocorressem imposições ou limitações a meu acesso ao interior do 14 Bis, tão facilitado, como já descrevi. Assim, reitero que não considero inseguro o espaço da galeria, e uma aproximação com esses comerciantes e com o mundo do crime (Feltran,

⁶ A existência de um hall amplo com poltronas e dois ambientes foi essencial para que eu conseguisse fazer com que os moradores me concedessem entrevistas. Anteriormente, tentei sem sucesso realizar a pesquisa de campo em outro edifício, com as mesmas características tipológicas. Este não possuía um espaço coletivo do condomínio, que garantisse privacidade para que os entrevistados se sentissem a vontade para contar suas histórias e mesmo fazer pequenas reclamações sem serem ouvidos pelos moradores que chegavam. Assim, pela impossibilidade de realizar as entrevistas nesse edifício, mudei de local. Acredito que essa dificuldade se agrave no caso de minha pesquisa pelo fato do apartamento não oferecer a distinção entre espaço social e íntimo da casa.

2008) que conforma uma das facetas da rua, seria possível, caso fosse este o foco da pesquisa.

As notícias e anúncios de jornal fizeram parte de todo o processo da pesquisa. Por meio delas, pude acompanhar os lançamentos imobiliários, as capas e artigos que, de diversas formas, anunciavam novas manifestações de uso do centro por um público de maior poder aquisitivo. Os jornais também foram fontes importantes para a pesquisa histórica, pois permitiram perceber os modos como a rua é mencionada ao longo das décadas, por meio dos anúncios de seus imóveis. Ainda com relação ao levantamento histórico, a breve pesquisa que fiz no Arquivo Municipal Washington Luís permitiu o levantamento dos primeiros moradores e investidores da rua, a forma das construções e seu perfil social.

Sobre cotidiano, espaço e representações

Concentrar a pesquisa nas representações dos moradores e em suas práticas cotidianas é uma escolha baseada na ideia de que essa dimensão – a dimensão cotidiana da rua – é tão ou mais importante para a compreensão da produção do espaço que as determinações econômicas e políticas, a dimensão macroestrutural, que incidem sobre sua conformação e transformação⁷. Nesse sentido, a forma como Henri Lefebvre concebe a *produção do espaço*, é central para a condução da pesquisa. Destarte, é preciso compreender que o autor entende o espaço como *mediação* das relações sociais – o espaço pode revelar as contradições da sociedade, sendo produto e ao mesmo tempo produzindo tais relações.

Ao conceber essa relação dialética entre a produção do espaço e as relações sociais, o autor formula uma tríade conformada pela *prática espacial*, pelas *representações do espaço* e pelos *espaços de representação*. A prática espacial é uma dimensão empírica e contém os deslocamentos diários, a disposição do tempo ao longo do dia, a realidade urbana e a realidade cotidiana (Lefebvre, 1974). Ela é conformada pelo *espaço percebido*: utilizando-se do corpo humano como metáfora, Lefebvre define o espaço percebido como os sentidos e gestos do corpo. Já as representações do espaço são definidas pelo *espaço concebido*. Este seria o espaço definido pelo planejamento urbano, pelo conhecimento científico, burocrático, bem como pelos agentes privados que empreendem as intervenções no espaço. Ele está ligado a representações criadas por esses agentes, de forma a

⁷ “O habitar não deve mais ser estudado como resíduo, como vestígio ou resultado dos níveis ditos 'superiores'. Deverá, e já pode, ser considerado como fonte, como fundamento, como funcionalidade e transfuncionalidade essenciais. Teórica e praticamente, efetuamos uma reinversão de situação, uma inversão de sentido, o que parecia subordinado eleva-se ou retorna ao primeiro plano, o predomínio do global, do lógico e do estratégico, ainda faz parte do 'mundo invertido' que é preciso reinverter” (Lefebvre, 1999, p. 82).

produzir e reproduzir a ideologia, isto é, as concepções dominantes sobre a sociedade (modo de produção). Por fim, os espaços de representação são definidos pelo *espaço vivido*, que corresponde àquele apropriado por seus habitantes, por suas formas de descrevê-lo. É o espaço do imaginário dos habitantes, que utilizam, simbolicamente, os objetos do espaço físico (Lefebvre, 1974, p. 49). Ou seja, o vivido é uma composição das práticas sociais (percebido) e dos discursos técnicos, oficiais, sobre a cidade (concebido).

Trata-se de uma diferenciação analítica, não existindo esta na prática. Precisamente pelo caráter dialético de seu pensamento, o autor afirma que essa divisão não é estanque, necessitando de uma base concreta para permitir a análise:

A triplicidade: percebido – concebido – vivido (especialmente: prática do espaço – representação do espaço – espaço de representação) perde sentido se a ela se atribui o estado de um 'modelo' abstrato. Ou ela surge do concreto (e não do imediato) ou ela tem apenas uma importância restrita, aquela de uma mediação ideológica dentre várias outras. (...) Que o vivido, o concebido, o percebido se reúnem, de forma que o sujeito, o membro de um certo grupo social, pode passar de um a outro sem aí se perder, é fato (Lefebvre, 1974, p. 50-51).

Os indivíduos e grupos não estão fixos em uma ou outra forma, transitando entre elas, a partir da concretude das situações. Isso significa que fazer essa diferenciação analítica talvez seja menos interessante do que considerar suas implicações para a definição da produção do espaço e de seu caráter social. A partir dessa premissa, jogar luz sobre as representações – no caso desse trabalho, aquelas dos moradores da rua Paim – significa compreender, de forma empírica, o vivido e o concebido que conformam a produção desse espaço:

[as representações são] “situadas 'entre o vivido e o concebido, a meio caminho talvez entre o que escapa e aquilo que se apropria (...) O vivido é uma ausência que só através da representação se torna presente (...), embora a própria representação possa ser formalizada (abstraída) racional e especulativamente – e, assim, engolfada pelo concebido” (Lefebvre, 1980; *apud* Frehse, 2013, p. 134).

Ou seja, as representações revelam o vivido, a apropriação e significação dos usuários, mas também estão impregnadas do concebido, estando em diálogo constante com os discursos dominantes e oficiais.

Contudo, voltando a afirmação inicial, o que seria o cotidiano? Para o autor, trata-se de um

termo abrangente, que não se limite ao campo dos hábitos, das repetições, dos momentos triviais do dia a dia. Lefebvre, adota, primeiramente, uma definição negativa:

Se deixamos as atividades delimitadas e especializadas (técnicas, trabalho segmentado, cultural, ética) e os valores a eles ligados, o que nos resta? Nada, dirão os positivistas, os cientistas. Tudo, ou seja, o ser profundo, a essência, a existência, dirão certos filósofos e metafísicos. Nós diremos: “Algo: a substância do homem, a matéria humana, o que o permite viver, *resíduo e totalidade* ao mesmo tempo, seus desejos, suas capacidades e suas possibilidades, suas relações essenciais com os bens e com os outros homens, seus ritmos, através dos quais é possível passar de uma atividade restrita a outra totalmente distinta, seu tempo, seu espaço, ou seus espaços, seus conflitos...” (Lefebvre, 1970, p. 92)⁸.

Cotidiano é, ao mesmo tempo, a totalidade e o resíduo. Essa afirmação é importante para que se compreenda os desdobramentos dessa definição. Assim também o é a transformação da necessidade em desejo. O cotidiano está vinculado à possibilidade de apropriação do espaço por seus *usuários*: “Nem a sociologia nem a psicologia conseguem captar, em toda sua extensão, este vasto campo, que pode ser definido, entretanto, por uma só palavra: apropriação (pelos seres humanos, da vida em geral, de sua própria vida, em particular)” (Lefebvre, 1970, p. 90).

Para definir o cotidiano, Lefebvre recorre aos símbolos, signos e à linguagem. A cotidianidade seria um conjunto amplo de significados para além da linguagem – um campo semântico total – em que se misturam signos e sinais que povoam o espaço e o tempo, tendo a linguagem como sistema parcial. O autor afirma que, para além da significação, que não esgota o campo semântico, existe o expressivo: “entre os dois termos existe uma unidade e um conflito (uma dialética). O sentido resulta desta relação móvel entre a expressão e a significação. Contrariamente aos sinais, os símbolos são obscuros e inesgotáveis; os signos se deslocam entre a clareza fixa dos sinais e a obscuridade fascinante dos símbolos, tão mais próximo da vazia clareza, tão mais perto da profundidade incerta” (p. 95).

Destas relações se conforma, de um lado, o *texto social* – expresso pela linguagem, mas também pelos símbolos e pelo não dito, por lacunas e vazios dos discursos –, mas, por outro lado, uma realidade que é estrutura sólida (p. 93). O texto social se conforma pelo expressivo, pelo significativo, sinais e signos, em proporções infinitamente variáveis. O autor define o cotidiano como a dimensão em que se reproduziria de forma definitiva o modo de produção capitalista. Ao mesmo tempo, estaria nesse nível a chave para descobertas de “brechas”, de possibilidades de

⁸ A tradução do original em francês de Lefebvre (1970) foi feita com apoio da tradução espanhola (1971).

rompimento com a lógica vigente. Essa relação dialética do cotidiano – o fato de que na própria repetição do cotidiano e perpetuação das relações sociais do capitalismo estaria a chave e a potencialidade para sua superação –, abre possibilidades de análise que tenham como centro as representações e discursos, o vivido e as formas de apropriação dos diversos agentes que compõem o espaço. No cotidiano está, ao mesmo tempo, de forma dialética, a possibilidade de superação do repetitivo, do próprio capitalismo, e o momento em que este se estabelece, se reproduz. É essa a força teórica da noção de cotidiano: é em seu estudo que se desvelam as virtualidades do espaço.

Estrutura da dissertação

O texto está dividido em três capítulos, entre os quais procurei não distinguir dados da pesquisa empírica e documental e análise teórica. Sua estrutura se dá por meio de recortes da realidade em uma escala espacial decrescente: (1) a cidade e o bairro, (2) os apartamentos e, finalmente, (3) o cotidiano dos moradores.

Dessa maneira, inicio o primeiro capítulo recompondo algumas características históricas da territorialidade que a rua conforma e, ao mesmo tempo, em que está inserida. O território do bairro do Bexiga, para além de seus limites oficiais, é condicionante das características morfológicas, sociais e de uso da rua, e uma investigação sobre sua história contribui para a compreensão da Paim hoje. Através de uma análise imagética do material publicitário de empreendimentos lançados no período da pesquisa e nas proximidades da Paim, procura-se descrever essa nova produção e identificar o público a que está dirigida.

No segundo capítulo, proponho uma aproximação entre os studios, adotados atualmente na área central e as kitchenettes construídas em meados do século passado, na mesma região. Discute-se as quitinetes como um modelo de habitação que compreende uma das facetas da habitação popular na área central; não somente no contexto atual, mas historicamente. Fazendo parte das tipologias implementadas no processo de verticalização da área central, em meados do século XX, fortemente influenciadas pelos preceitos da arquitetura moderna, as quitinetes se popularizaram e fazem parte das possibilidades que as camadas populares possuem de se manter na área central, tornando-se assim um modelo de habitação popular. Em um segundo momento, procuro refletir sobre a relação dos moradores com a casa, por meio da forma como descrevem e ocupam seus apartamentos.

No terceiro capítulo, de caráter predominantemente descritivo, trata-se das representações

dos moradores sobre seus vizinhos, a rua e suas transformações espaciais. Por meio de suas falas, reconhece-se a reprodução de discursos dominantes, tanto sobre a histórica “degradação” da rua – materializada discursivamente não somente nos cortiços e bares, mas no Conjunto e em seus moradores – quanto da “renovação” por que a rua passa atualmente, a partir do qual projeta-se perspectivas de mudanças ainda maiores e de adaptação do entorno a esse novo padrão imaginado. Ao mesmo tempo, é pelas representações que podemos apreender formas de apropriação da rua que desafiam as ideias e intenções dominantes.

Capítulo 1. A rua: passado e presente

Preâmbulo: “*Vai para a Paim, a essa hora?!*”

Foi em uma noite chuvosa que, a caminho da rua Paim, em mais um dia de pesquisa de campo, resolvi pegar um táxi na saída do metro. Pedi para descer a Augusta, e mais à frente quando dei meu destino em detalhe, o taxista surpreso, me repreendeu. Andar na Paim, em um começo de noite, não era seguro. A afirmação do taxista remete às várias histórias, que ouvi ao longo da pesquisa, de que taxistas não desciam a Paim até poucos anos atrás, definindo como destino final de seus passageiros que iam naquela direção, a esquina com a Frei Caneca. Muitas pessoas reproduziam essa imagem – comerciantes do centro, colegas de pós-graduação, pessoas que moravam há muito mais tempo que eu na cidade de São Paulo –, sabiam da fama da rua e a temiam. Também ouvi nas interações com moradores da cidade, a fama do ponto de venda de drogas – “o jeito mais fácil de comprar no centro”. Muitos me descreveram o ritual a ser seguido: caminhar, sozinho, até o final da galeria do “treme-treme”, e esperar.

Naquela noite, uma sexta-feira, vi uma Paim que não conhecia até então: comerciantes ambulantes de comidas típicas do Nordeste se espalhavam pela galeria do Conjunto Santos Dumont⁹, avançando nas calçadas da rua; o bar no início da rua, agora entre dois grandes edifícios ajardinados, recém-construídos, tinha som alto e algumas mulheres dançavam na entrada.

Digo que não conhecia porque, durante o dia, a rua Paim é apenas mais uma rua “de bairro”. Essa sensação é evidente quando, caminhando, passa-se pela agitação dos comércios e restaurantes da Augusta e Frei Caneca, que se contrapõe ao pequeno fluxo de carros e pedestres da Paim. O público frequentador também é outro – naquelas ruas executivos, consumidores; na rua Paim, moradores da região nos botecos, cachaça e caça-níqueis; no fim de tarde pessoas sentadas nas calçadas.

Entretanto, esses aspectos se contrapõem às novas construções da rua: há diversos tapumes que escondem as obras em andamento, caçambas ocupam as calçadas quebradas, das quais os transeuntes desviam, andando pelo asfalto. Há diversos corretores, pedreiros, o barulho das construções é constante. Dois edifícios prontos, com suas varandas envidraçadas, jardins e câmeras

⁹ O Conjunto Santos Dumont é composto por três edifícios de grande densidade populacional, e uma “galeria” no térreo, combinando habitação e comércio, dentro de um modelo construtivo muito popular em meados do século XX na área central de São Paulo.

de segurança, contrastam com as construções antigas, com o grande bloco de edifícios, revestido de cobogós, com caixilhos originais misturados com novos, paredes de tijolos sem acabamento, mesmo nos andares mais altos. Contrastam também com as pequenas aberturas, nas laterais das construções dos comércios locais, onde se localizam os cortiços.

Este capítulo tem como objetivo identificar o processo de configuração espacial e social da rua, a partir de um estudo de suas habitações nas primeiras décadas da rua e de um histórico do desenvolvimento do espaço em que está inserida, além de um levantamento das mudanças recentes pelas quais passa sua paisagem, por meio de demolições dos cortiços e de sua verticalização.

Como veremos, o desenvolvimento histórico da rua Paim, hoje localizada no bairro da Bela Vista, está relacionado com a conformação do território do Bexiga. É possível aproximar suas transformações espaciais e a composição social de seus moradores às transformações que ocorreram naquele território. As intervenções urbanísticas pelas quais passou o Bexiga, ao longo do século XX, explicam em grande medida alguns importantes marcos no desenvolvimento da rua. Ao mesmo tempo, outras duas centralidades adjacentes – a rua Augusta e a avenida Paulista, por um lado, e o próprio centro histórico, por outro – relacionam-se também com esse desenvolvimento. Essas centralidades, por fazerem parte de um movimento mais amplo de valorização e desvalorização – típico das áreas centrais das grandes cidades –, concorrem para estimular os usos populares da rua e, na mesma medida, sua valorização e atração dos estratos médios.

Bexiga: “centralidade periférica”

O bairro do Bexiga, no início de sua ocupação, tem sua territorialidade conformada por uma função de espaço externo à cidade – ou seja, ao centro histórico – e, ao mesmo tempo, paradoxalmente, por sua centralidade. Essa característica territorial é marcante em seu desenvolvimento, tanto como espaço de habitação – caracterizado de forma intensa pela precariedade – quanto como uma centralidade cultural alternativa.

A região do vale do rio Saracura – onde hoje localiza-se a avenida Nove de Julho – foi marcada, durante o período colonial, como espaço de resistência negra. Possuía uma mata densa, onde os negros fugidos do mercado de escravos, localizado na Praça das Bandeiras, podiam se

esconder (Castro, 2008). Formou-se, assim, o quilombo Saracura, que terá a existência possibilitada por suas características físicas, pelo apoio de abolicionistas, mas também de mercadores que veriam nos negócios feitos com esses negros a possibilidade de lucro – os moradores criavam seu próprio gado, milho e cana – dentro da lógica de um mercado paralelo e informal (Stevens, 2013).

Isso porque o território, que estava nos limites da cidade colonial ao sul, abrigava equipamentos considerados nocivos para a cidade, como o matadouro municipal, e também os doentes de varíola (Lanna, 2011). Nesse sentido, era um lugar à margem, “periférico”¹⁰; no entanto, desenvolvia-se como local de cultura africana, religião e música e, nesse sentido, caracterizava-se também como centro (Stevens, 2013). Conformava assim, um circuito “paralelo” à economia e à cultura da cidade, ao mesmo tempo, e por esse motivo, possuía um papel crucial para a mesma. A forma como é descrito e imaginado – sua toponímia – é retórica (Stevens, 2013), na medida em que cria uma externalidade à cidade que é fictícia, mas que viabiliza e ratifica os discursos que justificam as intervenções por que passa ao longo das décadas do século XX e XXI¹¹. Esse movimento reverbera na rua Paim e, juntamente com condicionantes locais específicos da rua, condiciona suas transformações.

Com a abolição do regime escravista, a “invisibilidade” dos negros e sua exclusão econômica e social, o quilombo continua a se desenvolver e se mantém à margem da cidade, mas com funções cruciais para o funcionamento desta (Castro, 2008). Esse movimento dialético, de exclusão e pertencimento que se complementam, marcará o desenvolvimento desse território, como veremos.

Nas últimas décadas do século XIX, São Paulo é transformada pela imigração incentivada como política de Estado. Regiões de várzea próximas ao centro, como as que conformam o Brás e o Bexiga, passam a receber um grande contingente de imigrantes italianos. Entretanto, os italianos que povoam este último, fazem parte de um movimento migratório “espontâneo”, de emigrantes do sul da Itália, não fazendo parte da migração subvencionada (Lanna, 2011). Lanna demonstra como esses indivíduos aderem a uma lógica de migração baseada em uma rede de conhecidos e familiares, que garante a adaptação ao novo país, diferente das famílias que aqui chegam com apoio

¹⁰ A ideia de periferia se remete aos estudos urbanos da década de 1970 (ver Rosa, 1999) e pode assim, ser considerado um anacronismo adotar o termo para períodos anteriores, em que a conformação espacial da cidade era muito distinta daquela. Desta forma, adotamos o termo periférico, como utilizado em Stevens, apenas como uma alusão à ideia de exterioridade à cidade, conotação também vinculada ao termo periferia, como é usado nos dias atuais.

¹¹ É interessante notar como a região do Vale do Saracura é representada nos mapas Sara Brasil, primeiro trabalho cartográfico oficial da cidade, feito em 1930, época em que ainda é ocupado apenas por pastagens e algumas culturas agrícolas. Estando situada na junção de dois mapas distintos, a região acaba por não ser representada – não é possível, por exemplo, identificar o traçado da rua Paim.

do Estado brasileiro. As redes de solidariedade, os pequenos comércios, no mesmo local de residência, os investimentos e as formas de construir dos italianos, caracterizam o espaço construído e a conformação do bairro (Schneck, 2013). A apropriação espacial e simbólica desses imigrantes marca o imaginário da área como bairro italiano, não sem prejuízo das outras etnias presentes na região, como os negros (Castro, 2008).

Sua adaptação não está somente expressa no padrão construtivo e nos tipos de atividade econômica que predominam na região, mas também no fato de muitos conseguirem tornar-se proprietários dos terrenos e casas, capacidade ligada aos baixos preços dos terrenos, vinculados ao fato de ser esta uma região baixa, como vimos, e portanto sujeita a alagamentos. A capacidade de crescimento econômico e mesmo de mobilidade social pode ser notada no fato de que muitos italianos passaram a explorar as propriedades das quais tornavam-se donos, seja através de um comércio na frente da casa, seja construindo pequenas habitações para aluguel, em terrenos diversos ou em um mesmo terreno, tendo como ápice da rentabilidade o modelo habitacional dos cortiços. Seus lotes estreitos e alongados foram sendo ocupados e, com o passar das décadas, adensados, movimento diretamente relacionado com o desenvolvimento industrial da cidade. Ao mesmo tempo em que o modelo habitacional dos cortiços torna-se comum, alguns de seus moradores são proprietários de palacetes, ou famílias das quais os filhos formam-se na Faculdade de Medicina ou na Faculdade de Direito do Largo São Francisco, por exemplo, o que atesta a possibilidade de ascensão social, principalmente nos primeiros anos após sua urbanização (Lanna, 2011).

Desta forma, o loteamento do Bexiga desenvolve-se como região de convívio e de apropriação de diferentes estratos sociais e etnias. Todavia, as famílias negras estiveram sempre em situação de maior precariedade, localizadas nas partes mais baixas do vale do Saracura, onde as ruas tortuosas de formato orgânico se opõem ao traçado ortogonal do bairro (Stevens, 2013). Essa diferenciação se dá em termos materiais e simbólicos: os hábitos e práticas dos italianos são reconhecidos e tornam-se dominantes, refletindo um processo de empoderamento econômico e simbólico dos imigrantes sobre a presença e cultura negras. Como pode-se notar a partir de estudos sobre os moradores que conformam o bairro (Lanna, 2011; Schneck, 2010 e 2013) são os italianos que possuem o poder de ascensão social e econômica. É como se a apropriação material e simbólica daqueles imigrantes apagasse o traçado do que havia sido desenvolvido antes de sua chegada e do desenvolvimento posterior, eliminando inclusive a presença de imigrantes de outras nacionalidades (Castro, 2008; Stevens, 2013).

Mesmo com essa heterogeneidade e com a ascensão social de alguns de seus moradores e

comerciantes, o Bexiga mantém-se como bairro popular. Seu adensamento populacional ao longo das décadas é pautado pelas habitações coletivas precárias, e seus moradores dos estratos médios sonham com a ascensão econômica que lhes permitiria mudar para uma localidade mais valorizada (Grunspun, 1979). Mantém-se, assim, como uma “centralidade periférica” (Stevens, 2013):

Situado entre o centro colonial e o novo centro da avenida Paulista, o Bexiga tornou-se o que De Meulder e Heynen (2003) definiram como uma “dupla periferia”. Com sua posição intermediária, exterior à ordem espacial de ambos os centros, mas suficientemente próxima para gozar de sua atratividade, o Bexiga atraiu as funções que prosperam em tal condição. Esta posição de “dupla periferia” do Bexiga é particular e profundamente ambivalente. Como antes, quando era um centro africano na margem da cidade colonial, o Bexiga segue sendo tanto um centro quanto uma periferia. Sua posição intermediária constituiu o que pode ser chamado de centralidade periférica. O bairro se desenvolveu como um núcleo de pequenos ofícios e artesanato, bem como de manifestações culturais afro-brasileiras e italianas (p. 61).

Ou seja, com uma lógica diversa centralidades que o cercam – a região da Paulista e o Centro propriamente dito –, o espaço que conforma o Bexiga mantém-se como uma territorialidade alternativa à ordem vigente.

Essas características também podem ser encontradas na composição da rua Paim, e em seu significado local. A rua não se localiza oficialmente no espaço delimitado pelo loteamento do Bexiga, mas sua ocupação e desenvolvimento estão fortemente ligados a ele. Se, por um lado, as habitações coletivas precárias também são predominantes na rua durante todo o século XX, por outro, a conformação de um espaço boêmio, um circuito econômico secundário, também caracterizam a rua e explicam seu desenvolvimento.

Habitação popular e convívio de diferentes estratos sociais – as primeiras décadas da rua Paim

Identificar as características construtivas dos edifícios (ou moradias) da rua permite o reconhecimento do perfil de seus primeiros moradores e, ao mesmo tempo, para a compreensão de quais agentes contribuíram para sua construção e caracterização. Como veremos, muito do que caracterizou a conformação da rua em suas primeiras décadas está presente na rua até os dias atuais. Para uma aproximação de sua história material e seguindo os passos de Lemos (1999), consultamos a Série Obras Particulares do Arquivo Histórico Municipal de São Paulo Washington Luís

(AMWL), com registros que vão até 1923, procurando compreender como se deu seu desenvolvimento nas primeiras décadas de sua existência, e através da interferência de quais agentes ela ocorreu¹². Por meio deste registro, é possível entender como se davam os usos na rua e o perfil de seus primeiros moradores, se relacionados com pesquisas que analisam esses mesmos dados em relação a todo o território do Bexiga¹³.

A rua Paim foi separada da região do Bexiga por intervenções urbanísticas em meados do século, como a construção da avenida Nove de Julho; do viaduto Plínio Queirós; e a mudança de nome do seu trecho inicial – hoje rua Samuel das Neves. De certa forma, o trecho focado nesse estudo esteve sempre um pouco apartado do núcleo do Bexiga, pelos limites naturais do rio Saracura e suas escarpas, que os dividiam. Entretanto, sua conexão com o bairro era feita por uma ponte, mencionada em um dos pedidos de construção encontrados no AMWL.

O loteamento do Bexiga existe pelo menos desde 1890¹⁴. Os terrenos dessa região eram relativamente baratos, pela sua proximidade com a área central, constituindo um negócio favorável para quem quisesse investir na renda de imóveis. Isso fica claro nos anúncios dos terrenos do loteamento, mencionados por Schneck:

(...) Aqui se vendem os terrenos baratíssimos, concede-se algum prazo para a metade do pagamento deles, aqui há matas, que só delas se tira o valor do terreno, e há grande pastaria grátis; e para provar que a descrição está muito abaixo da realidade, o seu proprietário convida os srs. Pretendentes a virem percorrer este bairro em antes de fazerem por aí algumas compra de afogadilho, que depois se arrependam. Entende-se por Bela Cintra, desde a rua da consolação até a rua de Santo Amaro, inclusive o Bexiga de outrora (Jornal A Província de São Paulo, 22, 23, 26/07/1881, arquivo do Estado, *apud* Schneck, 2010, p. 46).

Ou seja, se a abertura do loteamento serviu como espaço de habitação popular, para os

¹² Dada a obrigatoriedade, a partir de 1893, de licença da prefeitura para a construção e/ou reforma de edificações, assim como para qualquer tipo de intervenção nos imóveis, esses documentos são fundamentais como fonte de informações sobre os atores que encabeçaram a construção de novos imóveis no espaço urbano (Schneck, 2010, p. 80).

¹³ A data é limitada pelo acervo do arquivo. Foram encontrados registros de pedidos de construção e/ou reformas de edifícios, pedidos de licença para alinhamento na rua do final do século XIX a 1923. Esses pedidos não representam a totalidade das edificações, pois como afirma Lemos (1999), muitas construções devem ter sido construídas sem registros. Ao mesmo tempo, o autor afirma que, na época, dentro do perímetro urbano, as construções modestas eram rigidamente inspecionadas, enquanto para as obras de grande porte, destinadas às famílias da elite, havia certa negligência quanto às normas construtivas.

¹⁴ Schneck (2010) menciona o mapa de 1890 como o primeiro apontar o loteamento ortogonal, já com o desenho das ruas encontrado nas plantas posteriores. No entanto, é possível encontrar anúncios da venda de seus terrenos já no ano de 1878 e, em 1881, uma manchete da conclusão da rua que faria a comunicação entre o bairro da Consolação com o Bexiga – provável rua Martinho Prado. É importante notar o bairro que não fazia parte do perímetro urbano, estando nos subúrbios da capital (*idem*, p. 46).

imigrantes que chegavam em grande número à capital, funcionou também e de maneira expressiva como espaço de investimento.

A maioria das plantas encontradas é de casas com dimensões reduzidas com poucos cômodos – sala ou varanda, quarto e cozinha, com instalação sanitária separada¹⁵. São construções localizadas nos fundos do terrenos, ou com um grande recuo, o que caracterizava, nessa época e nessa localidade, planos de ampliações possíveis no futuro (Schneck, 2013). São casas que podem ser definidas como *habitação popular*: dois ou três cômodos, caracterizando a sobreposição de funções, a cozinha como um anexo nos fundos (Lemos, 1976). Em alguns dos pedidos há a indicação “casas de operários”, o que, à época, caracterizava a habitação para os trabalhadores de forma geral (*idem*)¹⁶. É preciso considerar que a rua se localiza muito próxima ao rio Saracura, cortando-o através de uma ponte. A rua tem suas extremidades nas ruas Frei Caneca (Consolação) e Santo Antônio (Bexiga), em área de várzea e em um terreno acidentado. Desta forma, as habitações são, em sua maioria, populares, o que pode ser constatado pelos documentos em que o convívio cotidiano torna-se motivo de notícia: as brigas entre italianos, portugueses, negros, vizinhas e operários são frequentes (Estado de São Paulo, 13/10/1900; Estado de São Paulo, 13/02/1927).

Dessas habitações, algumas são de um mesmo proprietário, o que demonstra a construção voltada para o aluguel. Esse é o caso dos irmãos Francisco e João di Monaco e Michelli e Francisco Spinelli, que apresentam cinco pedidos no período estudado, tanto para a construção de casas com três cômodos, como de muros em torno de seus terrenos. O fato de existirem proprietários como esses demonstra o potencial lucrativo desses terrenos e a maneira como essa exploração para a renda influenciou a configuração da rua. Ao mesmo tempo, por serem pequenos investidores, pode-se constatar que há uma possibilidade de crescimento econômico com esses empreendimentos. Além disso, os pedidos de aumento de residências, ocupando o recuo e/ou o espaço dos fundos do terreno – novos cômodos nos fundos ou na frente, trazendo a casa para o alinhamento da rua – demonstram que esses pequenos proprietários tiveram suas condições de vida alteradas, melhorando os padrões de sua habitação com o passar do tempo. A maioria dos pedidos de obra são de proprietários e construtores brasileiros ou portugueses (cuja diferenciação não é possível ser feita) e

¹⁵ Foram encontradas: uma casa com dois cômodos, 27 casas com três cômodos, 8 com quatro, 6 com cinco, 3 casas com seis ou mais cômodos, 4 pedidos de reforma ou construção de coqueiras em terrenos vazios, 2 lojas caracterizadas como venda e açougue, 2 usos mistos, com comércio na frente e pequena habitação nos fundos e 5 pedidos de aumento de casas já existentes, com a construção de cômodos de serviço nos fundos, ou de sala no recuo frontal.

¹⁶ A região está distante dos núcleos industriais da área central, o que explica a ausência de operários no bairro e a forte incidência de comércio e pequenas manufaturas compondo as atividades econômicas da localidade ao longo das décadas (Schneck, 2013).

uma outra parte, de italianos¹⁷. Encontrar um grande número de proprietários italianos comprova a possibilidade de crescimento econômico e social que estes encontraram em seu estabelecimento na região central. Entretanto, Alvim (1986) aponta que, mesmo com a conquista da propriedade da terra por parte desses imigrantes, como resistência à proletarização, essa propriedade tinha pouco valor, localizando-se nas regiões desvalorizadas e muito populares da cidade (Brás, Barra Funda, Bela Vista), diferente de imigrantes de outras nacionalidades.

Na rua Paim, algumas poucas casas possuíam mais de um cômodo de estar – o chamado gabinete ou sala de estar e a varanda, ou sala de jantar – o que caracterizava melhor posição social (Lemos, 1999). Já na década de 1920, Maria Isabel Freire Campelo apresenta pedido de construção de três casas em série, geminadas, nos números de 99 a 101 da rua, e um ano depois, uma casa no número 103. Esses sobrados possuem mais de seis cômodos, com saguão, hall, copa; ambientes de distinção na época, caracterizando habitações dos estratos altos (Lemos, 1999). Esses são os maiores projetos encontrados na pesquisa e estão localizados, não por acaso, mais distantes da região de várzea e mais próximos da rua Augusta, apontando, não somente uma proprietária e investidora de padrão médio, como também locatários de maior poder aquisitivo.

As casas de quatro e de cinco cômodos caracterizariam moradias “de classe média baixa e classe média” (Lemos, 1999). São frequentes na rua, principalmente com o avançar dos anos e a valorização da região. Outros lotes, ocupados apenas por uma cocheira, marcam a principal forma de transporte na cidade nesse início de século: o bonde de tração animal. Há um caso de casas construídas por uma empresa de construção: três casas em série, pedido da Cia Construtora e de Crédito Popular para o proprietário Constantino Milano (1922). Pode-se notar a função de abastecimento do bairro que se constituía pela existência de edificações de uso misto, com comércio na frente e habitação nos fundos ou acima da loja. No Bexiga, havia muitos pequenos comércios, associados com a moradia, de artesãos, padeiros, etc (ver Lanna, 2011 e Schneck, 2010). Essa forma de urbanização que se combina com a ocupação de pequenos comércios é marca da apropriação dos italianos no bairro (Lanna, 2011).

Na região do Bexiga, o parcelamento dos terrenos que foi feito em pequenos lotes – cada um com no máximo dez metros de frente, mas com grande profundidade – permite, ao longo dos anos, o adensamento da região através de novas construções em um mesmo lote. Por exemplo, a propriedade de Alexandre Salomão, constituída por três casas de três cômodos construídas em períodos distintos, distribuídas em um mesmo lote, criando duas entradas diferentes na fachada,

¹⁷ Essa é uma das incongruências com os estudos das primeiras edificações do Bexiga, que encontraram uma maioria de italianos (Lanna, 2011; Schneck, 2010, 2013).

indicando a existência de uma subdivisão do lote.

A característica dos terrenos, combinada com a crescente demanda por habitações populares próximas à área central, estimulará o extremo adensamento dessa região¹⁸. Isso se dará, predominantemente, na forma de habitações coletivas. Há, desde os primórdios da ocupação da Paim, registros de habitações nas formas de cortiços¹⁹. Essa forma de ocupação, extremamente rentável, se intensificará em toda a extensão do Bexiga, ao longo das primeiras décadas do século XX, mesmo com a vigência de leis, a partir do final do século XIX, que visam estabelecer padrões construtivos baseados nos preceitos higienistas europeus, tentando combater a tendência à insalubridade das residências que se edificavam a partir do adensamento populacional. Apesar da corrente noção de que essa região foi estabelecida e ocupada de forma espontânea e vinculada apenas à iniciativa de imigrantes italianos artesãos e construtores, é preciso considerar a importância dos Códigos de Postura na determinação de suas formas construtivas e espaciais (Schneck, 2010). Desta forma, é a combinação desses padrões estabelecidos, juntamente com a iniciativa de pequenos e médios investidores (italianos mas também brasileiros e portugueses) que competem para definir a rua. Ao mesmo tempo, a ocupação não regulada, o avanço da exploração da renda proveniente das habitações de aluguel, que têm nos cortiços sua forma mais rentável, cresce ao longo das décadas, a partir de negligências do poder público, o que explica o desenvolvimento do território do Bexiga (Schneck, 2013).

Entretanto, a ocupação de um lote por famílias diferentes não deve ser relacionada, de forma simplista, à precariedade habitacional (Lanna, 2011). O próprio modo de vida desses habitantes está de acordo com famílias dos estratos médio e alto – ou famílias que crescem economicamente ao longo das décadas – que habitam terrenos com mais de uma edificação, compartilhado com familiares, ou mesmo casas compartilhadas.

Para além da diversidade social, estes imigrantes compartilhavam outras experiências. A análise da série de obras particulares do AMWL revela um bairro onde múltiplas formas de morar estão presentes: cortiços com casinhas em série ocupando os fundos dos longos lotes, porões habitados, casas isoladas ocupando o mesmo lote, sobrados individuais com requintes burgueses, casas com armazéns e lojas na frente, casas com oficinas nos fundos, casas com coqueiras. Enfim, uma pluralidade de arranjos que revelam a coexistência de diversos estratos sociais e para os quais a noção de habitação coletiva como precariedade não é adequada nem suficiente para contemplar a diversidade (Lanna 2011, p. 125).

¹⁸ Dados do adensamento em Schneck (2013).

¹⁹ “Aglomeração de indivíduos existente à rua Paim – um cortiço habitado por cerca de cem pessoas que naturalmente, vivem como sardinhas em lata” (Estado de São Paulo, 11/10/1893).

É possível constatar, assim, a presença de diferentes estratos sociais no processo de ocupação da rua e da região. Essa multiplicidade está ligada às características do desenvolvimento do território do Bexiga, mas também a sua proximidade com a rua Augusta, rua da Consolação e avenida Paulista. A centralidade da Augusta influencia o discurso de atratividade da rua Paim como local de moradia e oferta de serviços (Estado de São Paulo, 11/01/1911), assim como a proximidade da rua ao centro colonial (Estado de São Paulo, 12/06/1910; Estado de São Paulo, 13/02/1927). As regiões do entorno da área central, onde aos poucos comércios e serviços se estabeleciam, juntamente com vias que facilitavam a conexão com o centro, tornavam-se locais de residência de indivíduos dos estratos médios, como profissionais liberais, professores, artesãos (Lemos, 1976). A rua Augusta já era, na década de 1910, uma centralidade para a oferta de serviços educacionais e esportivos (Pissardo, 2010), função que continuará possuindo ao longo das décadas seguintes.

Desta forma, a variedade construtiva, seja pelas dimensões das residências, seja pelas intenções de seus construtores de habitar ou alugar tais edificações, demonstram a convivência de diversos estratos sociais na rua, característica que permanecerá ao longo de todo o século XX. Ao mesmo tempo, o predomínio de pequenas habitações e a existência de cortiços demonstram o caráter popular dessa localidade, como ocorre em todo o território do loteamento do Bexiga.

Verticalização, intervenções urbanísticas e declínio econômico

Com o desenvolvimento da área central da cidade, o bairro do Bexiga passa por alterações significativas, decorrentes de grandes intervenções urbanísticas, como veremos adiante. A partir dos anos 1930, e de forma muito intensa nos anos 1960 e 1970, essas transformações põem fim a uma certa distância física que caracterizava sua relação espacial e simbólica com o centro da cidade e, ao mesmo tempo, a intensa integração e coesão social que caracterizava a vida na área. Essas intervenções provocam tanto o desenvolvimento econômico e a verticalização de partes do bairro, em um primeiro momento, quanto seu esvaziamento populacional e degradação física, em uma segunda etapa.

O bairro torna-se alvo, nos anos 1930, de intervenções que fazem parte do Plano de Avenidas²⁰. Assim, seu território, até então afastado da área central, é conectado a ela pela

²⁰ O Plano de Avenidas, idealizado por Prestes Maia, foi a primeira intervenção urbanística de grandes proporções na cidade. De acordo com as principais diretrizes do governo populista e autoritário de Getúlio Vargas, o Plano centrava-se nos ideais do rodoviarismo e refletia a ideia de planejamento totalizante daquele governo, sendo as intervenções urbanísticas amplamente utilizadas nesse regime de forma a ratificar seus ideais (Meyer, 1991).

canalização do Saracura sob o leito da nova avenida Nove de Julho (1935) e pela construção dos Viadutos Jacaré e Dona Paulina (1942). A avenida Nove de Julho corta o bairro, produzindo uma divisão que a torna, naquele momento, um de seus limites oficiais. É interessante notar que a rua Paim possuía, até o momento dessa intervenção, ligação direta com o loteamento do Bexiga, atravessando o leito do rio e entrando no bairro até formar esquina com a rua Santo Antônio. Com a canalização e a cobertura do rio, a rua Paim é cortada em duas partes, sendo que sua porção à leste do rio passa a denominar-se rua Samuel das Neves (pesquisa no arquivo AMWL, 2015).

O processo de conexão com o centro via Nove de Julho e viadutos gera grande valorização das áreas do bairro mais próximas ao centro, provocando o primeiro ímpeto de renovação urbana do bairro, com demolições e deslocamento de grande contingente populacional²¹ (Paes, 1999). Ao mesmo tempo, é nesse período que se consolidam os espaços de lazer e cultura que fazem compõem sua notabilidade. Surge o cordão da Vai-Vai e o bairro ganha importância para a cena cultural da cidade, ao atrair diversos teatros, bares de samba e jazz. Essa importância cultural é vinculada ao fato de ser um espaço alternativo ao circuito cultural oficial e de elite, tornando a região local de lazer de intelectuais e artistas.

Consoante a essas transformações, a partir da década de 1940, a rua Paim passa a sofrer influência dessa nova conexão com a área central e com a verticalização que acontecia de forma ampla na área. São postos à venda terrenos, casarões, “casas velhas boas para a construção de edifícios” (Estado de São Paulo, 1944), apontando para a verticalização em processo na região²². É interessante que, se alguns anúncios tratam de casas “velhas” a serem demolidas, outros anúncios, posteriores, tentam dar tom de valorização para a venda, uma tentativa de atrair os agentes da construção: “vende-se ótimo terreno para a construção de um majestoso edifício” (Estado de São Paulo, 02/09/1948).

A oferta de terrenos para a construção de edifícios demonstra as transformações da área central como um todo, que passa por uma intensa verticalização (Meyer, 1993; Somekh, 1989). Esse processo é impulsionado, entre outros motivos, pela profissionalização dos escritórios de arquitetura, pelo desenvolvimento da então nova função da incorporação imobiliária e pela Lei do Inquilinato (Rossetto, 2002; Meyer, 1991; Frúgoli, 1995). As transformações urbanísticas ocorridas com o Planos de Avenidas incentivaram a verticalização ao longo das avenidas, provocando uma

²¹ Segundo Paes (1999), “uma das explicações para que a avenida Nove de Julho não tenha constituído uma barreira física no bairro, pode ter sido a excelente qualidade de seu projeto e execução, com definição de declividades e alinhamentos que irão determinar a ocupação privada ao longo desta via, com calçadas largas, canteiro central, grandes alameda de árvores e belos viadutos, e com um parcelamento de grandes lotes”.

²² Encontrei um terreno à venda com estudo e planta de edifício aprovada na praça Santos Dumont, lugar onde seria construído, mais de dez anos depois, o Conjunto Santos Dumont (29/11/1946).

forte valorização dos terrenos nelas situadas, como aconteceu de forma muito intensa na Nove de Julho. Nesse sentido, o incentivo à verticalização da rua Paim e da região é impulsionado pela proximidade com essa via (Estado de São Paulo, 1946).

Em relação ao perfil social da região, há uma transformação decorrente das mudanças do perfil migratório da cidade. Nas décadas de 1930 e 1940, São Paulo deixa de receber o fluxo de migrantes europeus, ao mesmo tempo em que a imigração interna passa a ser marcante no desenvolvimento urbano e econômico da cidade²³ (Frúgoli, 1995). A vinda de famílias da região Nordeste, atraídas pelo crescimento da indústria, é marcante para a compreensão desse desenvolvimento urbano. Nesse período, os loteamentos periféricos se tornam extremamente lucrativos, visando a grande leva de migrantes e a ausência de políticas habitacionais que atendessem a esse contingente (Bonduki, 1998). Os migrantes da região Nordeste também estabeleceram-se nas áreas centrais, onde os cortiços mantiveram-se como modelo predominante de habitação popular.

Como consequência desse processo, o período entre as décadas de 1950 e 1970 tem especial importância: dá-se início à verticalização da rua. Os edifícios são, em sua maioria, de metragem modesta, quitinetes ou um dormitório. Essa tipologia é marcante nas formas de habitação da rua, como será discutido no capítulo 2. Há poucas exceções aos pequenos apartamentos, como no edifício Roma Paris Rio (1952), projetado pelo arquiteto Carlos Lemos, juntamente com o teatro Maria Della Costa (1954). Este edifício é tomado como ponto de referência para a promoção de terrenos e de outros edifícios mais populares (Estado de São Paulo, 1955).

Assim, a tendência à convivência de diversos estratos sociais se consolida nas transformações do ambiente construído da rua. Ao mesmo tempo em que é anunciada vaga para doméstica, referindo-se a moradia no trabalho (Estado de São Paulo, 28/04/1954), uma agenciadora de prostituição localizada em um dos edifícios de quitinete da rua é denunciada (Estado de São Paulo, 21/09/1957). Ou seja, conviviam, como pretende-se demonstrar aqui, indivíduos de estratos sociais distintos: os que possuíam recursos para ter empregada em casa, casas de prostituição e apartamentos populares. Nesse período, a cantina Posilippo e o teatro Maria Della Costa atraem

²³ “De 1930 em diante, a imigração estrangeira, por razões tanto externas como internas, perdeu quase toda importância. O número de imigrantes chegados ao Brasil era de 622.397 entre 1900 e 1909, atingindo seu montante máximo entre 1910 e 1919: 815.463 (...). Na década dos 50 há uma certa recuperação (586.760) porém na última década o total de imigrantes cai novamente a um nível próximo a 200.000. É preciso notar que mesmo a imigração mais abundante entre 1950 e 1959 pouco representou, pois neste período a população total do país aumentou de quase 20 milhões. Pois bem, apesar desta queda da imigração do exterior, a absorção de mão-de-obra pela economia capitalista acelerou-se cada vez mais, graças a um aumento cada vez maior das migrações internas, cuja componente principal era a migração rural-urbana” (Singer, 1973, p. 122).

público “ilustre” para a rua²⁴.

É também nessas décadas que se intensificam os anúncios de mortes na rua – homicídios passionais, brigas, suicídios – e casos de investigação policial, vinculados à repressão política implementada na época²⁵. Ou seja, é possível inferir que o adensamento populacional, a verticalização, os bares e estabelecimentos da rua criavam certo anonimato e diversidade social característicos das áreas centrais das cidades em expansão. A Paim acompanha a alcunha de boêmia do bairro do Bexiga, muitos artistas frequentam e moram na rua (Estado de São Paulo, 04/06/1958; Pesquisa de campo, 2014).

Durante o regime militar, a cidade de São Paulo passa por novas intervenções urbanísticas que favorecem o transporte individual rodoviário. Essas intervenções têm por características grandes desapropriações e a desarticulação dos locais em que ocorrem, gerando grandes desagregação nas dinâmicas de bairro, de comércios locais e circulação de pedestres (Paes, 1999).

A construção da Radial-Leste, em 1968, corta o bairro do Bexiga, criando espaços inóspitos a pedestres e esvaziando as construções de seu entorno, tanto as residenciais quanto as comerciais. A via se situa sobreposta a uma porção do bairro, seccionando o Baixo e Alto Bexiga: foi concebida como uma via expressa, o que indica que sua velocidade máxima era a maior suportada em perímetro urbano (Paes, 1999). Sua construção gerou, rapidamente, uma migração de comerciantes e moradores das regiões de seu entorno:

Esta integridade [espacial] mantém-se até a década de 1960 praticamente intacta. Quando começa a preparação para a construção das vias, há um 'terremoto', tanto social quanto espacial. (...) Uma das consequências mais trágicas da execução das vias foi a expulsão de sua população pelas obras. Isto pode ser percebido em inúmeros depoimentos de moradores do bairro (Paes, 1999, p. 58).

Desta forma, as dinâmicas habitacional e comercial da região são fortemente afetadas, e uma tendência ao desinvestimento econômico se estabelece nas áreas próximas à via. Juntamente com essa influência direta, as transformações econômicas e territoriais da cidade como um todo impulsionam a deterioração física do bairro. A década de 1960 se torna um marco nesse processo,

²⁴ A cantina Posilippo é noticiada a partir dos anos 1950 como um local frequentado por público da elite da cidade. A última notícia que a retrata, data de 1996, tratando da resistência de seus donos em permanecer em localização tão desvalorizada; não há notícia sobre seu fechamento. O teatro Maria Della Costa foi construído em 1948, pelo arquiteto Carlos Lemos, juntamente com o edifício Paris-Roma-Rio, colocando a rua Paim no circuito de teatro da cidade.

²⁵ Notícias da década de 1960 mencionam a prisão de suspeitos políticos no Conjunto da Paim (Estado de São Paulo, 21/03/1968).

pois define um período definitivo do “abandono” da área central pelas famílias e consumidores dos estratos altos da sociedade e assim, do investimento privado e público (Villaça, 1989). Esse processo inclui os bairros do centro novo e de seu entorno, como República, Santa Cecília e Bela Vista.

O potencial de transformação da paisagem da rua Paim que parece despontar com a verticalização da área central, na década de 1950, não se concretiza. Os edifícios modernistas construídos, como o Roma Paris Rio e o Conjunto Santos Dumont se popularizam rapidamente e, juntamente com essa popularização, a reputação da rua como local degradado e de confluência de atividades vinculadas ao crime fomenta uma estigmatização da rua e de seus moradores. Este estigma, ao se vincular à degradação de seu espaço físico, garante, de forma conflitante, a possibilidade desses moradores permanecerem na região, próximos às centralidades econômicas e de lazer, de postos de emprego e de mobilidade, como a rua Augusta e a Avenida Paulista, como veremos no próximo capítulo.

Foram muitas as tentativas de renovação urbana da área central: a partir da década de 1970, vários planos e estratégias foram formulados com a intenção de trazer para a região o dinamismo econômico das décadas anteriores. Essas tentativas eram atreladas à ideia de que a popularização do centro, sua apropriação pelos estratos populares, significava não somente degradação física das vias e edifícios, mas marginalização e criminalidade, discurso que acabava por reforçar o distanciamento dos estratos médios da região. Nesse contexto, mudanças e intervenções na avenida Paulista, na rua Augusta e na região do centro como um todo, parecem iniciar a criação de um cenário propício para o retorno dos investimentos do capital imobiliário, o que culminará nas transformações recentes da rua Paim.

A rua Paim, a partir da década de 1990, é associada a notícias de apreensão de drogas, ataques contra policiais e reclamações de moradores (Estado de São Paulo, 15/11/2003), o que demonstra a forte vinculação que se faz do nome da rua com a criminalidade. Os cortiços numerosos e o Conjunto Santos Dumont, chamado popularmente de “treme-treme”, materializam, nesse imaginário, a vinculação do perfil popular de seus moradores com a marginalização, que por sua vez, é endossada pelas frequentes batidas policiais e pela presença real do tráfico de drogas.

Entretanto, no mesmo período, algumas ruas do entorno passam por um processo de transformação a partir de reformas e lançamentos imobiliários. É o que acontece de forma significativa com a rua Frei Caneca, processo ratificado pela abertura do shopping Frei Caneca, que passa a atrair público de maior poder aquisitivo para a região, sendo um dos pontos mais

mencionados pelos novos moradores da rua Paim (Pesquisa de campo, 2014/2015). A verticalização da rua Frei Caneca, que data das décadas de 1960 e 1970, com a construção de edifícios residenciais e derrubada dos sobrados mais antigos, é agora complementada por novos edifícios residenciais e de escritórios de padrão mais alto, transformações impulsionadas pela proximidade com a avenida Paulista. Outras ruas da região também começam a receber novos investimentos, como a rua Barata Ribeiro, a São Carlos do Pinhal e, mais recentemente e de forma muito significativa, a rua Augusta, em seu lado central. A rua Avanhandava, no trecho em que cruza a rua Martins Fontes é reformada, com calçamento e asfalto poroso, fontes de água e portais, remetendo a ruas europeias. Próxima dali, a praça Roosevelt é também reformada, assim como os edifícios adjacentes, muitos projetados por arquitetos de renome, vendidos por um valor reduzido comparado com prédios do mesmo padrão em outras regiões, atraindo os frequentadores dos bares e teatros da praça.

Desvelando a renovação

O termo renovação urbana faz parte de um conjunto de termos – dos quais, os mais recorrentes são revitalização urbana, e requalificação urbana – utilizados para denominar intervenções urbanas em centros de grandes cidades. Possuem seu uso banalizado, por ser muito recorrente e de significado pouco preciso, passando a ideia de que se trata de um processo auto-evidente, que supostamente dispensaria explicações (Peixoto, 2009): “O caráter predominantemente técnico que parecem assumir tende a isentá-las, frequente e forçadamente, de uma carga política que outros processos que as enquadram (enobrecimento, higienização, haussmanização, depuração paisagística, etc) transportam consigo de um modo evidente” (p. 38). Essas intervenções são fruto da própria forma em que desenvolvem-se as cidades modernas:

A gênese da locução requalificação urbana, retida no título deste texto como componente lexical de uma retórica insinuante relativa às cidades, está forçosamente ligada aos processos de urbanização e aos efeitos que eles induzem nas urbes. Entre as dinâmicas e os processos sociais que estão na origem da problemática da requalificação urbana os mais relevantes têm a ver com: a evolução das economias urbanas, marcada pela expulsão das indústrias do setor secundário para as margens das cidades; a tendência para a policentralidade e a perda de vitalidade dos antigos centros urbanos, num quadro de alargamento incessante da malha urbana e da consequente produção de novos centros e de novas margens; a consolidação de um mercado urbano do lazer construído à volta da ideia de espaço público e do consumo visual; e a emergência de um cenário de concorrência e de competitividade entre cidades que adensa a importância de fatores representacionais e imagéticos, assim como de intervenções urbanísticas e arquitetônicas que concretizam no espaço símbolos de afirmação e de identificação das cidades (Peixoto, 2009, p. 39).

Desta forma, esse conjunto de termos – que conformam um léxico que denota uma forma específica das abordagens contemporâneas sobre o urbano – e os processos de intervenção a eles relacionados possuem em comum uma relação direta com as consequências de um movimento de deslocamento de centralidades, de desvalorização dos centros históricos das diversas cidades e dos discursos ideológicos dele decorrentes.

Renovação urbana, dentro desse movimento semântico, vincula-se a uma específica forma de alteração da paisagem: a demolição do conjunto edificado de uma localidade, abrindo espaço para novos e modernos edifícios. Sob a perspectiva da ideia de renovação, o que era “antiquado”, “degradado”, “subutilizado” (etc), pode assim ser substituído pelo “novo”, pelas formas “atuais” de construção, de usos do espaço. Está vinculada, assim, à ideia de ausência de valor de certas formas arquitetônicas que, degradadas e antiquadas, podem e devem ser sistematicamente substituídas por formas arquitetônicas contemporâneas (Sirchal, 1995 *apud* Peixoto, 2009). Entretanto, ao esconder-se sob este caráter técnico e descritivo, oculta-se o sentido predominante nesse tipo de intervenção: a substituição dos usos populares pelos usos de grupos de maior poder aquisitivo e a descaracterização de espaços, bem como de sua identidade social e visual.

A vinculação com o conceito de *gentrification*, torna-se, assim, uma vinculação lógica. O conceito carrega, em seu sentido mais usual, a ideia de substituição de classes, em processos que envolvam intervenções na paisagem, como reformas, demolições, alterações dos usos, ou apenas, “embelezamentos”. Da mesma forma como ocorre com o primeiro termo, este conceito perde seu sentido explicativo por seu uso generalizado (Rubino, 2004).

Gentrification, palavra tão usual para descrever grandes alterações em centros históricos de cidades modernas, vincula-se a processos que ocorrem de forma massiva e coordenada, tanto pelo Estado quanto por agentes privados, implicando a homogeneização social progressiva dos espaços atingidos, e a também progressiva valorização dos imóveis, o que acarreta, frequentemente, uma segunda leva de substituições dos moradores²⁶. Entretanto, esses processo de retorno de investimentos a lugares negligenciados tanto pelo Estado quanto pelo capital privado, definido a partir de transformações urbanas de países centrais do capitalismo, ocorrem de formas distintas nos países periféricos; na América Latina, mais especificamente, como alguns autores desses países demonstram, a partir de pesquisas locais (Gaspar, 2011). Como demonstram diversos estudos, situados principalmente no campo da antropologia, o retorno dos usos dos estratos médios é combinado com diversas formas de apropriação e resignificação dos espaços públicos pelos estratos populares que ali viviam:

Os trabalhos mais conhecidos que dialogam com o tema da *gentrification* (...) têm enfocado intervenções havidas em áreas centrais de cidades nordestinas, como Salvador e Recife, marcadas por patrimônios históricos revalorizados, através de intervenções coordenadas pelo Estado, voltadas sobretudo ao incremento do lazer, consumo e turismo, envolvendo certo grau de parcerias com agentes privados, e acarretam formas de apropriação social posteriores que indicam certamente novos usos mais elitizados de frequência e consumo, mas que se entrelaçam com distintas ocupações dos espaços públicos por parte das classes populares, várias delas recriadas a partir de tais intervenções (Frúgoli Jr. e Sklair, 2009, *apud* Gaspar, 2011).

Essas pesquisas qualitativas permitem a constatação de ambiguidades de processos econômicos e urbanos definidos de forma ampla e em larga escala, demonstrando que as intervenções que ocorrem nessas cidades estão longe de serem homogêneas e conclusivas²⁷. Ao mesmo tempo, estudos do campo de planejamento urbano demonstram que as tentativas de reprodução dos modelos de planejamento estrangeiros tendem a conformar-se apenas como discursos ideológicos, implicando poucas transformações espaciais sistemáticas na prática²⁸. Desta forma, Leite (2003), por exemplo, encontra para o bairro do Recife Velho, na cidade de Recife, o que denomina “contra-usos” do espaço, caracterizados pela apropriação dos espaços públicos em

²⁶ Ver Zukin (1989) e Smith (2011). O geógrafo Neil Smith foi o responsável por dar abrangência ao termo, ao vinculá-lo a processos diferenciados em locais e países diversos, definindo-o não por suas implicações estéticas ou sociais, mas pela ligação com um “avanço” do capital a lugares desvalorizados e com longos períodos de desinvestimento, a partir de um processo que o autor denomina *rent gap* (Smith, 2011).

²⁷ Ver, por exemplo, Leite (2003) e Frügoli e Sklair (2009).

²⁸ Ver Sombini (2013) e Villaça (2003).

áreas “requalificadas” por grupos das camadas populares que ali viviam antes das intervenções, conformando uma reação e uma retomada desses espaços pela população local.

Desse modo, antes de questionar se as transformações da rua Paim e de seu entorno caracterizam-se como renovação urbana/*gentrification*, é preciso tomá-las como *processos situados*, como definidos por Telles (2005), ou seja, compreender tais transformações como processos que operam em situações específicas no tempo e no espaço. No entanto, adoto o termo renovação/renovação urbana para caracterizar o processo de demolições e reconstruções ocorrido na Paim, exatamente porque é desta maneira que este vem sendo anunciado pelos promotores imobiliários, pelos veículos de comunicação e publicidade e, principalmente, incorporado pelos moradores da rua. Isto é, adoto o termo enquanto categoria êmica, que tem origem no próprio objeto, e não enquanto conceito dotado de poder analítico.

Entre 2009 e 2015, foram lançadas oito torres de apartamentos, e dois lançamentos estão programados para 2016. Em uma rua tão curta – em sua conformação atual a rua possui pouco mais de 350 metros de extensão –, essas novas construções acarretam uma mudança significativa nos fluxos da rua – pedestres e automóveis –, assim como nas funções e usos da rua – substituição dos pequenos comércios por torres residenciais.

Figura 1 – Foto satélite rua Paim, destaque do Conjunto Santos Dumont (2014). Fonte: base GoogleEarth.

Dessa maneira, pode-se imaginar as alterações cotidianas que incidem em um espaço que, antes ocupado por práticas de bairro, conversas na calçada, pela interação entre comerciantes dos pequenos estabelecimentos e moradores, passa a ser o endereço de pessoas vindas de diversos bairros da cidade, de outras regiões do país e que, por suas ocupações e modos de vida, possuem um ritmo cotidiano muito distinto daquele impresso na rua.

Contudo, é possível observar que na Paim a ocupação de antigos moradores continua presente, garantindo uma apropriação do espaço que se contrapõe às intenções de renovação. Os bares, botecos e pequenos comércios da rua são uma das formas de se garantir tal permanência: há um salão de cabeleireiras, uma costureira, uma loja de utensílios domésticos, uma papelaria, uma mercearia, quatro bares, um mercado maior, já em sua curva final, um boteco/café, e ainda todos os comércios localizados na galeria interna do Conjunto Santos Dumont. Foi frequentando um dos

bares que conheci uma atendente que, por sua vez, apresentou-me Maria, dona do ponto de um dos cortiços que permanecem na rua. Assim, a imponência dos novos edifícios, suas fachadas envidraçadas e jardins, o diálogo simbólico que estabelecem com os bairros mais valorizados da cidade, acabam por mascarar, para o transeunte desatento, todas essas atividades comerciais que permanecem ali.

Os empreendimentos lançados na rua fazem parte de um conjunto de lançamentos que, a partir de 2005, foram construídos em lugares desvalorizados da área central. Os discursos dos promotores imobiliários e as características dos empreendimentos ali construídos demonstram de que estes destinam-se a moradores com maior poder aquisitivo do que os que ali já viviam. Nota-se, por meio dos anúncios publicitários de alguns desses empreendimentos, que possuem muitas características em comum, compondo um mesmo movimento de investimentos imobiliários e de discursos de renovação da região. Vejamos, assim, como o centro e algumas localidades adjacentes tornam-se novamente atrativos a esse público, a partir do material publicitário desses empreendimentos.

Anunciando cosmopolitismo

Figura 2 – Griffe 360°. Fonte: site da construtora.

O *Griffe 360 graus* (Figura 2), da TPA Empreendimentos, possui studios²⁹ de 39m² e apartamentos duplex de 78m² e localiza-se na rua Santo Amaro, na Bela Vista. As imagens do material de divulgação explicitam a referência aos equipamentos culturais e históricos do centro: há fotos do Mercado Municipal, do viaduto Santa Ifigênia, dos teatros Municipal e Cultura Artística. As imagens dão aspecto monumental a esses locais, buscando ocultar, de certa forma, seus usos populares. A menção ao teatro Cultura Artística é mais marcadamente discursiva: contrariamente à foto que o anúncio exhibe, sua fachada está, hoje, descaracterizada e em deterioração, e este encontra-se desativado. O texto central utiliza-se da palavra “cosmopolita” ligando a vida no centro a diversas “oportunidades ao redor”.

Este anúncio é exemplar no que diz respeito ao tom predominantemente presente nos materiais publicitários recolhidos durante a pesquisa, entre 2013 e 2015. Neles, podemos identificar algumas estratégias discursivas de agentes imobiliários. Por um lado, recorre-se à centralidade histórica da região, aos períodos em que os cinemas de rua, os teatros, os bares e cafés faziam da região a marca do cosmopolitismo nascente na cidade (ver Arruda, 1997). Nesse período, o centro da cidade era o local por excelência da uso e consumo das classes abastadas, mas transformou-se ao longo dos anos, seguindo o movimento de metropolização geográfica e cultural da cidade, no local da pluralidade e do encontro dos diversos estratos sociais (Feldman, 2003). Assim, alguns marcos históricos, como o Teatro Municipal, a Praça da República, a Biblioteca Mário de Andrade, são colocados lado a lado com referências locais como os bares e restaurantes tradicionais da região, visando retomar a ideia de uma localidade dotada de “efervescência cultural e social” e, ao mesmo tempo, de “tradição”. Por outro lado, são suscitados elementos referentes a um centro globalizado, moderno, vinculado às “principais capitais do mundo”, ou às “capitais globais”, em diálogo com os discursos de “revitalização” dessas capitais, passando por um processo de estetização e mudança econômica, como pode ser observado na Figura 3.

²⁹ Os *studios*, como já mencionado, são a mais recente denominação de apartamentos pequenos de apenas um cômodo, muito frequente nos lançamentos imobiliários na região estudada. No segundo capítulo proponho uma aproximação desses novos pequenos apartamentos com as quitinetes da década de 1950 da área central da cidade, as diferentes formas de relação desses edifícios com as ruas e espaços públicos e modos de vida de seus moradores.

Figura 3 – *Setin Downtown Brigadeiro*. Fonte: site da construtora.

O empreendimento *Setin Downtown São Luís* localiza-se no cruzamento da avenida São Luís e rua da Consolação, lançado em julho de 2014, e possui 218 studios, de 18 a 42m²³⁰. No material de divulgação, são destacados o painel de Di Cavalcanti, na fachada de um edifício localizado na calçada oposta à do empreendimento, e a biblioteca Mário de Andrade, também na calçada oposta. Também recebem destaque equipamentos culturais mais distantes, como a Pinacoteca do Estado, situada a quase três quilômetros de distância dali. Outro empreendimento da mesma marca, o *Setin Downtown Brigadeiro*, foi lançado em 2011 e possui três opções de planta, de 40m² studio, a 99m² duplex. A imagem de sua promoção (Figura 3) demonstra a tentativa de

³⁰ A incorporadora Setin, lançou outros edifícios com a marca Setin Downtown, localizados na praça da República, avenida São João, rua Genebra, na Bela Vista, e mesmo na avenida do Estado, no bairro do Brás. Pode-se notar como são, em sua maioria, localizações desvalorizadas, mesmo que localizadas na área central, dotada de infraestrutura. A rua Genebra, como a própria Paim, é constituída por grande número de casarões encortiçados do início do século. Pude conversar com um dos corretores, que afirmou que o modelo de studio – aposta principal da Setin na área central –, era voltado principalmente para empresários que não moravam na cidade e para casais gays.

vinculá-lo a jovens consumidores, sendo o cenário da imagem a fachada do Teatro Municipal, que se localiza a mais de um quilômetro de distância. A frase principal do anúncio vincula o “perto de tudo” a estes equipamentos culturais da região.

Lançado também em meados de 2014, o HomeBikers, também da TPA Empreendimentos³¹, diferentemente dos empreendimentos análogos, não oferece vagas de garagem e aposta no discurso que promove o uso de bicicletas como forma de locomoção na área central, tendo inclusive em seu nome essa alusão ao veículo. Os apartamentos studio possuem 29m²³².

Figura 4 – HomeBikers. Fonte: <http://tpaempreendimentos.com.br/>. Acesso em 09/2014.

As figuras 4 e 5 representam duas formas de promoção do empreendimento *HomeBikers*. Na primeira imagem, material publicitário da construtora e incorporadora, o casal jovem passeia de bicicleta, vestidos à passeio, parecem estar em um momento de lazer, inclusive passando a ideia de estarem em uma área turística. No material de divulgação presente na revista SP Centro³³ (Figura 5), recolhido em campo, além do anúncio do edifício, de suas qualidades espaciais internas e das vantagens de sua “excelente localização” – a rua Genebra – encontra-se uma matéria sobre a adoção de bicicletas como forma de transporte na área central, tendência recente que se dá, sobretudo, patrocinada pelo setor privado e incorporada como política pública na esfera municipal: a foto de

³¹ A Construtora TPA Empreendimentos investe no centro desde 2005, no contexto de abertura de crédito imobiliário (ver Kara-José, p. 194), tendo lançado diversos empreendimentos até 2015, como o Aurora Paulista, na rua Aurora, e o Sky Pauliceia, localizado no cruzamento da rua Brigadeiro Tobias com Senador Queiroz, a poucos metros da estação da Luz e da região que ficou conhecida como cracolândia.

³² Segundo seus corretores, com quem também tive oportunidade de conversar durante a pesquisa preliminar, os studios foram concebidos para os advogados que trabalham nas proximidades – entretanto, um deles afirmou ter vendido mais de vinte unidades para uma empresária chinesa, demonstrando que os investidores também são um público-alvo relevante.

³³ A revista faz parte de uma empresa que produz jornais sobre os bairros da cidade, distribuída nas ruas da área central e financiada por seus anunciantes, reproduzindo discursos publicitários de acordo com os interesses destes. Edição 12, 2014 (ver gruposdejornais.com.br).

divulgação utilizada na figura é uma foto oficial da Prefeitura, em que ciclistas usam a recém-inaugurada “ciclofaixa” na região da Luz. A “alternativa” de transporte é vinculada aos usos do centro por parte dos estratos médios e, como sugere as imagens, por jovens.

EDIÇÃO 12

CICLOFAIXA É OPÇÃO SAUDÁVEL E DIVERTIDA PARA CONHECER O CENTRO DA CIDADE

A urbanização das cidades em todo o mundo fez com que outras opções de transporte se tornassem mais viáveis em relação ao trânsito caótico e ao transporte público, por vezes, ineficiente. Por isso, a utilização de bicicletas está se tornando cada vez mais uma realidade presente no cotidiano de São Paulo. Em outros países, é comum vermos executivos, vestindo terno e gravata, deslocando-se para o trabalho. Por aqui, a adoção de ciclofaixas é uma realidade que está crescendo como alternativa para se movimentar pela cidade, além de ser uma opção saudável para quem busca momentos de lazer ou de atividade física.

O Centro faz parte do roteiro das ciclofaixas. O trecho Paulista/Centro conta com um ingrediente especial: passar por vários pontos turísticos e construções históricas, como o Viaduto do Chá, o Theatro Municipal, Mosteiro de São Bento, praças

Dom José Gaspar, Roosevelt e da Luz. O trajeto se estende por toda a Av. Paulista, interligando-se ao Centro por meio do eixo Vergueiro-Liberdade.

A ciclofaixa do Centro tem ganhado mais destaque, já que a região está em um processo constante de revitalização. Uma série de tendas possibilitam estacionar a bike com toda segurança, gratuitamente. Os momentos de parada permitem contemplar toda a beleza do Centro da cidade, além de poder desfrutar de uma variedade de restaurantes, teatros e cinemas espalhados pela região.

Famílias inteiras aproveitam a Ciclofaixa. É um tipo de vivência que estimula a utilização do espaço público para a prática de atividades esportivas, além de estimular a opção por um transporte zero poluente. Andar pela Ciclofaixa exige cuidados. É sempre bom estar protegido, com capacete e outros itens de segurança. Ficar atento aos

carros e pedestres também é essencial. Por isso, sinalizar qualquer ação é importante para garantir a segurança de todos. A Ciclofaixa funciona aos domingos, das 07h às 16h, em várias vias de São Paulo.

Ciclofaixa em São Paulo.
Foto: Prefeitura de São Paulo/Divulgação.

Figura 5 – Anúncio do HomeBikers na Revista SP Centro.

A rua Augusta, na região conhecida como Baixo-Augusta, concentra muitos lançamentos nesse mesmo padrão, passando por um movimento massivo de demolições e de novas construções, de grandes edifícios, tanto residenciais quanto de escritórios. Os empreendimentos novos na rua localizam-se em uma “Augusta globalizada”, ou em uma “Augusta tradicional, histórica e cosmopolita”, mascarando os usos supostamente “degradantes” da região, como o comércio popular, os clubes LGBT ou os *american bars* / casas de prostituição:

*O Link Home Augusta é um empreendimento moderno e elegante, inspirado nas principais tendências mundiais e ideal para quem gosta de viver de forma diferente, ressaltando ainda mais o seu jeito de ser*³⁴.

*Resgatando todo o charme do antigo hotel Ca'd'oro e a importância histórica e cultural do centro, o empreendimento é um ícone contemporâneo, símbolo de uma era de renovações para a região central da capital*³⁵.

³⁴ Anúncio no site da incorporadora. Disponível em <http://www.br.brookfield.com/>, acesso em 09/2014.

³⁵ Texto de divulgação do site do empreendimento. Disponível em <http://www.linkaugusta.com.br/>, acesso em

Como podemos notar, no primeiro anúncio, a modernidade sugerida vem de uma “forma de viver diferente”, valorizando o fato dos apartamentos serem distintos do modelo residencial padrão e da afirmação de se basearem em modelos estrangeiros. Isto também é ainda mais enfatizado nos trechos seguintes do anúncio: “Não é a primeira vez que você vê, mas dessa vez é no Brasil”. Nestes casos, pretende-se dialogar com um público que valoriza e identifica-se com a referência de modelos importados; principalmente, esse elemento serve como seleção e diferenciação para um possível comprador.

No segundo anúncio da rua Augusta, pode-se notar a presença do discurso de renovação da região e a referência ao hotel Ca'd'oro, demolido e substituído por esse empreendimento. A referência ao antigo hotel, parte da história de ocupação da rua, beira o cinismo: não restou nada da antiga construção, como profere o anúncio, sendo construídas, em seu lugar, três torres residenciais e de serviços, uma delas com mais de trinta andares.

Figura 6 – Mood. Fonte: site da construtora, <http://www.cyrela.com.br> Acesso em 09/2014.

Ilustrado pelas fotografias de jovens (Figura 6), o material publicitário do edifício *Mood* é exemplar do discurso de que o morador desses apartamentos possui um “estilo de vida típico da metrópole”. O discurso ressalta, na maioria das imagens, a vida cultural da região em que se localiza o empreendimento – os museus, teatros, os restaurantes de diversas nacionalidades – ou as formas de lazer de um público, se não jovem, “dinâmico” – as ciclovias, os bares, “a noite agitada”, as festas. A localização é destacada como característica de distinção e identificação, sem se levar em

conta o fato de que estes são construídos em áreas desvalorizadas – como é o caso do *Mood*, anunciado como pertencente à região da Consolação e próximo às regiões (valorizadas) dos “Jardins, Paulista e Bela Vista”, como se vê na imagem, mas situado nas proximidades do viaduto Nove de Julho, região estigmatizada como degradada.

O edifício *Urbe*, também localizado na Paim e lançado em 2015, com o slogan “entre Paulista, Higienópolis e Jardins, fique com os três”, destaca a localização “privilegiada”: mesmo que a rua esteja a mais de 1,5 km da avenida Paulista, na ilustração do mapa parece haver apenas uma quadra separando-as; seu material de divulgação, desta forma, passa a ideia de que a rua Paim localiza-se no bairro dos Jardins. Ao mesmo tempo, não são ilustradas as avenidas Nove de Julho ou mesmo a rua Avanhandava, que poderiam vincular a localidade da rua ao centro. Apontando “lojas luxuosas” e “restaurantes sofisticados”, seu discurso se distancia muito da realidade da rua.

Compreendendo essa relação entre o discurso publicitário e os valores culturais do grupo a que são voltados esses anúncios e sua forte determinação no produto imobiliário, podemos, assim, entender quais são os elementos de identificação mobilizados no caso dos lançamentos na região central da cidade. Ao ressaltar os atributos externos, tanto ao apartamento, quanto ao edifício, essas propagandas escondem, retoricamente, os problemas e inconvenientes relacionados à pouca metragem dos apartamentos e às reais condições dos locais em que são construídos:

*Você quer a cultura de todos os mundos, a moda, o agito das casas noturnas, a gastronomia de todas as línguas, temperos e sabores. A sensação de se sentir cosmopolita e a liberdade de, no momento que achar melhor, encontrar a sua intimidade e conforto, no espaço que é só seu*³⁶.

Dessa maneira, no anúncio do edifício *Soul Paulista*, localizado na rua Paim – com 14 apartamentos por andar, com uma maioria de studios e um dormitório, de 31m² a 42m² –, o espaço exterior, com sua heterogeneidade e “agitação”, é valorizado de tal modo que pressupõe que o novo morador irá viver e construir sua vida cotidiana fora de casa e, somente “no momento que achar melhor”, ficará dentro do apartamento.

³⁶ Texto encontrado no site da incorporadora <http://www.aamincorporadora.com.br>, acessado em 09/2014.

estabelecimentos de lazer, a partir dos anos 2000, gerando uma valorização simbólica que se materializa em sua valorização imobiliária e nos lançamentos imobiliários dos anos que se seguem.

Dos bares da Augusta aos apartamentos da Paim

Téo veio de Santa Catarina formado, à procura de emprego, pois sabia que seu destino deveria ser a cidade: aqui estariam as melhores oportunidades para sua carreira³⁷. Quando chegou, morou em uma pensão na zona Oeste, depois em uma república na Frei Caneca. Nossa conversa ocorreu em seu apartamento, no primeiro edifício construído na rua após o início da demolição dos cortiços. Ele me recebe com um café da manhã: são 13 horas de um sábado pré-carnaval. Por isso ele começa a conversa falando dos blocos de rua aos quais irá depois da entrevista, um na praça Roosevelt, outro no largo do Arouche. Ele está solteiro, mas morou com seu companheiro na Frei Caneca, juntamente com mais um casal de amigos.

Seu apartamento possui uma pequena bancada de pedra, que serve como mesa, logo na entrada, onde também está sua cozinha: ela é aberta e conjugada à sala, estreita, e contém uma pequena pia, uma geladeira e um fogão – “um fogão de decoração, porque eu não cozinho”, afirma. Ele me conta como fez pra escolher o piso, a geladeira – que teve de ser a menor oferecida pelo mercado, pois as outras “não cabiam” – e a demora de meses para conseguir equipar a cozinha. Ao percorrer o pequeno apartamento, a varanda se destaca: é grande comparada aos outros cômodos, tornando-se uma espécie de sala/escritório, com o fechamento de janelas de vidro – há duas pequenas estantes de livros, uma sapateira, algumas caixas³⁸.

Téo gosta muito de onde está, apesar de sentir-se mal com o fato de que muitas pessoas tiveram que deslocar-se dali, para que ele mudasse:

Eu acredito muito que eu tô chegando aqui nesse espaço. Eu faço parte de uma gentrificação. É isso, assim, eu não morava aqui antes, aqui moravam outras pessoas, podem ser pessoas de um estrato social diferente do meu, histórias diferentes, e é preciso ter noção de que alguém precisou sair pra eu estar aqui. E eu paro pra pensar um pouco nisso, na

³⁷ Passo a utilizar referências e dados do trabalho de campo e a mencionar interlocutores, que serão apresentados de forma mais detalhada no capítulo 3. Omitir a formação e ocupação dos entrevistados, foi uma opção para garantir seu anonimato, bem como a alteração de seus nomes. Entretanto, em alguns trechos da dissertação, identifico a profissão do entrevistado, quando esta se torna importante para a análise.

³⁸ Ao observar as varandas dos novos edifícios da rua, é possível notar a forma como vão sendo ocupadas por alguns de seus moradores: caixas e utensílios domésticos criam um ambiente de estocagem improvisado, ou mesmo salas planejadas, tentam dar conta da exiguidade das unidades residenciais.

consequência disso pra cidade³⁹.

Mesmo percebendo esse movimento de “expulsão” dos moradores da rua, em sua fala, ele afirma que o centro está “mais bonito”, “mais vivo” e, assim, seu discurso se complexifica: se, por um lado, Téo possui a sensibilidade de notar o deslocamento dos moradores antigos, por outro ele acaba por incorporar o discurso oficial de degradação e esvaziamento do centro. Nesse sentido, ele acaba por sintetizar as contradições que conformam as falas dos novos moradores da rua: valoriza-se a “diversidade” da rua, corporificada pelos habitantes dos cortiços e do Conjunto Santos Dumont, pelos usuários dos bares; ao mesmo tempo em que se exalta a “revitalização” da área. Desta forma, a ideia de diversidade se apresenta constantemente de forma ambígua entre os novos moradores da rua. Téo descreve as alterações da rua e do entorno com precisão, vinculado sua história e trajetória ao apreço que desenvolveu pela rua Augusta.

Em um mesmo movimento de “renovação urbana”, a rua Augusta passa por grandes mudanças em relação a seus usos, além de ter alguns de seus casarões e pequenos edifícios, antes ocupados por comércios de caráter popular, demolidos e substituídos por empreendimentos habitacionais e de negócios. Esse processo, que é descrito por parte dos moradores novos da Paim, acaba por ser um dos nós de ligação entre suas trajetórias individuais, tornando-as destinações coletivas que combinam-se nas transformações da cidade. Essa ligação depende das disposições desses moradores, de seus percursos ocupacionais e habitacionais – ou seja, de suas mobilidades urbanas (Telles, 2006), mas também das mudanças da cidade – que levaram, junto com os próprios moradores, a rua Paim a sua conformação atual.

A partir do trabalho de Vega (2008), pode-se identificar duas “fases” de mudanças no perfil e volume de frequentadores da rua Augusta. A partir de 2005, os bares e boates da rua passam a ser noticiados na mídia, e passam a ser reconhecidos como espaços de lazer atraente por um fluxo de maior de frequentadores, que crescente, aumenta ainda mais. Segundo os entrevistados da pesquisa de Vega (2008), o perfil desses novos frequentadores não era apenas o dos moradores de classe média-baixa, com certo capital cultural, que viam na rua uma possibilidade de diversão fora de seus bairros. Agora, pessoas de diversas regiões periféricas, jovens trabalhadores “de telemarketing”, passaram a lotar as calçadas e alguns bares da região⁴⁰. Sobre um dos bares importantes para a cena

³⁹ Nas citações de trechos das entrevistas gravadas e transcritas, optei por omitir as marcas de oralidade e redundâncias verbais, bem como meus sinais de resposta, os “feedbacks” - “sim, “entendi”, “certo”- como sugere Bourdieu (2008). É importante notar que há grande perda na passagem do oral para o escrito: o tempo da fala e o tom da voz, as expressões faciais e corporais, sendo assim, impossível uma transcrição que reproduza por completo a interação e comunicação de uma entrevista (ver Bourdieu, 2008).

⁴⁰ “[...] faz tempo que esse pessoal da periferia tem ido pra Augusta. [...] eu mesmo era assim. Em geral era o clima

local, o autor afirma:

O esvaziamento do BH tem certa relevância nos acontecimentos recentes na região. Durante a década de 1990 ele foi uma espécie de “posto avançado” na Rua Augusta, sendo frequentado por estudantes universitários, artistas, boêmios e notívagos em geral. Uma das características que parece ter sido importante é exatamente sua localização. Uma espécie de porta de entrada para a então “decadente” Rua Augusta. O termo é usado no passado, pois há uma percepção geral, especialmente expressa pelos seus frequentadores mais antigos de que ela melhorou, mas de forma ambígua. Ao mesmo tempo em que a região está mais segura, ela parece ter perdido um pouco do seu charme, já não é mais uma zona proibida, uma área de perigos (verdadeiros ou não) aonde só os corajosos iam (Vega, 2008, p. 78).

Desta forma, nessa etapa, a rua Augusta dos anos 1980 e 1990, em seu lado central, símbolo de marginalidade e de uma cena cultural independente e subversiva, se populariza. O número de bares aumenta e seu público é agora, predominantemente, jovem. Entretanto, ao mesmo tempo em que ocorre sua popularização, a grande divulgação na mídia atrai investimentos, reformas nos comércios, novos edifícios e público de maior renda. Compreende-se que assim, a partir dessas reformas e novos investimentos conforma-se uma nova etapa de valorização da rua. Os bares passam por reformas, e tornam-se mais elitizados, sendo que aquele público da década anterior, acaba deslocando-se para outros bares e até mesmo outra região, pois os bares mais frequentados encarecem e mudam seu público alvo. A prostituição também diminui consideravelmente (Vega, 2008).

A praça Roosevelt⁴¹ também tem seu público frequentador bastante alterado, processo muito estimulado pelo movimento dos teatros que se estabelecem no entorno da praça, criando uma “cena cult” de consumo de cultura. Este movimento foi incentivado por diversas gestões da prefeitura e por grupos de empresários e comerciantes organizados. O movimento culmina com sua reforma, aprovada em 2010, e inaugurada em 2012, liderada por um grupo de moradores, comerciantes e

meio boêmio da rua que atraía, né? Aquela coisa meio decadente, boca do lixo. Agora é um pouco diferente, mas porque tem mais gente. Não vai só aquele pessoal classe média baixa de bairro pra lá. Gente que tem alguma bagagem cultural, manja alguma coisa, tem umas referências e quer sair do bairro. Agora que sai no jornal, que tem boate lá, ah, aí vira festa, né? É que nem era a Vila Madalena antes. Aquele monte de bar, a mulherada. Claro que a molecada vai atrás. Fica lá bebendo.[...] A diferença, acho, é que na Augusta tem de tudo. Vai viado, vai hétero, vai quem não sabe (risos)” (p. 78).

⁴¹ A praça Roosevelt foi construída pelo regime militar, como parte das intervenções desse regime na área central – como o Minhocão (Elevado Costa e Silva) – dentro do Plano Urbanístico Básico do Município de São Paulo (PUB) de 1968, um plano realizado em contexto político autoritário, que acarretou intervenções predatórias para a cidade (Frúgoli, 1995). Yamashida (2013) descreve as intenções da Ação Local Roosevelt de demolição de boa parte dos espaços construídos da praça, como os pisos do estacionamento, supermercado e escola, iniciativa condenada por intelectuais da área de arquitetura e urbanismo, à época, por significar apagar a memória política do local. Através da pressão dos empresários organizados na Ação Local, as demolições acabaram por ocorrer, em 2010.

empresários, representados pela Ação Local Roosevelt⁴², que visa a valorização da área e a mudança de perfil dos usuários, como moradores de rua e prostitutas (Yamashita, 2013).

Em relação a rua Augusta, as investidas do poder público também foram determinantes para as mudanças atuais. Desde as décadas de 1970, houve tentativas de “requalificação” da rua, a partir de obras em sua infraestrutura, como a construção de galerias pluviais em sua parte central e melhorias no sistema de transportes públicos que foram executadas apenas na década de 1990 (Pissardo, 2013). As gestões municipais, a partir de 2000, tomam iniciativas para diminuir o comércio ambulante que ocupa a rua (gestão Marta Suplicy 2001-2004) e das casas de prostituição (Gestão Serra-Kassab). Mais recentemente, divulga-se a criação de duas possíveis áreas verdes na região e, entre outras medidas, a linha amarela do metrô passa a servir a região, juntamente com diversas novas linhas de ônibus, ligando, principalmente, a região à zona Oeste. Essas medidas, entre falhas e sucessos, parecem criar o cenário propício para a habitação das classes médias, e passam a ser divulgadas nas propagandas dos novos empreendimentos. Segundo Pissardo:

Através da grande oferta de edifícios passíveis de compra, a promessa de uma melhoria de infraestrutura, a expulsão das atividades ilegais da rua e a política governamental de reocupação do centro por prédios residenciais e comerciais, a rua parecia preparar-se, a partir de 2009, para receber investimentos da iniciativa privada visando a ocupação de terrenos com grandes torres comerciais e residenciais. Os investimentos se focaram, em um primeiro momento, na compra de edifícios antigos e menores, estacionamentos e imóveis abandonados concentrados na região intermediária da rua, entre a Peixoto Gomide a rua Marquês de Paranaguá, demolindo construções históricas e tomando o lugar de diversos estabelecimentos de lazer e serviços (Pissardo, 2013, p. 188).

Um processo análogo é observado em regiões próximas ao chamado “baixo-Augusta”, como nas ruas Martinho Prado e Santo Antônio, nas proximidades do Anhangabaú e República, em áreas que não recebiam investimentos há anos.

Pode-se reconhecer que a área central de São Paulo⁴³, de forma geral, recebeu, ao longo dos

⁴² As Ações Locais (AL) foram criadas pela Associação Viva o Centro, formada por empresários interessados na revalorização da área central, baseando-se em medidas que intencionam substituir os usos populares da área. As AL são organizações formadas por pessoas físicas ou jurídicas que moram ou possuem propriedades na área central, cada uma corresponde a uma rua ou região dessa área. Para um estudo etnográfico sobre a atuação das AL, ver Chizzolini (2013).

⁴³ O Centro de São Paulo é muito heterogêneo em relação a suas formas de uso e população residente e não há um consenso em relação a seus limites territoriais (Mueller, 1958; Feldman, 2003). Tomamos como base a classificação de Silva (2011), em que a área central ou Centro de São Paulo poderia ser dividida analiticamente em três áreas com características distintas: a primeira pela baixa densidade construtiva, edificações horizontais e instalações industriais abandonadas (distritos Brás, Pari, Cambuci, Bom Retiro, Barra Funda, Mooca, Belém e parte da Liberdade); a segunda pela alta concentração de atividades econômicas e serviços públicos e grande número de

anos, atenção especial por parte de gestões municipais e de organizações de empresários proprietários da área. De forma predominantes, está a atuação da Associação Viva o Centro, propondo medidas para incentivar o retorno dos investimentos, inclusive angariando incentivos e investimentos no âmbito internacional, materializados pelo empréstimo oferecido à prefeitura para a realização de intervenções na área, por parte do BID (ver Frúgoli 2000, Silva, 2007 e Kara-José, 2010). Essas tentativas vão além das intervenções físicas nessas áreas, passando pela consolidação de um discurso que, em prol das intenções de promoção de sua “revitalização”, tenta criar a imagem de um território de potenciais negócios, de história e cultura a serem valorizadas e usadas. Esse discurso é reproduzido no material publicitário dos empreendimentos lançados na área central e parece ser fundamental para o surgimento da demanda dos estratos médios que ali se estabelecem.

É importante ressaltar que as medidas esparsas do poder público, atreladas à articulação de setores da sociedade, os investimentos em equipamentos culturais, o estabelecimento de duas operações urbanas, etc., durante longo período de tempo, não impulsionaram uma renovação urbana da área central como esperado pelos agentes promotores dessas ações (Sombini, 2013, Silva, 2006b).

Na entrevista com Téó, este menciona o mesmo “Bar do Netão”, destacado por Vega (2008) como indício da valorização e especulação imobiliária da rua Augusta, apontando em uma mesma narrativa as mudanças da Paim:

Você vê que tem gente na rua, existe uma cidade e as pessoas estão interagindo entre si, sabe? E eu acho que isso é o bacana daqui. Já perdeu muito, a Augusta mudou muito nos últimos 5 anos, e eu acompanhei essa mudança. Eu adorava ir pro Netão, que era um bar que tinha ali e agora tem um puta prédio sendo construído em cima do Netão. Tá perdendo bastante... Quando eu cheguei aqui, todos os casebres já tinham sido demolidos, pra dar lugar aos prédios que estão sendo construídos. E o que tá mudando é que os prédios estão ficando prontos, então tá chegando mais gente. Quando eu cheguei aqui em 2013 essa era a rua dos pedreiros. Meu, era um batalhão de pedreiros. Teve uma vez que teve uma assembleia do sindicato dos pedreiros aqui, sexta-feira 6 e meia da manhã um cara com um megafone: “gente, companheiros, a gente precisa se mobilizar...”. Eu achei tão engraçado aquilo, engraçado de absurdo, o cara falava: “gente, as coisas mudaram, hoje o patrão não pode mais surrar os pedreiros na obra, a gente tem sim segurança pra se mobilizar”. Gente, olha o nível de como era antes e como é agora. “Vamos se mobilizar porque a gente tem que ter um

edifícios vazios, o “centro velho” e o “centro novo” (distritos Sé e República); e terceira pela intensa densidade construtiva, apresentando setores “degradados” e outros com forte dinamismo imobiliário por influência da Avenida Paulista (distritos Bela Vista, Santa Cecília, Consolação e parte da Liberdade).

lanche à tarde”. Nossa! olha a singeleza das reivindicações! Enfim, isso tinha em 2013 - assembleia de pedreiros. Depois virou a rua dos corretores. Cara, saindo de casa era muito corretor de imóvel aqui de manhã, muito corretor, muito. E representantes de empresa de serviços gerais, instalação de piso de madeira, representante da *Net*. Era um camelô aqui da rua; tinha o carinha da *Net*; tinha o carinha da *Duraflex*; o carinha do Dr. *Resolve*; os caras ficavam te abordando na rua assim, pra ver se você queria as coisas. Falava: “não gente, brigado, já resolvi minhas coisas”, mas as pessoas estavam precisando disso. Então isso eu percebi que está mudando e agora vai virar a rua do caminhão de mudança né? Está todo mundo vindo pra cá e daqui a pouco vai ser a rua dos moradores mesmo, novos, né? (Entrevista com Téo).

Téo percebeu a valorização da rua Augusta, da rua Paim e descreve com detalhes as etapas dessas mudanças. Esse processo é fundamental para a compreensão do interesse dos promotores imobiliários na rua Paim, e também baliza os desejos e escolhas de parte dos moradores que passam a consumir essas habitações, como fica explicitado nas falas do morador, como veremos adiante.

Capítulo 2. Apartamentos pequenos: habitação na área central de São Paulo

Os empreendimentos lançados na rua Paim e em suas imediações⁴⁴ possuem apartamentos, em sua maioria, de dimensões muito reduzidas. Boa parte deles são de um dormitório, ou possuem apenas um cômodo, sendo denominados pelo mercado de *studios*. Uma das apostas desta pesquisa é a de que esses studios são uma nova denominação para as quitinetes – apartamentos em que não existe a divisão de cômodos em funções, conformados por um único cômodo. Esses apartamentos foram muito populares em meados do século XX, na área central de São Paulo, fazendo parte do processo de verticalização e adensamento populacional da região. Nesse período, por ter sido uma forma de habitação para trabalhadores, tanto quanto para os estratos médios no Centro, a quitinete foi item importante no processo de sua “deselitização” (Feldman, 2003). A produção atual promove um movimento em direção oposta: por não serem acessíveis à população residente das áreas onde são implementados, atraem público de maior poder aquisitivo, promovendo uma mudança do perfil socioeconômico dos moradores dessas localidades.

Assim, propõe-se uma análise dessa produção imobiliária que considere as influências de um modelo habitacional – denso e vertical – adotado na área central em meados da década de 1950 do século passado. O referencial histórico aqui proposto combina referências da história da arquitetura moderna e sua importância na construção da cidade com dados sobre o desenvolvimento urbano da área central.

Na rua Paim, nota-se uma condensação dessas questões, pela coexistência do Conjunto Santos Dumont, extremamente denso e de grandes proporções, e dos novos lançamentos, tornando-se caso emblemático da adoção de quitinetes como modelo habitacional dentro do mercado privado de habitações e, como consequência, da liberdade dos agentes imobiliários em definir as formas como se deve habitar na área central, na busca de rentabilidade máxima.

O Conjunto Santos Dumont é conhecido como um espaço de degradação, sendo alvo de reclamações e motivo de uma sensação de insegurança por parte dos novos moradores da rua – o que remete às frequentes ameaças de intervenção por parte do poder público ao longo das décadas, em uma confluência de discursos que levou a intervenções desastrosas do ponto de vista da oferta de habitação popular na região, como no caso do edifício São Vito. Por fim, o processo do

⁴⁴ As imediações dos distritos Bela Vista e República, República e Santa Cecília, com áreas vinculadas à degradação ambiental e social pelos discursos oficiais: Minhocão, viaduto Nove de Julho e viaduto Jacaré, avenida Nove de Julho, Baixo-Augusta.

desenvolvimento e declínio do Conjunto Santos Dumont, por um lado, e os lançamentos recentes da rua, por outro, tornam-se o mote para a compreensão, a partir do ponto de vista dos seus moradores, do que é habitar esses pequenos apartamentos.

Os novos edifícios da Paim

T – [Em] 2009, essa rua aqui começou o processo de revitalização, gentrificação total... demoliram todos os casebres que tinham aqui e começaram a construir esse prédio, que foi o primeiro dos oito dessa leva de prédios novos aqui da rua. E eu lembro que minha mãe estava ajudando a fazer essa busca, ela passou por aqui, pegou o folheto, viu que o metro quadrado tava por volta de 4500 [reais], enfim, tava no começo da construção. Ela falou: eu poderia te ajudar nesse período de construção que vai durar uns três anos, três ou quatro anos, eu posso pagar essas parcelas enquanto você paga o seu aluguel lá no apartamento da Frei Caneca. Aí eu vi, vi com meu pai também se ele podia dar uma grana pra nos ajudar, e aconteceu o seguinte: eu fui no lançamento desse prédio aqui, que foi lá na sede da Lopes. E foi uma loucura o lançamento desse prédio, porque era por ordem de chegada...

L – Nossa, tinha muita gente querendo...

T – O preço era muito baixo... era 4500, era baixo pra época, hoje acho que o metro quadrado aqui tá por volta de oito, nove [mil reais]. Assim, sem brincadeira, eu cheguei às 6 da manhã; não, eu cheguei 5 e meia da manhã, porque era ordem de chegada né, e peguei a senha número 69, 68, não sei. Como esse prédio tem 250 apartamento, eu pensei, bom, garanti né? 69, 250, acho que vai dar certo. Só que a pessoa que pegou a senha número 6 era uma chinesa que comprou, sei lá, 30 unidades, de uma vez só. E assim por diante, sabe? Então acabou, o lançamento acabou na senha número 25, se eu não me engano. Isso porque tinha mil pessoas na fila, chamaram a polícia pra coordenar o trânsito, porque a rua lá, aquela rua Estados Unidos, onde fica a sede da Lopes, ficou interditada com tanta gente querendo comprar apartamento. E tava eu e minha mãe nesse dia, ficamos o dia inteiro lá pra tentar ver se alguém tinha uma senha, se alguém que comprou tava arrependido, queria de repente já vender e tal... eu sei que eu fui comprar, eu fiquei sabendo que havia essa unidade aqui à venda porque dois meses depois, um cara que tinha comprado duas unidades não tava dando conta de pagar essas parcelas já da construção e aqui quis vender essa unidade e eu comprei essa unidade dele já com o ágio.

L – Como você ficou sabendo?

T – Pela Lopes... e porque minha mãe pegou o contato de um corretor da Lopes que sabia de todo mundo que tinha comprado e esse corretor estava tentando fazer negócios após o lançamento. Porque o lançamento em si não teve muito negócio, porque teve muito investidor comprando, e como o corretor ganha por negócio, então eles estavam indo atrás de quem comprou pra convencê-los a revender algumas unidades né. Foi assim que a gente ficou sabendo e assim foi. Então eu comprei aqui em janeiro de 2010. Esse lançamento foi

tipo em novembro.

L – Novembro de 2009.

T – É, então eu comecei a procurar em outubro, outubro e novembro eu rodei muito na cidade e vi que como eu não tinha capital, não tinha dinheiro pra dar entrada, eu teria que comprar imóvel na planta mesmo. E, bom, comprando na planta eu queria alguma coisa aqui perto, eu não ia comprar na planta lá na Vila Prudente, esperar, enfim... também pensei um pouco na localização, que eu gosto daqui, e também na questão de valorização, que eu acho que essa região, como ela é central, ela tem condição de valorizar mais. Esse dois pontos aí me ajudaram a tomar a decisão de que era um bom negócio comprar aqui, na Paim. (Entrevista com Téo).

A procura pelo apartamento foi enorme – mil pessoas em uma fila, desde a madrugada, e todas as unidades vendidas em duas horas. O papel dos investidores também se destaca: uma investidora, sozinha, compra trinta unidades⁴⁵. Uma comparação com lançamentos de pouco tempo antes, como o descrito por Kara-José (2010), em que um lançamento levou mais de um ano para ser vendido, mostra a diferença expressiva na demanda em um curto período. Há uma distinção entre os moradores que compraram seu apartamentos no momento em que se iniciaram os lançamentos na rua, e aqueles que o fizeram quando esta já estava parcialmente modificada, com algumas torres já em fase de construção. Nesse segundo período, já havia ocorrido uma significativa valorização das unidades. Os valores apresentados deixam clara a diferença entre os dois momentos.

A pesquisa de campo, na etapa focada nos novos moradores da rua, ocorreu em dois edifícios vizinhos⁴⁶. Estes não foram analisados, na pesquisa, por suas possíveis singularidades, mas pelas características que os tornam parte de um padrão específico da produção recente de habitações. Fazem parte, assim, de um conjunto maior de edifícios, com características muito semelhantes, inclusive em relação aos lugares onde são implementados.

A dinâmica imobiliária recente da rua Paim faz dela um estudo de caso emblemático sobre as transformações urbanas de partes da área central de São Paulo. Trata-se de oito novos empreendimentos, já construídos, em construção, ou ainda em fase de lançamento, que substituíram antigas casas e cortiços que durante décadas serviram como habitação de um grande número de

⁴⁵ O papel dos investidores na compra das unidades de studio na área central é muito marcante. Isto foi observado não somente na publicidade, abertamente voltada a investidores, mas também nas conversas que tive com corretores, em que todos afirmaram que os investidores compõem a maioria dos compradores. Nesse sentido, é preciso questionar o que isso significa em termos das características desses novos condomínios, formados por uma maioria de unidades alugadas. O perfil e os desejos de proprietários e locatários, em relação ao espaço em que os edifícios se localizam e à organização interna do condomínio, tendem a ser muito diferentes. Ao mesmo tempo, o fato de uma pessoa ou empresa ser dona de várias unidades de um único edifício significa que esta tem o poder de definir, de certa forma, regras de condomínio e até mesmo o valor médio dos alugueis. No caso do desinteresse desse investidor, o desinvestimento e descuido do ambiente construído pode ser considerado quase como certo, como acontece nos diversos casos de edifícios de áreas consideradas degradadas do Centro da cidade.

⁴⁶ Os edifícios Jardim Paulista e Terraço Paulista, lançados respectivamente no final de 2009 e no início de 2010.

famílias.

Na última década, diversas localidades da área central, até então negligenciadas pelo poder público e pelos agentes imobiliários, passaram a receber investimentos, na forma de novas unidades habitacionais. Esse movimento não é isolado: desde fins da década de 1990 há um aumento da produção imobiliária em todo país, intensificado na década de 2000, em um processo definido pela reorganização das políticas habitacionais e pela estabilidade econômica nacional desse período (ver Royer, 2014 e Botelho, 2007). Esse investimento na produção habitacional – com incentivos como a segurança dada às empresas construtoras em caso de inadimplência por parte dos moradores, a redução de taxas e o aumento do crédito para a produção – é acompanhado por uma reestruturação do próprio setor da construção civil, que passa a ser impulsionado pela abertura de capital, em um processo de financeirização desse setor (Royer, 2014). Esse processo, em seu aspecto mais diretamente vinculado ao caso aqui estudado, define uma constante necessidade de expansão da produção.

Dessa forma, a procura pela diversificação do mercado – na ânsia de garantir o volume de investimentos exigido pelo mercado financeiro – gerou um novo interesse em áreas até então negligenciadas, tanto pelo Estado como pelo capital imobiliário, criando novas fronteiras de expansão do mercado de habitações nas cidades de diversas regiões do país (Shimbo, 2012). Juntamente com fatores de legislação urbana e políticas locais⁴⁷, essas alterações, de âmbito nacional, provocam um aumento progressivo do interesse dos agentes imobiliários pela área central da cidade⁴⁸

Diversas pesquisas recentes, baseadas nos dados demográficos que apontam para a reversão do esvaziamento populacional dos distritos centrais de São Paulo, ocorrido na década de 2000,

⁴⁷ É preciso ressaltar que, a partir da formulação do Plano Diretor da cidade de São Paulo, em 2002 – que, por sua vez, é vinculado diretamente aos instrumentos urbanísticos propostos pelo Estatuto da Cidade, formulado em 2001 – diversos instrumentos jurídicos/urbanísticos foram criados para o incentivo da dinâmica econômica e habitacional da área central. Mesmo que estes tenham sido implementados apenas parcialmente, pode-se identificar alguns instrumentos específicos que fazem parte da conjuntura que tornou a área central novamente atraente para o capital imobiliário. A criação das ZEIS 3 e de regras especiais para a chamada Habitação de Mercado Popular (HMP) (Shimbo, 2012), dos instrumentos de outorga onerosa, além das Operações Urbanas Consorciadas (OUC) (Cumarú e Reina, 2014) são apontadas como estímulos para essa produção recente, e devem ser levados em consideração junto aos fatores relacionados acima.

⁴⁸ Como me descreveu um corretor que trabalhava com a venda de studios na região da Avenida São João: “Você tem que entender uma coisa, o que ferrou foi a abertura de ações. Foram as construtoras terem ações na bolsa. Eu estou no mercado desde 2000. Antes, era cada um na sua, lançando seus empreendimentos, aqui e ali. Depois foi aquele *boom*, o capitalista querendo lançar muitas unidades. O incorporador punha no mercado uma unidade com tamanho razoável, com preço razoável. Agora o que o incorporador faz? Põe o valor do metro quadrado lá em cima, e pra conseguir vender, põe o tamanho da unidade lá embaixo. Só porque, se antes ele tinha que pagar o empreendimento em seis meses, tinha que vender rápido, e várias unidades – eu vendia, vendia tudo em um mês! – agora ele paga o empreendimento com 50, 60 % das unidades vendidas. O resto é lucro e mais lucro, e ele tem três anos pra vender. Só que, se não vender depois de pronto, não é mais ativo, é passivo. Aí ele vai ter que pagar condomínio, vai ter que pagar tudo (Entrevista com corretor, março/2014). É interessante notar que sua fala vincula a diminuição da metragem dos apartamentos com a abertura de capital na bolsa, relação que merece uma investigação.

vinculam esse processo ao estabelecimento de novos empreendimentos imobiliários, destinados a um perfil populacional de faixas de maior renda (Cumarú e Reina, 2014) ou do segmento econômico, de baixa e média renda (Shimbo, 2012).

O que faz os empreendimentos recentes da área central aqui levantados singulares é tanto sua vinculação a regiões desvalorizadas quanto suas características físicas e espaciais. Eles estão localizados na região do Baixo-Augusta; em ruas próximas à avenida Nove de Julho (como as ruas Avanhandava e Santo Antônio); próximos à praça da República. Trata-se de locais cujo desenvolvimento é marcado pela deterioração física do espaço construído, bem como dos equipamentos e espaço públicos, mas que também estão próximos a áreas que sofreram reformas nos últimos anos – como a praça Roosevelt – e que têm sido vinculados a uma simbologia de “requalificação” e “revitalização” urbanas⁴⁹.

Essas localidades – mais especificamente, os distritos da Bela Vista, parte da Liberdade, Santa Cecília e Consolação – conformam uma região com certos atributos históricos e espaciais comuns, como aponta Silva (2011). Segundo a autora, esta é identificada pela intensa densidade construtiva, apresentando setores em deterioração física e outros com forte dinamismo imobiliário por influência da avenida Paulista e do bairro de Higienópolis⁵⁰. Dessa maneira, a região estudada manteve uma produção relativamente regular de habitações nas últimas décadas, atendendo a uma demanda impulsionada pela valorização da região da avenida Paulista. Apesar dessa continuidade nos investimentos privados, boa parte desses distritos é ocupada por cortiços e moradias populares:

Todos [os distritos dessa área] têm como predominância o uso residencial vertical, variando entre predominância de alto e médio padrão na Consolação, e médio padrão em Santa Cecília, Bela Vista e Liberdade. No geral, há predominância dos padrões médio (23%) e alto (12%). Em relação às mudanças ocorridas entre 1991 e 2008, em todos os distritos a área ocupada por uso residencial vertical de médio padrão cresceu significativamente. Em Bela Vista e Santa Cecília, também houve aumento do uso residencial vertical de baixo padrão. Nestes dois distritos, assim como na Liberdade, percebe-se, por um lado, a influência de bairros lindeiros de maior poder aquisitivo, como a região da Paulista, Higienópolis e Aclimação, e, por outro, nas imediações do Centro, há uma espécie de ‘faixa de transição’, marcada principalmente pela concentração de moradias coletivas (Kara-José, 2010, p. 44).

⁴⁹ Tanto o abandono quanto as reformas desses espaços são discutidos no capítulo 1 desta dissertação, bem como o uso de termos ideológicos vinculados à reforma e a novos usos de áreas deterioradas da área central.

⁵⁰ O Centro de São Paulo é muito heterogêneo em relação a suas formas de uso e população residente e não há um consenso em relação a seus limites territoriais (Mueller, 1958; Feldman, 2003). A classificação de Silva (2011) divide a região, analiticamente, em três áreas com características distintas: além daquela aqui destacada, conformada pelos distritos da Bela Vista, Santa Cecília, Consolação e partes da Liberdade, os distritos Brás, Pari, Cambuci, Bom Retiro, Barra Funda, Mooca, Belém e parte da Liberdade caracterizam-se pela baixa densidade construtiva, edificações horizontais e instalações industriais abandonadas; e os distritos Sé e República – o “centro velho” e o “centro novo” –, caracterizam-se pela alta concentração de atividades econômicas e serviços públicos e grande número de edifícios vazios.

A partir dos dados apresentados por Cumarú (2014)⁵¹, nota-se como, na década de 1990, havia grande demanda por unidades de um dormitório/quitinete em distritos do vetor sudoeste, caracterizado pelo predomínio das classes altas; e que sua promoção “avança”, na década seguinte, em direção à região central, estando relacionado a quase todos os lançamentos da República. Após 2000, a produção desse tipo de apartamento de um dormitório/quitinete é intensificada também em Santa Cecília, sendo esta já acentuada na década anterior na intersecção entre Consolação e Bela Vista⁵². Vê-se também lugares que historicamente não vêm recebendo investimentos, com “manchas” de novos empreendimentos, destacando-se o distrito República e suas imediações. Assim, há uma aglomeração de novas habitações verticais que se forma entre Consolação e Bela Vista, na região próxima à transição com República, e em Santa Cecília. Este cruzamento de dados permite a compreensão da zona de transição que compõe as áreas onde se localizam esses novos edifícios. Há uma clara aproximação entre usos extremamente populares com usos de estratos médio e alto, caracterizando uma mistura de áreas abandonadas pelos poderes público e privado com áreas de investimento imobiliário privado.

De um ponto de vista social, ou seja, da relação que se estabelece por moradores e usuários desses espaços transitórios, pode-se entendê-los a partir da ideia de territorialidades. Estas seriam formas de espacialização mais fluidas, em oposição à ideia de território, fixo no espaço. As territorialidades estariam associadas a usos que se deslocam e se estabelecem de acordo com fatores externos, em espaços intersticiais (Frúgoli Jr. e Cavalcante, 2013). Se Frúgoli Jr. e Cavalcante (2013) utilizam o conceito para definir a espacialização das cracolândias – definindo espaços marcados pelo deslocamento e estabelecimento impulsionados pelos diversos momentos e formas de repressão sofridos pelos que ali transitam –, no caso aqui estudado, há uma itinerância e permanência de usuários e moradores (novos e antigos) desses locais em valorização, movimento motivado pelos investimentos e transformações espaciais, mas também incentivado pelas mudanças simbólicas que os acompanham. Desse modo, a ideia de territorialidade denuncia o caráter fluido dessas transformações, seu perfil itinerante e ao mesmo tempo intersticial (entre regiões de

⁵¹ O autor produziu mapas com dados da Embraesp, relativos à produção de unidades habitacionais, separados por tipologia, nos períodos entre 1990-2000 e 2000-2010.

⁵² É interessante notar que a produção de quitinetes é também adotada em lugares muito valorizados da cidade, como as regiões das avenidas Faria Lima e Berrini, em empreendimentos de luxo: “Outro segmento que passou por uma transformação no mercado durante esse período foi o de um dormitório – incluindo aí as unidades que não contam com um cômodo específico para dormir, denominadas geralmente studios ou lofts. Os números do mercado confirmam que os apartamentos desse segmento deixaram de estar associados à ideia de habitação mínima e barata, como foram as kitchenettes em décadas passadas, direcionando-se agora a um público com maior poder de compra e localizando-se, muitas vezes, nos bairros mais valorizados. Embora as menores unidades continuem a oferecer áreas inferiores aos 30 m², a média saltou dos pouco mais que 40 m² para perto dos 70 m² – superior à média do segmento de dois dormitórios. Esses apartamentos tornaram-se de fato mais caros, sendo seu preço por metro quadrado apenas superado, na média, por unidades de quatro ou mais dormitórios (Queiroz e Tramontano, 2009, p. 141).

degradação física e dinamismo econômico constantes no tempo). Em outras palavras, os lançamentos, substituindo habitações e comércios de uso popular, promovem a identificação dos grupos que ali chegam com tais localidades. No entanto, aquelas identidades, que ali se conformavam, se deslocam para as áreas vizinhas ou ali se resignificam, não existindo o desaparecimento das características dos usos e apropriações anteriores, pois não há uma transformação massiva que homogenize o espaço.

Local	Nome do edifício	Ano de lançamento	Metragem dos studios*
Baixo-Augusta	VIP	2014	29m ²
	Augusta Hype living	2012	33m ²
	Universo Augusta	2013	22m ²
	Link home augusta	2014	37m ²
	Ca'Doro	2011	18m ²
Região do Bexiga	Brasil	2011	40m ²
	Homebikers	2014	18m ²
Região Praça da República	Motion Avanhanda	2013	41m ²
	Downtown São Luís	2014	18m ²
	Downtown República	2013	18m ²
	Aurora Paulista	2014	23m ²
	Vibe República	2013	34m ²
Região Minhocão/Av. São João	Cosmopolitan (rua Helvétia)	2014	35m ²
	Downtown São João	2011	42m ²

Quadro 1. Empreendimentos lançados em localidades pouco valorizadas/estigmatizadas encontrados na pesquisa de campo.

*todos os empreendimentos mencionados possuem mais de uma tipologia, como as de 1 e 2 dormitórios.

Pode-se notar claramente esse movimento na rua Paim “renovada”: uma caminhada nas ruas de seu entorno – Barata Ribeiro, Penaforte Mendes, de um lado, avenida Nove de Julho e rua Santo Antônio, de outro –, por exemplo, permite o encontro com pontos de prostituição, moradores de rua em seus deslocamentos cotidianos, embaixo do viaduto, ou na fila do restaurante popular mantido pela prefeitura na própria Penaforte Mendes⁵³, rua paralela à Paim, onde se localizam os fundos e a entrada de serviços do shopping Frei Caneca.

Assim, mais que um processo de substituição total das camadas populares, esses novos edifícios jogam com as territorialidades dessa população – há remoções e muitas famílias possivelmente tiveram como destino os bairros distantes do centro e outras cidades. Contudo, há também um agenciamento de adaptação e apropriação constantes –, como no caso de Rosana e

⁵³ Restaurante Comunitário *Povo da Rua*.

Diva⁵⁴, ex-moradoras da rua Paim que mantêm suas atividades ali, mesmo morando distante.

Lavanderias coletivas, varandas e muros: contradições entre a valorização do espaço público e o predomínio do espaço privado

Os edifícios em que realizei a pesquisa, por terem sido os primeiros a serem comercializados, possuem uma característica importante: os valores de seus apartamentos eram baixos pois, na época, o processo de valorização imobiliária da rua ainda era incipiente. Seguindo os percursos dessa valorização, a pesquisa permitiu a observação de “fases” em que os valores, de forma crescente, mudaram. Percebe-se que, do período em que foi lançado, em 2009, até o momento da pesquisa, houve uma diminuição ainda maior da metragem desses apartamentos e uma aposta mais definitiva dos projetos na tipologia dos studios (Pesquisa de campo, 2014/2015), como foi inclusive, observado por um de meus entrevistados⁵⁵.

Dos empreendimentos levantados, a maioria oferecia grande variedade de equipamentos coletivos, de itens esportivos àqueles referentes à gastronomia e estética, e serviços como profissionais treinados para passear com cães e entrega de compras de caráter variado. Além disso, uma característica marcante é a preocupação com itens de segurança, como guaritas que funcionam ininterruptamente, muros altos e diversas barreiras em suas entradas⁵⁶. Como descreve Pissardo (2013) ao tratar dos prédios de studio recém construídos na rua Augusta, sua implantação não promove o diálogo com a rua, como os edifícios típicos da região central:

Há a preocupação exagerada com segurança que vai implicar em um maior isolamento dos prédios, devidamente protegidos das ruas por grades, muros e guaritas, assim como por pavimentos garagem elevados um ou dois pavimentos acima do nível das calçadas. Aliás, destoando também dos prédios de uso misto mais antigos que predominavam na rua, esses novos edifícios não propõem quaisquer espaços de comércio ou serviços nos térreos, que fossem acessíveis aos transeuntes, nem mesmo espaço coberto de proteção do sol ou das chuvas. Na medida em que vão tentar garantir a segurança de seus moradores, elevando muros que separam o edifício da rua, aumentam a sensação de insegurança dos passantes, principalmente durante o período da noite (p. 99).

⁵⁴ Descritas no capítulo 3.

⁵⁵ Como afirma um morador, cuja fala está transcrita integralmente logo abaixo: “eu estou começando a considerar que o meu passa a ser grande comparado com essa nova leva que está chegando”. A percepção se aproxima da fala do corretor reproduzida na nota 48: “[o incorporador] põe o valor do metro quadrado lá em cima, e pra conseguir vender, põe o tamanho da unidade lá embaixo”.

⁵⁶ Como será descrito adiante, os dispositivos de segurança tornaram-se elementos muito presentes em minha pesquisa de campo, quando iniciei a tentativa de contato com moradores de um dos novos edifícios de studios no Centro. As “diversas barreiras” consistiam em três portões de abertura automática, que me distanciavam da real porta de entrada do edifício; o porteiro ficava em uma cabine blindada e de vidros escuros.

Isso significa que, mesmo localizados em regiões com boa infraestrutura e grande oferta de serviços, esses projetos acabam por ignorar esses atributos, tendo como característica notável a preocupação com a segurança e isolamento do espaço da rua. Além de se oporem ao livre acesso dos moradores, os edifícios estudados acabam reduzindo o próprio fluxo das ruas, ao substituírem comércios populares em antigas construções por muros cegos altos, dando à passagem do transeunte, como assinala Pissardo (2013), uma “sensação de insegurança”. Os serviços e espaços coletivos oferecidos dentro dos empreendimentos só reforçam essa aparente contradição: não seriam todos esses elementos – os espaços de lazer e os serviços oferecidos – encontrados facilmente, no comércio local, situado no entorno do edifício? Qual o sentido de possuir um bar – *lounge* – todo equipado, limitado aos moradores e seus acompanhantes, se sua localização é exatamente exaltada em decorrência da vida noturna do entorno?⁵⁷

A união desses equipamentos coletivos privativos a elementos de segurança estabelece o modelo básico para a viabilização do empreendimento para os estratos médios. Mais do que isso, essas características nos fazem situar esses empreendimentos dentro do modelo de “enclaves fortificados”, que desde a década de 1990 vem sendo o modelo de sociabilidade das classes médias e altas nas cidades brasileiras.

Os enclaves fortificados incluem conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques aquáticos. (...) São propriedades privadas para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. (...) Eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. (...) Tendem a ser ambientes socialmente homogêneos. Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas (Caldeira, 2000, p. 259).

Dentro desse padrão, segurança, equipamentos de uso coletivo, serviços e localização, são os elementos que transformam os edifícios residenciais em residências de prestígio (Caldeira, 2000). O status conferido ao morador se dá a partir da diferenciação social promovida por esses itens, do distanciamento físico e simbólico de outros estratos, criando desigualdade e segregação. A partir da definição dos enclaves, pode-se notar uma diferença crucial dos apartamentos aqui

⁵⁷ Ver material publicitário descrito no capítulo 1.

estudados: enquanto que, para aqueles, sua localização é pouco importante, situando-se distantes dos centros, nas periferias e mesmo na zona rural, no caso estudado, os apartamentos são localizados em regiões centrais, sendo valorizados, em grande medida, por sua localização.

Desta forma, é interessante notar como as estratégias de marketing desses novos apartamentos desconstróem a ideia de isolamento e segurança como centrais para a valorização do condomínio; construindo, em seu lugar, um discurso que valorize o fluxo de pessoas, as referências a equipamentos culturais, isto é, as características que dão urbanidade ao centro. Isso tudo, entretanto, sem alterar o modelo de condomínio fechado, possuidor de equipamentos e serviços privados, estabelecendo uma possibilidade de conciliação com o padrão dos estratos médios.

Os apartamentos pequenos, na verdade, são uma constante do mercado imobiliário da região da Bela Vista (Barreto Silva, 2011) a partir da década de 1990, dentro de um discurso que aponta as potencialidades de retorno financeiro de uma demanda de empresários e trabalhadores vinculadas à região⁵⁸. As diversas tentativas de criar um produto atrativo para esse público envolvem a utilização do modelo dos flats, de apartamentos de um dormitório e inclusive dos studios: por exemplo, na rua Penaforte Mendes, paralela à Paim, há um edifício da década de 1990 chamado Apolo Studium, demonstrando a referência a essa denominação já naquele período. Há também um edifício de 1991 lançado na rua Paim, composto por apartamentos de um dormitório, com estratégia de marketing e características espaciais muito parecidas com os edifícios mais recentes (Estado de São Paulo, 24/03/1991).

Quando trata do interior do apartamento, a publicidade recorre a formas de valorização da exiguidade dos espaços, passando a imagem de que esse seria o formato ideal para o homem que deseja uma vida “moderna”. A racionalidade das plantas – termo que é vinculado, no caso desses anúncios publicitários, ao aproveitamento máximo dos espaços (e não à sua redução) – é destaque na tentativa de valorização desses imóveis. Principalmente, o artifício de valorização de seu interior deve ser alcançado através da escolha e distribuição dos móveis, ideia apresentada tanto nas imagens da planta e nas imagens ilustrativas de seu interior quanto no imóvel padrão decorado. Assim, com mesas desmontáveis, camas que dobram-se em gavetas durante o dia e varandas que fazem as vezes de sala de estar, passa-se a imagem de uma casa completa, em apenas 18m². Planejamento este que, sendo apenas ilustrativo, não será facilmente alcançado pelo novo morador em seu apartamento entregue vazio.

Em relação à organização espacial dos apartamentos, há algumas matérias de jornal que fazem parte da tentativa de promoção de seu programa, descrevendo formas de organizar seus

⁵⁸ Ver, por exemplo, os relatórios da Associação Viva o Centro, que apontam a existência dessa demanda já na década de 1990.

espaços, contratando “decoradores” para mostrar formas de dispor os móveis, de economizar e aproveitar espaços:

Com a nova configuração dos espaços, a decoração é um desafio. "A cozinha, aberta, não pode ter muito cara de cozinha", diz a arquiteta Consuelo Jorge. A dica é escolher eletrodomésticos com design trabalhado, que façam parte da decoração. Segundo a arquiteta, o mobiliário precisa ter várias funções – a mesa de refeições, por exemplo, pode ser a de trabalho. "O apartamento tem que ser uma coisa de dia e outra à noite". Não é impossível montar o espaço com móveis não planejados. "Basta serem compactos", diz. O apartamento de 30 m² da professora Daniela Ju Lima, 40, – com diversos quadros na parede e cheio de itens pessoais – mostra que não é só o minimalismo que funciona. A dica é manter tudo em menor escala. "Escolhi móveis pequenos, das luminárias à cama", diz ela. Espelhos são indicação de todos os decoradores. "Eu gosto de escolher uma parede e forrá-la de cima a baixo", diz a arquiteta Fernanda Marques. "O ideal é ter um só, grande. Se forem mais, é preciso cuidado para um não refletir o outro". Os apartamentos mini exigem não só reflexão sobre a decoração, mas também adaptar seu estilo de vida. O morador precisa ser organizado – assim pode ter armários abertos ou com portas transparentes, que ampliam o espaço, segundo o arquiteto Marcello Sesso, do Sesso & Dalanezi. "Sou forçado a fazer uma revisão constante do que eu realmente preciso" diz o coordenador de remuneração Guilherme Vasconcellos do Amaral Filho, 25, que se mudou de uma casa com 13 cômodos no interior do Estado para um estúdio sem divisórias em Cerqueira César. Receber muitos amigos também está fora de cogitação. "Já tenho a estratégia: três pessoas no sofá, uma na poltrona e duas nas banquetas da cozinha" ("Decorando a caixinha", Folha de São Paulo, 31/08/2014).

Essas matérias possuem um caráter pedagógico, de conformação com a possibilidade de viver em pequenas áreas e, ao mesmo tempo, publicitário, pois divulgam os lançamentos. Essa publicidade também é feita a partir de estatísticas da valorização do modelo no mercado imobiliário, das mudanças estruturais e simbólicas de regiões específicas do centro e de entrevistas com especialistas, como arquitetos estudiosos dos “micro-apês”. Assim, citam pesquisas de universidades estrangeiras, além de dados dos mercados imobiliários de cidades como Nova Iorque, afirmando a popularidade que estes teriam também nessas cidades.

Todavia, a opção de habitar um apartamento pequeno significa viver em espaços reduzidos, doar ou vender móveis no momento da mudança, receber visitas nos espaços coletivos do condomínio, lavar a roupa na lavanderia coletiva, onde há, frequentemente, filas (Pesquisa de campo, 2014). Essas exigências podem significar uma redução do que seja considerado conforto e status, pois a metragem da habitação também se vincula à condição econômica de seu morador:

Antes ter uma grande área, simplesmente por conforto, vazia, do que ter um apartamento pequenininho apinhado de antiguidade, de cristaleira, de não sei o quê... eu provavelmente ficaria sufocado num espaço assim. Área, é área livre, não é pra encher de móvel, não é pra encher de troço, não é pra encher de quinquilharia, só ter espaço pra você poder andar daqui pra ali e não tropeçar em três coisas daqui pra ali. Isso é um luxo hoje em dia.

(...) Esse espaço maior ele tem uma escala. Não entendam como palácio. É o espaço maior do *conforto*, não é o exagero. É o que permite de fato conforto a uma pessoa, e não necessariamente porque é grande ou porque é pequeno, não. O que é que é grande? O grande pra mim é diferente pra outras pessoas. Então, essa relação de espaço é que talvez na cobertura se expresse de maneira melhor⁵⁹ (Um Lugar ao Sol, 2009).

A fala do documentário *Um lugar ao Sol* (2009), de Gabriel Mascaro, sobre moradores de coberturas de diversas capitais do país, ilustra a relação estabelecida, por parte dos estratos médios e altos no Brasil, entre o espaço privativo das residências, a ideia de conforto e o status vinculado aos moradores. A ênfase no espaço – ou seja, na metragem da unidade habitacional – é cara ao imaginário do que seja “morar bem” para essas pessoas. Se morar na rua Paim significa uma concessão para alguns, habitar um apartamento pequeno aprofunda essa relação.

Como, na maioria das vezes, as entrevistas foram realizadas em um espaço coletivo do edifício⁶⁰, tive contato com os apartamentos principalmente por meio da descrição que os moradores faziam de seu interior. Essa forma se mostrou muito proveitosa, pois pela descrição consegui perceber a hierarquia dada aos espaços; bem como os itens que, considerados fora do padrão, necessitavam de justificativa por parte do morador, como, por exemplo, a ausência de espaços para receber visitas. A metragem da maioria das unidades dos edifícios é de 35m² e 39m². Cícero mora em uma dessas unidades:

L – Como é seu apartamento? Você pode descrever para mim?

C – Além de pequeno? (Risos). Eu não sei, ele está bem básico. Eu não quis entrar muito... eu não sei se eu sou diferente dessa classe média paulistana, que tem uma coisa que você compra o apartamento e gasta a mesma quantidade para reformar antes de você entrar nele. Então eu meio que não fiz isso, eu simplesmente trouxe meus móveis e coloquei. Eu tenho...

L – E coube?

C – Coube e algumas coisas eu tive que doar. E coloquei meus quadros, eu tenho bastante quadros de viagens que eu faço, sempre estou trazendo... joguei nas paredes para dar uma cara e foi basicamente isso.

⁵⁹ A pesquisa de Grosso e Rial (2000), com brasileiros vivendo nos studios de Paris, apresenta um importante relato desses mesmos estratos e seu incômodo com a pequena metragem de sua habitação.

⁶⁰ Com exceção de Téo, que me recebeu em seu apartamento.

L – E como que é o espaço dele, do apartamento?

C – Tem uma cozinha pequena, integrada com a sala, uma varanda que é maior do que eu precisava, e um quarto que basicamente cabe cama e guarda-roupas. Mas eu não reclamo muito, eu acho fácil de limpar e eu acho que realmente não preciso de mais espaço. Eu tenho 40 metros [quadrados], eu estou vendo que agora tem uma nova tendência, todos os apartamentos, tenho recebido muito e-mail, está todo mundo com 30, 25 [m²], então eu estou começando a considerar que o meu passa a ser grande comparado com essa nova leva que está chegando (Entrevista com Cícero).

Flávio contou que quando começou a procurar apartamento já sabia que queria um recém-construído e com muitas opções de equipamentos coletivos. Afirmou que a área de lazer foi definitiva na escolha:

Nós dois já gostávamos da região, e aí nós queríamos achar um lugar que fosse novo, apartamento... não era obrigatoriamente, não deveria ser obrigatoriamente novo, mas seria um *plus* legal se fosse um condomínio bacana. Por bacana entende-se, no nosso ponto de vista, piscina, academia, no caso aqui tem lavanderia – nós não usamos, mas tem –, tem uma salinha de cinema, que é uma salinha com algumas poltroninhas e uma tela, maior que a convencional, que chamam de cinema, então... tem um serviço de manobrista. Nós não temos carro ainda, mas são coisinhas que pra gente contou (sic) como um diferencial (entrevista com Flávio).

Assim, o entrevistado e seu companheiro apreciam o fato de existirem espaços coletivos que tornassem o condomínio “bacana”, apesar destes espaços não serem utilizados pelos dois moradores:

L – Vocês já usaram essa sala de cinema?

F – Não. Não, porque a gente é meio antissocial, porque... eu gosto da... a gente gosta de ter, saber que tem às vezes já dá um alívio: ah, tem, se eu precisar, se eu quiser eu vou, mas não uso. Não uso a piscina direito – mesmo porque estava frio, agora está começando a esquentar de novo –, não usamos a piscina direito, não usamos o cinema, lavanderia, nada, sauna, nada, academia, nada. Mas é bom saber que tem, hora que criar vergonha na cara, faz, entendeu? (Entrevista com Flávio).

Como pode ser notado nessas falas, as áreas de lazer dos condomínios verticais fechados tendem a ser pouco usadas, servindo apenas para dar status a seu morador (Villa, 2002; Anitelli, 2003). As descrições dos apartamentos e da área de lazer revelam o valor distintivo dado a alguns elementos: preferir mudar-se para apartamentos menores por oferecerem equipamentos coletivos; escolher não decorar o apartamento “como a classe média paulistana”; usar a piscina e a sauna, ou

apenas querer o status que estas agregam à imagem do morador.

Essas ênfases demonstram como os moradores – que à primeira vista parecem conformar um grupo homogêneo de pessoas dos estratos médios –, a partir de uma análise minuciosa, possuem origens, costumes e visões de mundo diversas. Por exemplo, assim como Flávio e seu companheiro, Marcela⁶¹ afirmou que não utiliza os equipamentos de lazer; porém, a justificativa foi a falta de tempo, pois no fim de semana faz faxina no apartamento. Ela afirmou usar a lavanderia, mas disse que o serviço é muito concorrido e, por isso, lava suas roupas entre a meia noite e as sete da manhã. Ainda em relação ao uso dos espaços de lazer, os moradores que afirmaram gostar da diversidade social da região são os mesmos que utilizam as áreas coletivas dos edifícios. Cícero e Vinícius utilizam a piscina, o salão de festas e frequentam as sessões de cinema promovidas pelo síndico, às sextas-feiras.

Dentro dessa diversidade, a percepção sobre os apartamentos também varia: algumas pessoas vêm nas moradias de pequenas dimensões uma oportunidade de morar em lugares valorizados e com boa infraestrutura. Isso se aplica aos moradores que se deslocaram de bairros mais distantes em relação ao Centro, que conseguiram adquirir suas unidades exatamente pelo custo relativamente reduzido⁶². Outros, vindos de apartamentos alugados em bairros mais valorizados e voltados para público de alta renda, veem neste valor reduzido a possibilidade da compra de um imóvel. Nesse último caso, encontram na diversidade tanto dos moradores do edifício quanto do entorno motivos de desagrado e desvalorização de seu imóvel.

A possibilidade de compra da casa própria, a garantia de mobilidade urbana, as áreas de lazer, vão compondo as formas como os moradores qualificam o fato de ali estarem vivendo. Todavia, como será tratado adiante, as diversas percepções dos moradores também compõem discursos divergentes, em função da origem e das condições materiais de quem as conforma. Tornar-se dono e morar em um apartamento da rua Paim pode significar ascensão socioeconômica ou redução do padrão de vida do morador; pode ser fruto de um desejo ou de uma restrição financeira. Essas diferentes condições podem ser reconhecidas não somente nas formas de se contar como se chegou à rua, mas também na forma de descrever suas características físicas, bem como de utilizar o espaço do condomínio e de qualificar os moradores dos edifícios vizinhos à sua residência.

A partir desses elementos, pode-se traçar um perfil desses moradores, suas aspirações, percepções e formas de sociabilidade. O sentido da habitação é conformado por variáveis objetivas,

⁶¹ Os moradores aqui mencionados brevemente são apresentados no capítulo 3.

⁶² A pesquisa de Velho (1976), realizada em um edifício de quitinetes do bairro de Copacabana no Rio de Janeiro, mostrou como os moradores aceitavam a redução de seus padrões de vida em relação a sua habitação de origem – casas do “subúrbio” normalmente mais espaçosas e “confortáveis” – para poder ter acesso a comodidade de um bairro que constitui uma centralidade em relação aos demais.

como a própria oferta dos apartamentos, a possibilidade de compra, os deslocamentos e a proximidade real a equipamentos urbanos; mas também pelas diversas formas de se perceber subjetivamente estes atributos: as ideias de conforto e status; a tradução do que se compreende como crime, perigo, degradação urbana; os usos da habitação e da cidade. Tais enunciados, longe de serem simples descrições neutras da realidade, denunciam as próprias condições objetivas de quem os qualifica.

(Pequena) história de (pequenos) apartamentos

O apartamento de quitinete possibilita uma reflexão sobre padrões de conforto historicamente incorporados pelas classes médias, passando pelas normas de higiene e salubridade nas diversas épocas em que a tipologia foi adotada, sendo inclusive motivo de adaptação da legislação vigente, como veremos. Desse modo, se trata-se de uma habitação naturalizada como típica dos grandes centros urbanos, ela exige novas formas de uso do espaço doméstico e, assim, o estabelecimento de novos estilos de vida. Os apartamentos de quitinete da área central são possibilidade de habitação tanto para as classes médias quanto para as classes populares, muitas vezes atendendo umas e outras em conjunturas diferentes.

O início da utilização de espaços tão pequenos, de um único cômodo, como unidades habitacionais ofertadas no mercado privado de imóveis, ocorreu nos Estados Unidos, na década de 1920. Esses apartamentos inspiravam-se no próprio hábito existente naquele país de morar em quartos de hotéis bem localizados nos centros urbanos, como uma alternativa econômica que poderia atender de forma massiva indivíduos e famílias, precisamente pela pequena metragem das unidades⁶³. Combinada à miniaturização do espaço doméstico – em especial a cozinha, que consistia em um pequeno equipamento, acoplado em um armário: uma *kitchenette* – eram ofertados espaços comunitários, inspirados nos serviços oferecidos nos hotéis, para que a redução espacial dos apartamentos fosse compensada pelo uso coletivo de serviços, como lavanderias, restaurantes, espaços de lazer, etc (Silva, 2013).

Nesse período, cidades como Chicago, no norte do país, passavam por um processo intenso de verticalização, nas áreas centrais, e metropolização. Silva (2013) aponta como tal modelo habitacional interessava aos arquitetos modernos europeus, pela confluência com os princípios modernos da habitação mínima, tanto pela redução extrema do espaço doméstico, quanto pela oferta

⁶³ Sobre a habitação em hotéis nos Estados Unidos, já no final do século XIX, o livro *Living Downtown – the history of residential hotels in the United States*, de Paul Groth, demonstra como essa alternativa habitacional se encaixava nas necessidades de solteiros e da vida cosmopolita dos centros urbanos em constante expansão, mas também era apropriado como forma precária de habitação de famílias numerosas, de estrangeiros e das camadas populares dos EUA.

de serviços coletivos complementares à habitação⁶⁴.

Dessa maneira, as kitchenettes são apartamentos de um único cômodo criados, na década de 1920, a partir de uma dupla influência.

A oferta de serviços coletivos nos edifícios e na cidade deu suporte à miniaturização dos equipamentos e espaços domésticos, como cozinha e lavanderia, ou à eliminação de espaços como sala de visitas, recepção, salas de jogos e afins, diminuindo a área dos apartamentos e, com isso, possibilitando a construção de um número maior de unidades habitacionais, objetivo compartilhado, ainda que com finalidades muito diversas, tanto pelo mercado imobiliário quanto pelos promotores de políticas habitacionais públicas face ao intenso processo de urbanização (Silva, 2013, p. 144).

Silva (2013) e Rossetto (2002) apontam como na tipologia também pode-se reconhecer um diálogo com os estudos dos primeiros Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM) sobre habitação social e os padrões mínimos de existência.

É uma unidade de produção que se repete quase invariavelmente, como pode ser visto em inúmeros exemplos (...) que mostram a extrema racionalidade na organização espacial e um rigor projetual que eliminava desperdícios de espaços perdidos em subdivisões inadequadas. Não podem ser considerados como resultados aleatórios, mas como fruto de um estudo minucioso de opções de projeto. É impossível não fazer, então, um paralelo com a busca da divisão racional do espaço nos estudos da unidade mínima. Fato está que nesses casos, além da superfície e cubagem mínima e da observância de determinados padrões higiênicos (iluminação, assoalramento, ventilação), era considerada importante a existência de um compartimento para cada indivíduo adulto. Apenas nos casos de pessoas sozinhas era admissível o cômodo único com serviços (Rossetto, 2000, p. 40).

Ou seja, se havia a preocupação, por parte dos arquitetos europeus, em reduzir a habitação à metragem mínima possível, seus estudos eram acompanhados pela preocupação com a qualidade de vida dos moradores, o que impunha limites à redução espacial. Essa diferença pode ser compreendida pela origem da iniciativa de sua produção: entre os arquitetos dos CIAM prevalecia os estudos alemães, vinculados a uma produção pública e a preocupação com a habitação popular; no caso do modelo estadunidense e daquele estabelecido no Brasil, as iniciativas partiam de agentes privados do mercado de habitações, preocupados, evidentemente, de forma predominante com sua rentabilidade. Assim, esta aproximação entre os dois modelos se dá com diferenças marcadas pela influência do fator lucro para seu promotor (Rossetto, 2000).

⁶⁴ Segundo Cohen (1995, *apud* Silva, 2013, p. 144) a concepção do *Immeuble-Villa*, de Le Corbusier, tem vínculo direto com esse modelo, a partir do diálogo do arquiteto com a produção imobiliária dos EUA.

A pesquisa de Silva (2010), relativa à trajetória do arquiteto alemão Franz Heep e seu estabelecimento na cidade de São Paulo, enuncia um curioso vínculo de sua formação na Europa com a popularização das quitinetes no mercado paulistano de habitações, juntamente à adoção de técnicas e estética moderna, na década de 1950. Isso porque Heep participa de um programa habitacional, em Frankfurt, dirigido por Ernst May – dentro do qual se estudou intensamente a padronização de componentes da construção e do mobiliário, vinculando-se à “criação de espaços engenhosos para o armazenamento de móveis” (Silva, 2013, p. 146) –, culminando, em seus estudos mais bem sucedidos, no desenvolvimento da cozinha de Frankfurt: “Heep participa dessas discussões e vivencia os espaços e as proposições delas resultantes, aproveitando a experiência, no caso de São Paulo” (p. 146). Antes de seu estabelecimento no Brasil, o arquiteto trabalhou em Paris com Le Corbusier, onde desenvolveu seus primeiros projetos ligados à tipologia das quitinetes. Assim, nota-se uma mescla de influências, tanto do modelo da habitação em hotéis, vindo dos Estados Unidos, quanto dos estudos da racionalização dos espaços e funcionalidade da habitação mínima europeias:

Ao desembarcar no Brasil, Heep trazia na bagagem a experiência em Frankfurt ao lado de Ernst May e Adolf Meyer, e a vivida em Paris com Le Corbusier e Jean Ginsberg. E elas puderam ser aproveitadas pelo arquiteto em São Paulo, porque no momento de sua chegada, o mercado imobiliário paulistano não só passava por uma profunda reestruturação como se mostrava sensível à arquitetura moderna. A assimilação dessa arquitetura pelo mercado imobiliário, tanto do ponto de vista da linguagem quanto da lógica espacial e construtiva, pode ser explicada em função da preocupação com a racionalização da construção com vistas a uma economia comprometida com a maximização dos lucros imobiliários, mas também porque as propostas de despojamento, integração e redução dos espaços iam ao encontro das mudanças da sociabilidade urbana então identificadas pelos investidores durante o processo de metropolização e modernização (Silva, 2013, p. 147).

Desta forma, a importação de modelos habitacionais, em um contexto de mudanças nos hábitos domésticos e na sociabilidade na cidade de São Paulo, e a reestruturação da produção imobiliária, do ponto de vista do setor da construção civil, explicam a popularização das quitinetes na cidade, em meados do século passado.

Modernização e popularização da área central: as quitinetes de meados do século XX

Souza (1994) aponta um edifício localizado na rua do Gasômetro, no bairro do Brás, como o primeiro de apartamentos de quitinete de São Paulo, datado do início da década de 1940. No

edifício funcionava um hotel e seu dono, notando a demanda habitacional na região, vendeu os quartos como unidades de apartamento, o que se tornaria prática frequente nos anos seguintes. Somehk (1997), por outro lado, menciona como precursor das quitinetes um edifício de onze pavimentos situado na praça Marechal Deodoro, construído com elementos *art déco* em 1935 por Paulo de Barros Whitaker. Este edifício, além dos apartamentos de um e dois dormitórios, dispunha de apartamentos constituídos somente por uma sala, de 7.5 m x 2,8 m, “sem a necessária iluminação” (p. 207). Nessa mesma narrativa, Pinheiro (2008) identifica, em projetos de apartamento na década de 1930 e 1940, experimentações que revelam a tentativa de criação de novas soluções espaciais – inclusive a de apartamento de cômodo único, sem cozinha.

Tanto em um caso quanto nos outros, pode-se notar uma narrativa em que a forma quitinete se delineia, mais pelo surgimento de novas demandas – tanto por parte dos usuários quanto dos agentes imobiliários – do que por estudos arquitetônicos e propostas de inovação teorizadas. Ao mesmo tempo, a vinculação com um edifício de hotéis tem suas unidades vendidas irregularmente, e com a criação e experimentação de novas tipologias, enunciam o processo de popularização da produção de quitinetes nos anos seguintes: serão vários os exemplos de projetos aprovados como hotéis onde, na verdade, a intenção de venda das unidades como quitinetes esteve desde o início presente, e também serão várias as soluções espaciais adotadas, tanto das unidades como dos edifícios.

É nas décadas de 1940 e 1950 que esse tipo de apartamento se populariza, inclusive em edifícios que se tornam marcos na cidade, projetados por escritórios e arquitetos de prestígio: Franz Heep, com os Edifício Atlanta (1951), Edifício Icarai (1952) e Edifício Araraúnas (1953); Eduardo Kneese de Mello com o Edifício Juruá (1955); Oscar Niemeyer, com os edifícios Montreal (1954) e Copan (1952); são alguns exemplares⁶⁵.

O edifício Montreal destaca-se na história dessa produção, pois foi utilizado como um dos símbolos das comemorações do quarto centenário da cidade e sua implementação foi acompanhada de grande polêmica envolvendo o Código de Obras⁶⁶. A partir dos agentes imobiliários e do próprio Oscar Niemeyer, essas normas foram reformuladas e modernizadas, contribuindo para a produção e popularização das quitinetes em São Paulo (Leal, 2003). Ou seja, se em um primeiro momento a comercialização dos quartos de hotel era permitida apenas se esses não possuísem cozinhas – o que era burlado, segundo Lemos (1978), com a saída de gás e água embutidas em armários –, logo as regras foram adaptadas às pressões dos agentes imobiliários.

⁶⁵ Todos são citados no estudo de Sampaio (2002).

⁶⁶ Devido aos incentivos fiscais oferecidos para a construção de hotéis na década de 1940 (Costa, 2015) e pela legislação mais permissiva, muitos edifícios foram aprovados como hotéis, tendo suas unidades vendidas como quitinetes posteriormente, como foi o caso do edifício Montreal.

Apartamentos na **Av. São João**
esq. Alameda Glette

edifício
Araraúnas

Fachada ultramoderna,
todos os apartamentos de
frente, com belíssimos terraços.
Negócio excepcionalmente
vantajoso, pela magnífica
localização e possibilidade
de grande valorização.

PREÇO FIXO SEM REAJUSTE
a partir de
Cr\$ 230.000,00
Cr\$ 11.000,00
de entrada
e o restante em
suaves prestações

Acomodações
Dormitório-living com armários
embutidos, vestibulo, banheiro com
box, kitchenette ventilada, terraço.

Lançamento
nestes próximos dias

Corretores no local **FAÇAM SUAS RESERVAS**

CONSTRUTORES: **INCORPORADORES E VENDEDORES:**
DACIO A. DE MORAES S.A. **"SOCIAL" LTDA. (*)**
Rua Líbero Badaró, 158 - 17.º andar - Telefone 36-0836 - São Paulo
(*) Filiada ao Sindicato dos Corretores de Imóveis

geram casa de amigos

Figura 9 – Anúncio de edifício de quitinetes, em O Estado de São Paulo, de 29/03/1953.

Em relação a estes agentes, o período é de grandes transformações. A profissionalização dos escritórios de arquitetura (Silva, 2012), além do surgimento da incorporação como forma de promoção e venda das unidades (Rossetto, 2002), demonstram a inserção do mercado de imóveis em uma lógica racional e burocratizada de produção⁶⁷. A possibilidade de construção de edifícios em regime de condomínio permitiu a comercialização de cada unidade separadamente, como alternativa à centralização do conjunto do edifício nas mãos de apenas um dono⁶⁸. Essa inovação, juntamente com a busca por soluções espaciais mais rentáveis por parte dos incorporadores, materializou-se na promoção dos apartamentos idealizados a partir de novos modelos. Segundo

⁶⁷ Alguns autores se referem a tais transformações como um processo de industrialização da habitação (ver Gitahy e Pereira, 2002; Rossetto, 2002). Este processo estaria associado à adoção dos preceitos da arquitetura moderna nos edifícios residenciais, promovendo novas tipologias e principalmente a potencialização dos lucros provenientes de sua produção. Tais autores denominam *habitação econômica* os resultados dessas inovações.

⁶⁸ Essa possibilidade é garantida pela lei n. 5.481 de 1928, mas passa a ser explorada apenas no final da década de 1940, como consequência da demanda criada pela Lei do Inquilinato, pela aquisição e não mais aluguel das habitações, pela classe média.

Rossetto (2002), é nessa década que a arquitetura moderna passa a ser adotada como preceito para o projeto de edifícios de apartamento, introduzindo tipologias como a quitinete – na época, kitchenette –, mas também as dos edifício-conjunto e edifício-galeria. A autora aponta o interesse especial por parte dos promotores imobiliários, sendo o aproveitamento máximo dos terrenos garantido pelo tipo de apartamento relacionado às mais elevadas taxas de lucro:

O resultado espacial desse tipo de apartamento revela um cálculo empresarial levado às últimas consequências. Para o empreendedor imobiliário, o uso do espaço do imóvel não é questão central de suas preocupações, o que importa é produzir uma mercadoria vendável. O compromisso com o bem-estar social não lhe competia a priori, tendo sido transferido, aos poucos, para a esfera dos deveres do Estado. A preocupação com o bem-estar individual pode ser encontrada em alguns arquitetos, que procuravam pensar cada elemento e a distribuição do mobiliário como forma de minimizar o desconforto do espaço único (p. 171).

Dessa forma, com a multiplicação de edifícios e do grande número de unidades oferecidas em um único empreendimento, garantia-se maior rentabilidade, promovendo o adensamento da região em que estavam localizados.

Nesse período, a verticalização em São Paulo foi caracterizada por uma fisionomia norte-americana (Somekh, 1989). Além do uso residencial das novas construções verticais, predominaram os arranha-céus, que estavam presentes na região da Sé, mas principalmente na área a oeste do Vale do Anhangabaú, que compreende a região da praça da República, chamada popularmente de “Centro Novo”⁶⁹, consolidado na década de 1940. Essa transposição do Centro através do Vale, é propiciada pela abertura de avenidas e alargamento das ruas, ocorrida dentro das medidas do Plano de Melhoramentos de Prestes Maia (ver nota 20), e pela reconstrução do viaduto do Chá. Nesse plano havia a intenção de promover o adensamento por meio da verticalização, mas também se incentivava novas formas de relação entre espaços construídos e o espaço público das ruas (Costa, 2015). As galerias construídas à época, permitiam o fluxo de pedestres nos espaços internos aos edifícios, prolongando os espaços públicos e promovendo pontos de encontro. Essa região passa a receber o comércio e os serviços voltados para o público de maior renda, habitante dos Campos Elíseos, Higienópolis e das imediações da avenida Paulista. O desenvolvimento territorial do centro cria diferenciações tanto nas funções econômicas associadas a cada região quanto no público que o

⁶⁹ Somekh (1987) aponta como uma das causas da intensa verticalização do período as deficiências do transporte público oferecidos pela companhia Light, bem como a modernização urbanística do Plano de Avenidas, a dinamização da economia e a valorização dos terrenos da área central como algumas das causas para a intensificação da verticalização: “legislação permissiva, implantação de novas e grandes avenidas, crise nos transportes, alta valorização fundiária, crescimento da atividade econômica: estavam lançadas as bases para um novo período de expansão vertical na cidade de São Paulo” (Somekh, 1987, p. 75).

frequenta e habita, gerando uma distinção entre o espaço da elite, o “novo” centro, e o centro antigo⁷⁰ (Mueller, 1958). Esse período se alonga até o final da década de 1950, mais precisamente o ano de 1957, quando é limitado pela primeira vez na cidade o coeficiente de aproveitamento dos terrenos (Somekh, 1987).

Figura 10 – Estudo para o Conjunto Santos Dumont (não realizado). Fonte: Construtora W. Zarzur. Notar os térreos livres, e a ilustração de pedestres que ali circulam, fazendo menção à típica relação entre público e privado estabelecida nos projetos modernistas da época.

Juntamente com essas mudanças no âmbito da produção de habitações e da paisagem da área central, alterações territoriais e sociais mais amplas formam um conjunto de transformações que caracterizam a modernização da cidade. Segundo Meyer (1991), na década de 1950 a metropolização de São Paulo se consolida; a cidade desponta como centro econômico do país, consolidando transformações iniciadas na década anterior. Os incentivos para a industrialização criados pelos governos de Getúlio Vargas e Juscelino Kubitschek centralizam na cidade suas apostas, tornando-a um polo tecnológico e porta de entrada para o capital e tecnologia estrangeiros, principalmente, norte-americano (Meyer, 1991). A metropolização é compreendida pela autora como um fenômeno que associa crescimento horizontal (o crescimento dos subúrbios) e

⁷⁰ Essa diferenciação é reproduzida nos anos que seguem, sempre com o distanciamento, por parte das “classes altas”, do núcleo original do centro, em direção ao vetor Oeste da cidade (Villaça, 1989).

verticalização, criando uma diferenciação urbana e de recursos no Centro da metrópole. Vários atributos, tomados em conjunto, caracterizam o processo de metropolização da cidade: crescimento demográfico e desenvolvimento das massas urbanas, desenvolvimento industrial e periferação das habitações proletárias, ambos os fenômenos que caracterizam o crescimento horizontal da cidade; fortalecimento da área central, que reforça sua característica multifuncional, sendo o local a territorializar a tecnologia, expressa em seus arranha-céus e nos serviços que passa a oferecer (Meyer, 1991).

Figura 11 – Edifício Demoiselle em construção. Fonte: Construtora W. Zarzur.

O desenvolvimento do Centro, na década de 1950, é marcado pela verticalização ao longo de suas avenidas, edifícios que passam a substituir as mansões daqueles bairros:

Higienópolis, anexo ao bairro da Consolação, é outro bairro que, em 1954, transformava sua fisionomia, segundo Mendes (1954, p. 299-300). A maior parte das mansões desaparecia para ceder lugar a edifícios de apartamentos: em consequência, registrava-se a penetração cada vez maior de moradores pertencentes à classe média menos abastada do que as que caracterizavam o bairro até 1940, aproximadamente (Somehk, 1987, p. 80).

O processo de verticalização teve um duplo resultado: a adaptação da área central aos preceitos modernizantes do urbanismo e, ao mesmo tempo, a aceleração da popularização de

regiões valorizadas dessa área. Nesse sentido, Feldman (2003) reconhece um processo de “deselitização”, em curso desde o início do século XX em algumas áreas da região, mas que toma fôlego por meio dessa forma de verticalização. Essa deselitização se materializa na oferta dos apartamentos de quitinete, que garante a possibilidade de indivíduos de menor poder aquisitivo – em comparação com as elites, que ocuparam o centro da cidade até então – ali se estabelecerem. É com destino à emergente camada de trabalhadores liberais da área central que se estabelece a produção de unidades de apartamentos de apenas um cômodo nas décadas de 1940 e 1950 (Rossetto, 2002).

Segundo Silva (2010), a crise econômica e habitacional da década de 1940 explica em parte a grande adesão desses grupos à oferta dessa tipologia. Isso porque, após o estabelecimento da Lei do Inquilinato, a redução dos investimentos na produção de habitações para aluguel gerou reações diferentes nos diversos estratos da sociedade. Enquanto, para as classes populares, a solução foram os loteamentos abertos nas regiões periféricas, para essa camada de trabalhadores, também considerada parte dos estratos médios a época, puderam se estabelecer nas áreas dotadas de infraestrutura. O que Rossetto (2002) e Silva (2010) classificam como a demanda desses apartamentos é caracterizado pelos funcionários do setor de comércio e serviços que se expande no Centro nesse período, substituindo as indústrias que se deslocam para a região metropolitana⁷¹ que se consolida.

A possibilidade desses contingentes se estabelecerem no Centro se materializa em uma demanda, que, por sua vez, “foi bem captada” pelos escritórios de arquitetura e pelas instituições de financiamento, com destaque para o Banco Nacional Imobiliário (BNI), que, durante a década de 1950, ao lançar o modelo “habitação a preço de custo”, cria uma forma de financiamento de habitação para as “massas” (Leal, 2003). Ou seja, juntamente com as transformações nos modos de produção e com as mudanças sociais e territoriais do centro, um modelo de financiamento, com inspirações também norte-americanas, arremata as condições para a propagação da habitação na área central⁷².

O Centro e alguns de seus bairros adjacentes tornam-se mais atraentes para estes aqueles grupos, por meio de sua modernização urbanística e de seu desenvolvimento cultural. Esse tipo de moradia – vertical, coletivo, de pequenas dimensões – exige um estilo de vida menos doméstico,

⁷¹ Nessa época, surgem os chamados “subúrbios”, onde se instalam fábricas, atraídas pelo baixo preço dos terrenos e pela oferta de transporte. Simultaneamente, os bairros operários que perdem essas fábricas, como Brás, Bom Retiro e Bexiga, passam a ser incorporados pelo centro (Inoue, 2010).

⁷² O BNI tinha como *modus operandi* um modelo baseado no Bank of America, em que se deveria “construir para as massas”. Longe de preocupar-se com o contingente de trabalhadores – que na época passa a adotar, como alternativa à crise dos aluguéis, as casas em lotes de baixo custo na periferia –, o modelo foi aplicado em projetos para as regiões centrais, destinado à classe média com baixo poder aquisitivo (ver Leal, 2003).

voltado para o uso de estabelecimentos comerciais como extensão das funções da residência (como, por exemplo, restaurantes e lavanderias) e caracteriza, em sua concepção, a não formação de um núcleo familiar. Assim, há um modo de vida urbano supostamente “moderno” propagado pelo sistema de comunicação da época, fato que explica, em parte, sua popularização: o cinema e as revistas de costumes, fotonovelas, decoração, etc, veiculam esses ideais de domesticidade (Silva, 2013)⁷³.

Os espaços de lazer e cultura se ampliam e diversificam no Centro, acompanhando e ao mesmo tempo agenciando as mudanças dos modos de vida, expressas de forma marcante pelo edifício de apartamento: “todas as classes sociais envolvidas no processo [de metropolização], a burguesia industrial, o proletariado e a classe média, assimilavam novas formas de cotidiano, de pensar, de comportar-se” (Meyer, 1991, p. 126). Entretanto, no final da década, a produção desses apartamentos é impedida por medidas que tentam barrar o adensamento da região, já totalmente fora de controle (Somehk, 1987) e pelo discurso moralizante do poder municipal, como veremos adiante.

A redução da produção de quitinetes, cujas construções foram praticamente encerradas no final dos anos 1950, foi assim definida. Esse processo contribuiu para a estigmatização das unidades existentes, sendo acompanhada de uma popularização intensa do Centro e dos edifícios de quitinete: a partir do final dos anos 1950, a competitividade da área da avenida Paulista para empreendimentos não residenciais, aliada a alterações na legislação que inviabilizam a construção de apartamentos de pequenas dimensões, freiam os investimentos imobiliários no Centro e nos bairros centrais. O setor da construção civil se afasta dessa região, apesar dos vultosos investimentos públicos, principalmente no sistema viário e de transportes, realizados nos anos 1960 e 1970 (Feldman, 2003). O período é marcado também por mudanças nos hábitos da classe média que, na década de 1960, passa a ter acesso ao automóvel, que deixa de ser artigo de luxo (Villaça, 1989; Feldman, 2003). Assim, a possibilidade de locomoção individual potencializada pelo carro permite o deslocamento dos estratos médios para regiões afastadas do centro, reforçando a tendência já iniciada pelos estratos altos; acompanhados pelos investimentos imobiliários: “O mercado imobiliário vira as costas para o centro” (Feldman, 2003, p. 45).

O esvaziamento econômico (Frúgoli, 2000) consistiu, de um lado, na evasão de empresas e bancos para outros subcentros e, de forma concomitante, a deterioração de parte de seus equipamentos urbanos e o declínio de seu valor imobiliário. Paralelamente, houve uma crescente

⁷³ Silva (2013) aponta inúmeras publicações, a maioria voltadas para o público feminino e comprometidas com o “*american way of life*”, que circulam entre os anos 1940 e 60: O Cruzeiro, Manchete, A Cigarra, Cinelândia, Cena Muda, Filmelândia, Cine Revista, Cine-fan, Grande Hotel, Capricho, Momento Feminino, A Casa, Vida Doméstica, Jornal das Moças, Querida, Casa e Jardim (p. 142).

popularização da região central. O autor observa que se deve frisar a concomitância de tais processos, e não a determinação do último sobre o primeiro, “a fim de se evitar o velho jargão ideológico que sustenta que é a presença maciça das classes populares a responsável pela deterioração de determinados espaços da cidade” (*idem*, p. 67). Assim, é apontado como fator dessa deterioração o desenvolvimento urbano rumo a outras regiões da cidade de iniciativa tanto do poder público quanto do setor privado, que acarreta a queda na qualidade dos serviços públicos e o aumento das edificações abandonadas por tais investimentos.

As quitinetes construídas entre as décadas de 1940 e 1950 passam por um processo que acompanha esse movimento de esvaziamento. Nos anos que seguem à década de 1960, os edifícios extremamente adensados, como os edifícios-conjunto, passam a ser notícia de jornal, pois sua deterioração física acompanhava o encortiçamento e a estigmatização desse tipo de habitação. Como complemento às análises e discursos que vinculam as quitinetes à modernização dos hábitos sociais e urbanos; à criação de novas ocupações e à modernização urbana, houve a potencial utilização desses apartamentos por trabalhadores, pelas camadas populares, e suas famílias. Esse uso seria estigmatizado – como ocorreu em diversos períodos e por meio de diversas soluções habitacionais dessas camadas da sociedade – e de forma ambígua, associava a possibilidade de habitação em lugares dotados de infraestrutura com a precarização da habitação popular.

A estigmatização da quitinete

Maria é moradora do edifício 14 Bis desde o final da década de 1960. Ela nasceu em Torres, Rio Grande do Sul, e sua família mudou-se para São Paulo na década de 1950, quando ela era pequena, estabelecendo-se na região do Ipiranga. Depois que seus pais faleceram, Maria morou em diversas casas de comodo na área central. Ela trabalhava em uma lavanderia na rua Rêgo Freitas quando sua patroa sugeriu que procurasse uma quitinete: “por que você que mora sozinha, não mora em quitinete?”. Maria disse que as lágrimas escorreram em seu rosto, tamanho o sentimento de ofensa que sentiu: “eu sou de família, não sou nenhuma vagabunda!”. Segundo ela, sua patroa riu e explicou que a quitinete era uma boa opção para os solteiros, que ela teria mais espaço e “garantiria a intimidade”. Um amigo do trabalho, assim, chamou-a para conhecer uma das unidades que ele próprio pretendia alugar, no recém-terminado Conjunto Santos Dumont, na rua Paim. Maria adorou. Ela descreve o quanto ficou maravilhada quando seu colega a fez aproximar-se da janela, para ver a vista dos últimos andares. Ela “nunca pensaria” conseguir morar em um prédio alto como o 14 Bis.

A descrição de Maria ajuda a compreender a forte estigmatização que poderia sofrer uma mulher que escolhesse viver só, em um pequeno apartamento. As quitinetes eram associadas a

habitações de prostitutas ou de mulheres amantes de homens casados, o que era corroborado pela localização na área central da cidade, pouco a pouco abandonada pelas famílias dos estratos médios e altos. Na verdade, a área central parece carregar um constante sentido ambíguo, de localização valorizada e também de encontro do subversivo e do marginal:

O Centro transborda-se sobre as chácaras residenciais de Liberdade, sobre a residência campestre do Barão de Itapetinga (chácara do Chá recoberta pelos atuais viadutos), sobre a rua residencial de luxo do Rosário dos Pretos (atual XV de Novembro), sobre as várzeas do Anhangabaú etc. Na radial que estudamos (São João da Lapa), consideramos como área de deterioração toda a parte da avenida São João até quase seu final, isto é, Alameda Gleite. Os índices econômicos e os aspectos exteriores das casas permitem a observação. A deterioração moral não acompanha a material em toda a sua extensão, mas concentra-se em certos trechos onde encontramos um grande número de casas de perdição, cabarés, grande concentração de vícios de tóxicos, de indivíduos solitários (homens e mulheres vivendo sozinhos em apartamentos, garçonières), etc (...). E uma área de grande mobilidade material, locomoção, mudança de residência, viagens. Os indivíduos dessa área não se sentem presos a ela por laços econômicos (propriedade de imóveis, emprego fixo, etc). (...) E a zona de maior variedade de religião, cultural, sentimentos políticos, nacionalidade, cor, raça, etc., em contato intenso, o que determina uma mentalidade propensa a aceitação rápida das inovações e uma fixação mínima dos tabus, convenções, códigos de moral comum. Provam essa afirmação: essa área de maior número de caçares, meretrícios, hotéis, casas de encontros clandestinos, etc. Os dados censitários revelariam ser a zona em que encontramos uma porcentagem grande de indivíduos estrangeiros, 32% sobre a população total da área; 52% de homens, etc. Em compensação a área onde encontramos um maior número de indivíduos alfabetizados, 96% de profissões, 28% corroborando com o grande número de escritórios; de comerciais 23%; ocupa o segundo lugar em porcentagem de adultos com emprego, 74%. Em compensação encontramos a representação mínima de crianças 6%, o que vem confirmar nossa observação de ser esta zona a de maior concentração de indivíduos solteiros ou vivendo em uniões ilícitas (Hermann, 1944, p. 31).

Datada de 1935, a análise citada, de uma pesquisa sobre os usos da atual avenida São João, permite compreender os fluxos e a dinâmica social de uma parte do centro, já na área conhecida como Centro Novo, que passava por um processo acelerado de verticalização ao longo daquela avenida. Pelo relato, a descrição das habitações de mulheres e homens solteiros – e a moral que lhes associa aos prostíbulos – permite identificar também um segmento da demanda que será atendida, nos anos que se seguem, pela oferta crescente de apartamentos conjugados. Com a progressiva estigmatização desses apartamentos, intensificada pela própria popularização dessas regiões, pode-se pressupor o porquê de Maria magoar-se com a sugestão, nos anos 1960, de mudar-se para uma

quitinete.

No o período em que foi modelo corrente na produção habitacional da área central, houve algumas tentativas de proibição de sua construção, justificada pelo papel do modelo na promoção do adensamento descontrolado da região, e também por sua incompatibilidade com moral da família, à época. A lei n. 5261 de 1957, formulada pelo urbanista Anhaia Mello, foi a primeira a limitar a ocupação dos terrenos e tinha como objetivo definir a densidade demográfica das construções, com uma cota mínima de terreno por unidade, de 35m². A intenção era limitar a exploração do mercado imobiliário, ao mesmo tempo em que se reforçava um discurso de ordem moral, em “defesa da família”, que vivia em edifícios verticais:

Com centenas de apartamentos de quarto, banheiro e a tal de 'Kitchenette', que se resume num cantinho com um bico de gás para empestar o ambiente do quarto e banheiro. Ainda hoje vi nos jornais numerosos anúncio de grandes edifícios em construção contendo apartamentos dessa natureza. A função principal da família é ter filhos e criá-los bem. Pergunto como é que as famílias de São Paulo poderão ter filhos e criá-los bem nessas casas que estão sendo erguidas por aí com o rótulo de residências? (Correio Paulistano, 30/06/57, *apud* Somekh, 1987, p. 207).

A fala do urbanista e ex-prefeito, reproduzida no jornal, exemplifica a forma como se proliferaram as quitinetes durante a década de 1950 e a forma como tornaram-se alternativa habitacional para muitas famílias, demonstrando que os apartamentos extrapolavam os usos ditos “modernos”. Entretanto, seu discurso também denuncia um estigma que o apartamento gerava em seus moradores. Na época, ser solteiro, por exemplo, incluía-se nas características que poderiam tornar a vida de um indivíduo “marginalizada”. Por outro lado, os apartamentos de quitinete eram também associados às “garçonnières”, quartos onde os homens de posses poderiam manter encontros extra-conjugais (Lemos, 1976; Bressan, 2008)⁷⁴. Aliadas à sensação de anonimato garantida pelo centro, em oposição ao perfil familiar dos bairros, essas características pareciam ameaçar a instituição da família.

Fato é que esse discurso está vinculado, em grande medida, ao caráter popular dessas habitações. Como em outras formas de habitação popular, o discurso que vincula a habitação para as camadas populares, a promiscuidade e o crime se reproduz no imaginário construído em torno

⁷⁴ Dois longa-metragens que retratam a vida paulistana do período fazem referência às quitinetes: em “São Paulo S. A.” (1965), de Luís Sérgio Person, e “Noite vazia” (1964), de Walter Orestes Khouri, os personagens principais frequentam quitinetes da área central, retratando duas formas de uso distintas. No primeiro um dos personagens, que membro das classes altas, ao tornar-se viúva e perder suas posses, muda-se para um apartamento de quitinete. No outro, o personagem, pai de família de classe alta, encontra-se com prostitutas em sua “garçonnière”.

dos apartamentos de quitinete⁷⁵. Uma das consequências da lei criada por Anhaia Mello, segundo Somekh (1987), é que o estabelecimento da cota mínima de terreno por unidade a 35m² determina a construção de apartamentos grandes e impede a construção de quitinetes. Principalmente, esta alteração define como futuros moradores dos apartamentos construídos em regiões valorizadas famílias com poder aquisitivo elevado.

As quitinetes atendiam a uma demanda de habitação bem localizada e próxima aos locais de crescente oferta de empregos, dos serviços e comércio; a verticalização incentivada ao longo das novas vias era em grande medida de edifícios de quitinete, como aconteceu no processo de ocupação da avenida Nove de Julho, em seu período inaugural:

Cerca de 69% dos edifícios com endereço na Nove de Julho foram construídos nesta época [entre os anos 1950 e 1960], intensificando ainda mais o contraste de ocupação entre os lotes ao longo da avenida e os lotes espalhados pelo interior do bairro, e, sobretudo, confirmando a vocação residencial pela avenida Nove de Julho, que ofereciam principalmente moradias baratas, tanto para aluguel quanto para venda, voltada a um público empregado nas redondezas, constituídos por solteiros, novos casais e famílias pequenas (Boseti, 2002, p. 85).

Assim, é possível inferir que as quitinetes, desde o período em que se popularizaram na área central, foram pensadas como habitação para os estratos médios, mas também para a classe trabalhadora. A pesquisa de Inoue (2010) trata das diferentes formas de habitação possíveis para o trabalhador na cidade, entre os anos de 1942 e 1964, produzidas pela iniciativa privada. Ela aponta como as quitinetes possuíam valores comparáveis às casas destinadas aos trabalhadores, em bairros mais populares próximos à área central, como a Mooca, o que comprova a possibilidade de acesso a esse tipo de moradia, por uma parte dos trabalhadores da época, tornando a moradia no centro uma opção acessível. As quitinetes assim, compõem as possíveis formas de habitação popular na cidade de São Paulo: casas térreas e sobrados em bairros populares lideiros à área central, lotes nas periferias, cortiços, apartamentos em condomínio (Inoue, 2010). A autora destaca as quitinetes como a alternativa escolhida pelos promotores imobiliários, a partir da década de 1940, para acessar a demanda por habitações no centro por parte dos trabalhadores da região. Villaça (2001, *apud* Inoue, 2010), por outro lado, aponta que a habitação vertical no centro era construída para as classes médias e altas; entretanto, este não considera os apartamentos pequenos, que passam a ser construídos de forma massiva no período (Inoue, 2010).

⁷⁵ Como demonstra Carpintéro (2007) as primeiras iniciativas e preocupações de urbanistas e políticos com a questão habitacional no Brasil, bem como o desenvolvimento das propostas para o problema da habitação popular, eram carregados de teor moralizante e buscavam uma educação e disciplinamento dessa população para o trabalho.

Um exemplo emblemático dessa possibilidade, mas também da estigmatização e da importância das quitinetes é o edifício São Vito. Com 27 pavimentos e 603 quitinetes, e geminado ao edifício Mercúrio, que possuía 135 apartamentos de um dormitório, com térreo e sobreloja destinados ao uso comercial, conformava uma importante alternativa de habitação de baixo custo na área central. O edifício foi demolido em 2011, juntamente com o vizinho edifício Mercúrio, ato que encerra uma intensa discussão de propostas divergentes de diferentes gestões municipais ao longo das décadas.

No período em que ainda estava ocupado, possuía um contingente de moradores muito significativo: “vivem atualmente no São Vito cerca de 1100 moradores, dos quais 50% são proprietários. Sob a ameaça de serem desalojados os moradores estão se organizando, comandados por uma nova síndica, que acredita que com uma boa administração conseguirá renovar o prédio” (Sampaio, 2007). Anos de má administração e falta de manutenção fizeram do edifício símbolo da degradação da área central, entrando em um processo de grande deterioração (Bonduki, 2010). Durante décadas foi alvo de ameaças de esvaziamento e demolição, principalmente durante a Gestão Jânio Quadros e, mais recentemente, Gestão Serra/Kassab, quando as ameaças foram cumpridas e os dois edifícios esvaziados e, posteriormente, demolidos (Estado de São Paulo, 1987, 2004).

Essa medida – considerada drástica e desastrosa por urbanistas defensores da habitação popular e do direito das camadas populares às áreas dotadas de infraestrutura – ocorreu depois de tentativas de reforma e estudos que comprovavam a viabilidade de reforma dos edifícios, por parte do poder público, e sua importância como alternativa habitacional⁷⁶. Os diversos registros feitos nas épocas em que o edifício era ameaçado de demolição, reproduzem falas de moradores que afirmam as vantagens e a necessidade da moradia: “Se tiver que mudar dali, José diz que terá que se mudar pra bem longe, numa vila, Vila Maria, Parque Novo Mundo, onde o aluguel é no mesmo nível” (São Vito, um edifício de família, O Estado de São Paulo, 05/12/1987)⁷⁷.

⁷⁶ Comprova-se, assim, como a escolha por sua demolição tinha teor político e não técnico: “Em 2003, o São Vito foi desocupado com o objetivo de ser recuperado como edifício residencial; o arquiteto Roberto Loeb foi encarregado de elaborar um projeto de reabilitação (...). Os recursos para a intervenção estavam viabilizados através de um financiamento do BID, destinados ao Programa de Reabilitação da Área Central. Mas a administração municipal mudou em 2005 e Serra paralisou este programa. Em 2006, já sob gestão de Kassab, resolveu-se interromper o projeto de reabilitação do São Vito, alegando-se que a obra geraria unidades habitacionais de R\$ 80 mil reais, custo que seria superior ao que a prefeitura considerava o “teto” de uma habitação de interesse social. Pouco importava para os competentes administradores do setor habitacional da prefeitura se a moradia fica na Cidade Tiradentes, gerando um elevado custo de mobilidade para moradores e de subsídio para a prefeitura, ou no centro, junto ao emprego. Desconsiderou-se que o edifício tinha um excelente aproveitamento do solo, alojando centenas de famílias em um pequeno terreno. Não se preocupou em verificar o interesse patrimonial num edifício que faz parte de uma geração de empreendimentos que marcaram a metropolização da cidade. Não se calculou o passivo ambiental que a demolição iria gerar” (Bonduki, 2010).

⁷⁷ Sampaio explica que no Edifício São Vito, por exemplo, os moradores foram despejados com promessas de melhorias estruturais, porém quando isso aconteceu o preço também subiu, deixando os antigos residentes “sem ter

As aproximações do São Vito com o Conjunto Santos Dumont são significativas: o apelido “treme-treme” dado a ambos, as características físicas e sociais, o fato de terem sido construídos pela mesma empresa e na mesma época⁷⁸. A pesquisa de Sampaio e Rossetto (2000) mostra como esses edifícios possuem características semelhantes a outros renomados, como o Copan, o Conjunto Nacional, Nações Unidas, Montreal, Racy (Bonduki, 2004), o que mostra que os possíveis problemas de projeto não são inerentes ao modelo habitacional.

Dessa forma, o conjunto aqui estudado faz parte de uma variedade de edifícios que oferecem habitação de baixo custo em localização dotada de infraestrutura. Assim como nesse edifício específico, as quitinetes mantêm-se como alternativa para várias famílias se estabelecerem próximas ao emprego, como veremos no terceiro capítulo. Em uma caminhada pela área central, é fácil notar os diversos anúncios de aluguel e venda de quitinetes, não somente aqueles veiculados pelas imobiliárias, mas muitos artesanais/informais, colados em postes de iluminação. Notei nos percursos da pesquisa grande oferta de quitinetes reformadas na região das avenidas Ipiranga, São João e Rio Branco. Nas duas primeiras, as imagens de marketing e preços aproximam-se daqueles dos novos edifícios da Paim. Na Rio Branco, há um grande número de apartamentos ofertados boca-a-boca e com pequenos anúncios nas portas dos edifícios, que se confundem com as pensões/cortiços e com os pequenos hotéis em deterioração da região.

O Conjunto visto por dentro

O 14 Bis é um dos três edifícios do chamado Conjunto da Paim, com 977 apartamentos, projetado por Aron Kogan na segunda metade da década de 1950, tendo sido finalizado em 1962. Ele é formado por três torres de edifícios: o 14 bis, o mais alto dos três, com 27 andares; o Caravelle e o Demoiselle, com 14 e 13 andares, respectivamente. São ligados por uma “rua interna”, onde localizam-se as entradas dos três edifícios; essa é semi-pública e composta por vários pequenos comércios, estabelecidos nos térreos dos dois primeiros blocos, com áreas de 20 a 40m². Ao fundo, fica a entrada do terceiro edifício, o Demoiselle, onde há um estacionamento para moradores, que no momento da pesquisa é também usado comercialmente.

O edifício 14 bis possui 27 aptos por andar, sendo 21 quitinetes e 6 apartamentos com um e dois dormitórios. O corredor de circulação, todo vedado com cobogós, possibilita a ventilação

onde morar”. ANU – Agência Universitária de Notícias. “Professora defende preservação de Heliópolis frente a prefeitura”. Edição ano 40, n. 10; 11/10/2007. Disponível em <http://www.usp.br/aun/imprimir.php?id=1776>.

⁷⁸ A Construtora Zarzur & Kogan, constituída em 1947 pelo engenheiro civil e elétrico Waldomiro Zarzur e pelo arquiteto Aron Kogan, foi grande responsável pela oferta de edifícios de apartamentos pequenos na década de 1950 (Anitelli e Tramontano, 2012; Rossetto, 2002). Outros edifícios-conjunto formados por uma maioria de quitinetes foram projetados pelo arquiteto, como o Edifício São Vito e o Mirante do Vale (Pereira-Leite, 2006).

permanente das cozinhas. No edifício Demoiselle e no Caravelle, combinam-se também apartamentos de dois e um dormitório ou quitinetes. Os três blocos apoiam-se em pilotis nos andares térreos. “Na fachada há painéis de vedação externa – atualmente em péssimo estado de conservação – que dão lugar a improvisações como a substituição dos painéis por tijolos de barro” (Sampaio, 2000, p. 31). Como pode-se notar através de sua planta, o Conjunto foi construído dentro dos preceitos da arquitetura moderna e sua história se mescla com a história da própria rua Paim.

A rua foi sempre conhecida pela característica boêmia, mas a partir da década de 1970 o estigma da rua⁷⁹ é incorporado ao Conjunto, caracterizado por diversas gestões municipais como cortiço vertical, e conhecido popularmente como “treme-treme” (assim como o São Vito, como foi visto no item anterior), apelido pejorativo com diversas justificativas relacionadas à história do edifício. A trajetória de sua ocupação é difícil de ser traçada, mas algumas manchetes de jornal nos dão algumas pistas.

Em notícia de abril de 1971, a ocupação “boêmia” da rua é declarada extinta, apresentando falas que demonstram o caráter familiar do Conjunto da Paim, e afirmando que os antigos bares e “boates” fecharam as portas. Assim, o Conjunto, com sua galeria de bares, é citado como “o último reduto da boemia, o suspiro final da tradição noturna da Rua Paim”:

De um passado de tiroteios, navalhadas, suicídios e drásticas batidas policiais, resta o barulho dos bêbados chatos nas madrugadas de fins-de-semana, as roupas dependuradas, as vidraças das janelas com varais e o olhar triste de uma senhora decadente observando as crianças jogando amarelinha na calçada. Do passado agitado ficou a fama. No presente, a rua Paim é mais um laboratório de vivência para artistas, universitários e imigrantes de toda a espécie que aproveitam a má fama da rua para pagar um aluguel mais barato por um apartamento mais perto do Centro, da rua Augusta e das boates da moda (“A boemia deixa a Paim, uma rua que já mudou”. Folha de São Paulo, 01/04/1971).

Entretanto, o Conjunto da Paim, com apenas 15 anos de uso, já apresenta sinais de deterioração e sua fama perpetuada:

As sete da noite os três edifícios começam a decolagem que vai até alta madrugada pelas mesas de bilhar, pelos quatro bares que ficam abertos até alta madrugada, pelos vizinhos que jogam lixo, garrafas, caixotes de madeira e até colchão de espuma para pedir silêncio (“Onde viver é muito perigoso”. Folha de São Paulo, 13/12/1977).

Além do perigo anunciado pela manchete de dezembro de 1977, o trecho da notícia mostra a

⁷⁹ Ver capítulo 1.

relação que os moradores estabelecem com a rua interna e sua galeria de lojas. Em outro trecho da mesma reportagem, um morador descreve esse espaço como área de lazer e convívio sem tentar esconder o caráter “boêmio” dessa atividade: “Ele nem pensa em sair dali – e perder as tardes de bilhar, as feijoadas de sábado no bar do Edgar, as mais concorridas, e as conversas nos bares todas as noites, acompanhadas por uma 'birinaite' como ele gosta de dizer”.

Por mais que a notícia tenha a intenção de reforçar o estereótipo que marca o Conjunto como espaço de marginalidade, pode-se notar como duas formas de se relacionar com a rua interna são marcantes: enquanto espaço que atrai movimentação e barulho, atrapalhando o dia-a-dia dos que ali vivem, e enquanto espaço de lazer e convívio. Veremos mais adiante, através das falas dos moradores, como essas duas características são constantes e marcam a vida dos habitantes do Conjunto.

Figura 12 – Plantas dos edifícios 14 Bis e Demoiselle (Sampaio, 2000, p. 129).

Figura 13 – Implantação do Conjunto da Paim (*idem*, p.130).

Figura 14 – Vista da rua interna ao Conjunto a partir de uma das quitinetes do 14 Bis (2014).

A partir dos anos 1980, a deterioração do prédio passa a ser alvo do poder público. Em 1993, duas notícias contam como o edifício Demoiselle era alvo de intervenção da prefeitura, que estudava sua desocupação, pois havia vazamento de esgoto na maioria dos apartamentos e sua garagem estava permanentemente inundada (“Prédio inundado por esgoto é alvo da Constru”, Folha de São Paulo, 25/8/93). A notícia cita também o edifício São Vito e o Mirante do Vale como alvo de intervenções, e menciona a desocupação do edifício Baronesa de Arary, na avenida Paulista, como exemplo a ser seguido. Em uma dessas notícias afirma-se que o edifício possui média de sete pessoas por apartamento (“Secretário estuda interdições”, Folha de São Paulo, 31/8/93). Desta forma, a história do Conjunto é marcada por estigmas, incorporados à imagem de seus moradores.

Há uma diversidade populacional na realidade do Conjunto: o Demoiselle é apontado pelos moradores entrevistados como o motivo do apelido “treme-treme”, pois é sobre este que recai o imaginário das brigas, dos objetos jogados na rua interna que dá acesso aos edifícios, dos apartamentos encortiçados. Notei pelas falas dos moradores que é o edifício que possui maiores problemas estruturais no espaço construído, e também ouvi que possui maior número de apartamentos encortiçados. Já o Caravelle é o edifício melhor conservado: possui sistema de câmeras e teve a portaria e o hall de entrada reformados, demonstrando a organização e intenção de preservação por parte dos moradores e/ou proprietários. Há também a distinção, dentro de cada

prédio do Conjunto, entre os apartamentos unifamiliares, aqueles divididos por mais de uma família, ou por trabalhadores solteiros.

O apartamento

Há três tipologias distintas no Conjunto: a quitinete; o “apartamento médio”, com um dormitório e um “quarto de empregada”; e o “apartamento grande”, que fica nas extremidades de cada andar e possui dois quartos.

Ao entrar em uma quitinete do 14 Bis vê-se a cozinha, com uma pequena pia e uma mesa, separada do cômodo principal pelo banheiro, além de um corredor que se forma nessa pequena passagem. Não há área de serviço, portanto a máquina de lavar roupa é colocada dentro do banheiro, e as adaptações para o varal de roupas são múltiplas: encontrei varais que se estendiam de forma longitudinal por todo o apartamento, na cozinha logo na entrada, na passagem para a “sala”. Escrevo sala porque, em todos os apartamentos que entrei criam-se divisórias para separar o pequeno cômodo, único da casa, em espaço de dormir e sala de estar. Ou seja, o espaço da quitinete, caracterizado por um único cômodo é dividido em dois, na tentativa de manter a organização espacial do que imaginam por casa. Essa divisão ocorre com êxito, não somente na forma de ocupar o espaço – com sofás e estante com televisão, na entrada do cômodo, camas e armários para roupa nos fundos, próximos à grande janela –, mas na forma de organizá-los: o espaço destinado à sala está sempre arrumado, sem muitos objetos espalhados, o que não ocorre no espaço destinado ao dormitório. Assim, tentam manter itens de cozinha, sala e quarto separados, em locais que definem o uso de acordo com esses cômodos⁸⁰. Não encontrei quitinetes em que utensílios de cozinha fossem guardados na sala, pelo menos não aparentemente, nem camas que ficassem próximas à cozinha: a progressão é sempre marcada pela cozinha seguida da “sala”, e o “quarto” nos fundos, seguindo um critério de privacidade, do mais público ao mais privado. Não é difícil relacionar essa divisão com a divisão típica da casa burguesa que, adaptada às casas dos diversos estratos no Brasil, difundiu-se como modelo padrão de distribuição de funções em cômodos (Lemos, 1978). Para fugir da sobreposição de funções, o único cômodo da casa é subdividido, fisicamente, por móveis e objetos, e também pelo uso que os moradores fazem dele⁸¹. As implicações práticas são muito marcantes: à noite dormem quatro pessoas, pais e filhos, em uma cama de casal, para deixar livre e

⁸⁰ A pesquisa de Grossi e Rial (2000) com brasileiros vivendo em apartamentos pequenos em Paris apontou como a falta de divisão em cômodos incomodava os moradores e principalmente a concomitância entre objetos de cozinha, banheiro e quarto juntos causava um sentimento de vergonha nos entrevistados. Segundo as autoras, esses moradores, de classe média e alta no Brasil, sentiam a diferença de sua posição social quando moradores da cidade francesa.

⁸¹ Em apenas uma das quitinetes um beliche ficava no espaço da sala, próximo aos sofás.

arrumada a sala com seus sofás⁸².

Nesse sentido, para compreender a forma como moram os habitantes do Conjunto, é necessário distanciar-se de noções pré-concebidas do que seja uma casa, ou uma casa dentro de padrões “ideais”. Isso porque, a exiguidade dos apartamentos, considerando ainda o número de habitantes por quitinete, leva, em um primeiro momento, à ideia de precariedade habitacional. Como no estudo de Kasper (2006) sobre a cultura material de moradores de rua, é preciso abster-se da ideia da casa como local distribuído em funções, que atendem, teoricamente, a necessidades universais da vida e do corpo:

Na esteira do movimento moderno, acostumou-se a pensar a moradia em termos de funções. Segundo essa concepção, que se tornou agora senso comum, o ser humano seria, antes de tudo, portador de necessidades corporais, tais como o sono, a alimentação, a preservação de sua temperatura corporal etc. Seria o papel da moradia suprir essas necessidades, reunindo em um só espaço os equipamentos adequados a sua satisfação. As necessidades, asseveradas como atributos objetivos do corpo humano, seriam as mesmas para todos, o que conduz naturalmente à ideia de soluções universais, universalidade que encontra sua realização concreta na produção industrial de moradias e equipamentos domésticos, e sua expressão no chamado ‘estilo internacional’. Para resumir essa perspectiva, pode-se dizer que ao sistema das necessidades humanas corresponde um conjunto de funções, cuja realização econômica e eficaz depende do estado da produção industrial. É sobre a base indiscutível desta ‘infra-estrutura’ que se dão as variações, quer sociais (as distinções de classe exprimindo-se por meio dos materiais e acabamentos, do tamanho e da especialização dos cômodos), quer individuais (a ‘personalização’ da casa, tema das revistas de decoração). Na organização do espaço doméstico, esse recorte das práticas cotidianas em funções combina-se, idealmente, com a isolamento de cada uma num espaço exclusivo; há, assim, um cômodo para dormir, um para a higiene corporal etc.

O problema com o funcionalismo é que carrega uma visão normativa do habitar, e isso, duplamente: primeiro, se acreditamos na objetividade das funções que determina, temos que aderir aos critérios de otimização que regulam sua execução. É a história toda do ‘taylorismo doméstico’, tentando importar a eficiência das fábricas dentro do lar, ou, mais recentemente, os estudos ergonômicos aplicados aos equipamentos da casa. Em segundo lugar, o funcionalismo ignora o elo entre a fisiologia e as práticas: digamos, em primeira aproximação e seguindo Marcel Mauss, as técnicas do corpo. De fato, as pretensas funções não passam de práticas costumeiras de um certo grupo social (que se convencionou chamar de burguesia), naturalizadas em atributos humanos universais. Nessas bases, é claro que as

⁸² Como em Caldeira (1985) a preocupação com a aparência da casa é marcante, expressando-se na preocupação com a manutenção do asseio da sala. A autora pesquisou as casas autoconstruídas do Jardim das Camélias, na zona Leste de São Paulo e descreveu como eram frequentes as famílias que dormiam em um mesmo cômodo mesmo com vários filhos, deixando a sala intacta. Garantir que o espaço para receber visitas exista, em um apartamento tão pequeno, demonstra a importância que se dá para a aparência da casa, representada pelo espaço de receber.

formas de habitar que escapariam desta racionalidade particular serão vistas como deficientes. Nunca passarão de “tentativas de...” (Kasper, 2006, p. 29).

Desta forma, seguindo as orientações de uma parte da bibliografia sobre as periferias brasileiras⁸³, o desafio seria olhar para o objeto de estudo – nesse caso as quitinetes e seus moradores – não pelo que não possuem, pelo que lhes falta, tendo um padrão de vida específico em mente, mas exatamente o que possuem, o que agenciam, dentro do contexto de restrições em que vivem. Compreender esses moradores e seu modo de vida, a partir dessa perspectiva, permite o destaque do que valorizam como conquistas, como o fato de morarem em um apartamento de quitinetes na área central, tendo deixado para trás um passado de frequentes mudanças de domicílio, de deslocamentos entre bairros periféricos da cidade, ou entre cômodos nos cortiços da área central. Este olhar, que orientou a pesquisa de campo, amplia a compreensão dos sentidos do habitar estes apartamentos pequenos, e do dia a dia dos moradores do Conjunto Santos Dumont.

⁸³ Orientações ministradas pelo prof. Gabriel Feltran, no curso de Sociologia Urbana, da Universidade Federal de São Carlos, 2012.

Capítulo 3. “Do outro lado da rua”: representações e práticas cotidianas dos moradores

Rosana passa a maior parte das tardes da semana na rua Paim. Em frente à entrada de uma habitação coletiva, ela monta sua mesa de madeira improvisada, onde expõe roupas íntimas e infantis, meias e utensílios domésticos. Enquanto tenta ganhar a atenção de Rosana, suas freguesas passam e a cumprimentam, fazem encomendas, tocam nas peças de roupa. São todas conhecidas da vendedora, que puxa conversa, pergunta sobre a vida e o fim de semana. Rosana conta que era moradora da rua Paim onde viveu boa parte de sua vida, em um dos casarões antigos, adaptado e transformado em cortiço. Havia mais de vinte quartos na residência e apenas dois banheiros. Quando a habitação coletiva foi demolida, ela se mudou para Guarulhos, região metropolitana de São Paulo; mas seu vínculo com a Paim permanece: ela continua ali como vendedora ambulante, mesmo dependendo de “ônibus e metrô” para chegar no local; mantém suas clientes que, em muitos casos, também recém deslocadas da rua, continuam frequentando a região.

Henrique mudou-se para a rua Paim há apenas seis meses. É arquiteto e mora com seu companheiro, que é médico. Eles adoram “fazer tudo” à pé e venderam seu carro para ajudar a pagar o apartamento. Ele morava no bairro de Pinheiros, região valorizada da cidade e, quando se remete à sua antiga moradia, adota tom saudosista: o bairro era mais arborizado, tinha comércios e serviços “diferenciados”. A trajetória destas pessoas representam duas pontas de um mesmo processo: a “renovação” da rua. À primeira vista, há uma oposição entre os dois perfis: enquanto Henrique acaba de se mudar para seu novo apartamento, construído recentemente, Rosana teve de se mudar para outro município, justamente como consequência da propagação de edifícios como o de Henrique.

Entretanto, as diversas posições, trajetórias e perfis socioeconômicos observados durante a pesquisa permitem a visualização de uma realidade muito mais nuançada acerca desse processo, como este capítulo pretende expor. Nele, proponho a descrição de uma parte dos moradores da rua Paim e da relação que estabelecem entre si a partir das alterações sociais e espaciais da rua. Esta descrição está baseada nas entrevistas realizadas com moradores de dois novos edifícios da rua⁸⁴ e do edifício 14 Bis, e procura apresentá-los à luz das representações dos próprios moradores sobre a

⁸⁴ Os dois primeiros construídos após o início das demolições: o ed. Jardim Paulista e o ed. Terraço Paulista. Como tratado no capítulo 2, estes edifícios não foram escolhidos como local das entrevistas por suas singularidades, mas por serem exemplares de uma produção recente de edifícios, constituídos por pequenos apartamentos e múltiplas áreas de lazer, construídos em partes desvalorizadas da área central da cidade.

mudança do perfil socioeconômico e espacial da região. Quais relações se estabelecem entre novos e antigos moradores? O cotidiano da rua é alterado, juntamente com sua paisagem? O que representa, para cada morador, morar no centro e na rua Paim?

Como em todo processo de valorização imobiliária, imagina-se um prejuízo iminente e expressivo na vida da população local que ali habitava antes das reformas e intervenções começarem. Embora este prejuízo de fato ocorra para vários moradores, sobretudo aqueles que não conseguem permanecer na localidade, as posições desses habitantes que ali permanecem divergem e complexificam a noção de que a valorização econômica de um lugar negligenciado pelo poder público atinge apenas negativamente a vida dos antigos habitantes da localidade. Há uma contradição – imposta pela forma mercantilizada de gestão das intervenções urbanas – entre o desejo de permanência dos habitantes das camadas populares e seus anseios de melhorias em relação ao espaço físico. Tal contradição se resume na forma como se dão tais “renovações” urbanas, baseadas no ideário neoliberal de “gestão” das cidades⁸⁵, o que significa delegar à iniciativa privada – isto é, às possibilidades de lucro dos agentes imobiliários – as condições para as intervenções em lugares em deterioração física, abandonados pelo poder público. Nesse sentido, a atração de novos moradores com maior poder aquisitivo significa a rentabilidade do empreendimento. Ou seja, nesses modelos de intervenção, para uma renovação urbana ocorrer, a população ali estabelecida também deve ser “renovada” – ou melhor, removida. A pesquisa de campo permite uma visão menos dicotômica sobre os efeitos do processo de retorno de investimentos privados à rua e sobre como este acontece a partir de um ponto de vista aproximado e localizado. Ao mesmo tempo, pretende dar voz aos envolvidos, cotidianamente, nesse processo.

Discursos divergentes: os novos moradores

Os moradores dos novos edifícios são, em sua maioria, recém-casados, mães solteiras e seus filhos, e solteiros em geral. Uma parte é composta por moradores de outras cidades, que passam alguns dias da semana na capital. Os entrevistados são profissionais liberais: um engenheiro, dois advogados, dois jornalistas, dois médicos, um economista de uma multinacional, um programador de sistemas, um produtor de eventos culturais, dois arquitetos, uma enfermeira, uma pesquisadora acadêmica, um engenheiro aposentado, um funcionário público concursado. Pude conversar

⁸⁵ As intervenções nas áreas centrais das grandes cidades europeias e estadunidenses, a partir dos anos 1970, seguiu um modelo baseado nos preceitos do neoliberalismo que começava a ser implementado como modelo econômico. O chamado Planejamento Estratégico das cidades está pautado na inserção das cidades em um circuito mundial, na parceria do poder público com empresas, na tentativa de integração à lógica das chamadas cidades globais, na atração de investimentos privados internacionais (ver Arantes 2000; Ferreira, 2010; Vainer, 2000).

também uma proprietária aposentada que havia feito a compra como investidora e tentava alugar seu apartamento. Como todos estavam ali há menos de um ano, período em que o apartamento havia sido entregue, o tempo de estada no prédio não foi balizador de questões para a análise. A distinção entre os que descrevo como favoráveis à diversidade do bairro e os contrários a ela, os satisfeitos e os insatisfeitos com o edifício e o apartamento, os que usam e os que não usam suas áreas coletivas; tais distinções ajudam a compor uma interpretação da forma como se produz o espaço, através e pela representação desses moradores.

De acordo com as falas dos moradores, pude apreender dois tipos de visão sobre a rua, o centro e o edifício – visões que se apresentam por vezes de maneira formulada, ou então nas entrelinhas, nas suas reações e no cuidado em não transparecê-las. Passo a descrevê-las, tentando construir um perfil dessas falas, isto é, classificar as diferentes visões dos entrevistados, levando em consideração que as diferenciações propostas, na realidade, se misturam.

Téo inicia sua narrativa contando sua trajetória profissional em São Paulo: trabalhos *freelance* e um curso em uma grande empresa de jornalismo, que lhe garantiu a inserção no mercado de trabalho da cidade. Quando, finalmente, foi contratado por essa empresa, foi incentivado pela mãe a comprar um imóvel. Com a oferta de ajuda financeira dela, ele passa a procurar sua futura moradia – mas são poucas as possibilidades que condizem com o que ele considera uma boa localização. Era especialmente atraído pelos edifícios antigos do centro, mas morando em um apartamento alugado e dividido com mais três amigos na Frei Caneca, não havia possibilidade de adquirir um semelhante: ou era preciso comprá-los à vista (não havia possibilidade de financiamento) ou então seu valor era muito alto.

O interesse de Téo pelos apartamentos antigos da área central é compartilhado por uma parte dos moradores dos novos edifícios. O tamanho, a valorização das características estéticas e espaciais relacionadas às décadas em que foram construídos – anos 1950 e 60 – fazem com que se tornem objeto de desejo. Também como ele, uma parte dos moradores fez pesquisas de preço não somente na área central, mas em outros bairros da cidade onde havia lançamentos. Mas por que tornaram-se moradores da rua Paim? Sabendo-se da reputação pejorativa que geralmente se atribui à rua, quais os motivos que fizeram com que se aventurassem a comprar um apartamento na planta em um dos primeiros edifícios lançados, vizinho a diversos cortiços?

Pude perceber que há três possibilidades de classificação, se considerada a origem do morador: aqueles que, vindos do interior ou de outros estados, não conheciam a “fama” da Paim e/ou da Frei Caneca⁸⁶; aqueles que vieram de bairros muito valorizados da cidade, como a região

⁸⁶ Como discutido nos capítulos anteriores, a rua Paim é conhecida pelo ponto de venda de drogas, localizado no Conjunto Santos Dumont, e estigmatizada como “degradada”, também pelo grande número de cortiços que ali existiam. A Frei Caneca é vinculada à cena LGBT, conhecida como “rua gay” de São Paulo.

dos Jardins e Higienópolis e, para que tivessem acesso à propriedade, aceitaram se mudar para bairros considerados “piores” em sua percepção; e por fim, aqueles que se identificam com a área central, de uma maneira geral, ou especificamente com a centralidade de lazer da Frei Caneca e Augusta e, vindos de bairros mais distantes, vêm na área central um possibilidade de melhoria de sua rotina.

Flávio, tendo morado no interior do estado por um longo período, queria se mudar para São Paulo, para “ter mais conforto”. Depois de formado, conseguiu emprego na capital. Ele sempre frequentou a região e descreve sua identificação com os bares e serviços ali localizados. Fica evidenciado em sua fala, que a ideia de conforto está vinculada ao acesso a serviços e bens culturais típicos das metrópoles, mas também à aceitação de sua homossexualidade. Como Téo, ele também dividiu apartamento com amigos na região, antes de procurar, junto com seu companheiro, um imóvel para compra. Seu companheiro trabalha na região da Paulista e, segundo ele, por ser mais velho, não gosta da “agitação” da região.

Marcela mora com o filho adolescente, estudante de uma importante universidade privada da região. Tendo sido criada em Higienópolis, onde sua mãe mora, justificou a compra “pelo que o prédio oferece”, e cita a área de lazer e a lavanderia coletiva. Disse ter visto apartamentos antigos maiores, mas fazia questão da área de lazer. Assim, enquanto Téo se interessa pelos apartamentos antigos, Ana e Flávio valorizam as áreas de lazer concebidas para o consumo e gosto dos estratos médios, valorizados no mercado imobiliário⁸⁷. Uma primeira composição das divergências entre os interesses e valores dos moradores toma corpo: a valorização de diferentes formas de habitar, ou seja, formas de habitação e modos de vida no centro.

Lia é solteira, tem 52 anos. Ela mudou-se do Jabaquara quando sua mãe faleceu. Na busca de um apartamento para comprar, tinha a certeza de querer morar no centro. Ela olhou um lançamento na rua Martins Fontes, quartos de hotéis reformados à venda no Largo do Arouche e outro na rua Sete de Abril, próximo à praça da República⁸⁸. Todavia, achou todas essas localidades muito inseguras – embora acrescenta que agora moraria na Martins Fontes, que “está bem melhor”⁸⁹. Afirma que se apaixonou pelo edifício escolhido à rua Paim e dá muita ênfase ao quanto

⁸⁷ Ver capítulo 2.

⁸⁸ As regiões mencionadas por Lia, correspondem àquelas onde se verifica o retorno de investimentos imobiliários nos últimos anos. É importante ressaltar que esses investimentos não se materializam apenas em novas construções; há um movimento de reformas de edifícios antigos, vendidos, em um primeiro momento, a preços relativamente baixos (ver Kara-José, 2010) e que passaram por uma valorização imobiliária, acompanhando aquela dos novos edifícios da área central (Pesquisa de campo, 2014/2015).

⁸⁹ A rua Martins Fontes era apontada como local inseguro e frequentado por moradores de rua e local de atividades como a prostituição e venda de drogas. Ela passou grandes alterações com a reforma de um trecho da rua Avandava, promovida por Walter Mancini, dono de vários restaurantes da rua, e também pela valorização do Baixo Augusta e do entorno da praça Roosevelt, o que culminou com os lançamentos do *Mood*, na rua Eugênio de Medeiros, e do *Motion Avandava*, que se localiza na rua.

gosta de sua unidade: “foi eu que escolhi, eu que arrumei, é meu”.

Rodolfo comprou seu apartamento em condições que o colocam em posição oposta às de Lia. Ele é formado em uma universidade estrangeira, originário do interior, onde vendeu sua casa “espaçosa” para morar perto do circuito de cultura e entretenimento com o qual trabalha, tendo a Augusta e a Paulista como referências. Ele não conhecia o estigma da rua, e se mostra decepcionado: quando fala de seu apartamento, afirma ser sua moradia temporária, pois não quer morar em um apartamento “tão pequeno” pra sempre, em uma rua onde se sente inseguro. Além disso, sonha em morar no bairro dos Jardins.

Entre Lia e Rodolfo, podemos entender as diferenças de trajetória e de valoração do edifício em que moram. Lia descreve como sua locomoção para diversas regiões da cidade foi facilitada depois de mudar-se para o centro. Ela afirma que em relação à proximidade a comércios e serviços não há diferenças com a região do Jabaquara em que vivia. A principal diferença nesse aspecto são os teatros e bares que frequenta agora que mora na Bela Vista, podendo deixar o carro na garagem e sair à pé. O pai de Lia é funcionário público aposentado, assim como era sua mãe, e mora em um apartamento na Liberdade. Quando pergunto o que ele achou de seu apartamento, Lia afirma que achou a rua insegura e que não gostou do fato de seu apartamento de ser no primeiro andar, pois as pessoas jogam coisas de suas janelas, ao que ela respondeu: “eu falei, isso é no seu apartamento na Liberdade, aqui isso não vai acontecer”. Lia então emenda a conversa para falar de seus novos vizinhos de condomínio. Além de afirmar que, contrariamente ao que havia previsto, “caem” objetos como “bitucas” de cigarro, chiclete e papéis em seu apartamento, Lia comenta o quanto se relacionava de uma forma mais harmônica com seus vizinhos da zona Sul:

(...) Mas em termos assim de vizinhança, eu prefiro mil vezes o Jabaquara, mil vezes! Porque aqui as pessoas, no prédio... tem gente legal, mas as pessoas aqui são intolerantes. E muitos acontecimentos nesses seis meses que eu moro aqui, nunca passei um terço quando eu morava na casa. De briguinha, de confusão. Como a gente tem o grupo⁹⁰, então muitas coisas são postadas ali. Não que eu tenha discutido com ninguém, nem vou discutir, porque eu não sou desse tipo... eu posso ser bocuda, mas eu não vou discutir. Mas eu fiquei muito surpresa, então essa coisa de jogar bituca de cigarro, falta de respeito, isso não tinha [na antiga vizinhança]. Imagina, no bairro em que eu morava, vizinhos de longa data, eram super gente fina, a gente nunca teve problema. Eu tinha uma vizinha – que sempre tem que ter – que gostava de cuidar da vida de todo mundo, aquela coisa de ficar na janela, a famosa “Dona Maria”. Aí ela morreu, aí o posto passou pro filho dela, então ele era o chatinho da rua, brigava com as pessoas. Mas era isso, aqui já teve até polícia. Então, isso me

⁹⁰ Referência ao grupo do condomínio em uma rede social. Em ambos edifícios o espaço de discussão é usado. Os grupos são frequentemente mencionados nas entrevistas, seja como meio principal de discussões e desavenças entre os moradores, seja como espaço para organização de eventos de socialização do condomínio.

surpreendeu negativamente. (...) Eu pensava que por ser um prédio com uma característica de solteiros, de profissionais liberais, ou de casais jovens, eu nunca imaginaria as coisas que acontecem aqui. Então eu falava: não, imagina, vai ser legal, tal, pessoal mais descolado... imagina! No geral é assim: tem muitas pessoas que eu tenho amizade de frequentar, e a gente tem um grupo, uma galera, que curte, que sai junto, inquilinos e proprietários. Mas no geral, tem muita gente que entra no elevador e não fala bom dia. E lá na rua não, na rua da minha casa eu falava até com os cachorros (...) (Entrevista com Lia).

Lia afirma que agora tem mais liberdade para sair à noite, sem ser observada pelos vizinhos⁹¹. Mas isso não é, para ela, o suficiente para a achar que a vizinhança em seu novo edifício é melhor. Isso porque os vizinhos não se cumprimentam, há várias brigas e discussões de condomínio – como quando a “crise hídrica” chegou ao edifício, revelando moradores que destratavam o porteiro e o síndico, culpando-os pela falta d’água –, chegando a casos de briga em que se recorreu à intervenção policial.

L – E como são seus vizinhos? Você pode descrevê-los um pouco?

C – Ah, tem dois perfis bem claros.

L – Ah, sim?

C – Tem. A gente tem um grupo no *Facebook*, então dá pra ver. Tem o pessoal que realmente já sabia... todo mundo sabe que o treme-treme é um centro de drogas da cidade. Você usa a droga se você quiser, mas está ali disponível, se você chegar em casa tarde da noite alguém vai te oferecer. Tem as pessoas que sabem disso e simplesmente ignoram e aprendem a conviver com isso, e tem as pessoas que acham absurdo e daí acham que devíamos chamar a polícia e, sei lá, talvez, às vezes eu tenho a impressão que as pessoas acham que todos esses prédios que estão sendo construídos na rua vão fazer os pobres saírem dela.

L – Ah, sim, existe essa intenção?

C – Tem, tem muita gente e corretor vende esse sonho de que a “nova Paim” vai se renovar e vai virar uma rua de classe média alta (Entrevista com Cícero).

Cícero identifica dois perfis distintos na composição de seus vizinhos. Dividindo-os entre os que anseiam a mudança do perfil social dos moradores da rua e os que, “acostumados”, passam inclusive a ver vantagens na “diversidade”.

Eu acho que normalmente são pessoas que compraram para investir, gente que já tem outros imóveis e que está com dificuldade para alugar, porque os preços aqui estão bem

⁹¹ A oposição centro-bairro aparece constantemente nas falas dos entrevistados que viveram ou possuem parentes que vivem em áreas mais afastadas do centro. No caso de Lia fica clara a diferença que nota entre a vizinhança no bairro, onde a sociabilidade lhe trazia conforto mas também falta de liberdade, e aquela que encontra em seu edifício, marcada pela indiferença e pelo individualismo.

caros. Eu não pagaria o preço de um imóvel de aluguel que está sendo cobrado aqui, não sei se as pessoas perderam a noção ou o que aconteceu...É mais caro que meu apartamento alugado de dois quartos em Higienópolis. E daí eu pergunto: será que uma piscina vale isso? Não faz muito sentido para mim. Eu só mudei porque é meu, se eu tivesse alugado eu teria ficado onde eu estava. Era um apartamento velho, sem estrutura de lazer, mas eu tinha um apartamento maior, em bairro mais arborizado... (Entrevista com Cícero).

Essa diferenciação está também na fala de Téo, quando este se diferencia de outros proprietários:

De maneira geral, eu não tenho muito contato com os vizinhos. Uma porque eu fico pouco em casa, trabalho bastante, e outra coisa que... eu peguei bode dos vizinhos (risos), já desde cedo. Porque logo na assembleia dos condôminos, quando entregaram o prédio – isso foi em dezembro de 2012 –, eu vi uns caras falando umas coisas tão absurdas: queriam fazer abaixo assinado pra demolir o treme-treme. Queriam que a polícia viesse tirar os forrós que tem aqui no começo da rua. Não eram pessoas que moravam aqui, ninguém morava aqui na região, eu era um dos poucos que morava próximo. A maioria era ou investidor ou gente que mora em outras regiões e precisava de um lugar bem localizado pra estar em São Paulo, e que traziam valores diferentes daqueles que são valores que eu acredito, de convivência, sabe? (...) Por exemplo, essa garota (...) é uma gerente vinda lá do interior, a sede dela é lá, a casa que ela tem é lá... sabe uma realidade que não é a minha? De uma gente que tem uma abundância muito grande de recursos e parece que perde um pouco a noção das coisas? (..) aí no meio do papo ela falando que: “nossa, mas essa rua aqui, vamos combinar, tá muito feia, olha esse lixo, olha essas pessoas aqui nesse barzinho”... eu fui acompanhá-la até pegar um táxi aqui na Frei Caneca... “olha esse bar, bem que podia tirar esse bar daqui, isso aqui é muito feio”. Eu acho que o bar é a coisa mais divertida da rua! Sempre, sempre, sem brincadeira, eu saio de casa às 8 da manhã tem gente ali no bar, eu chego em casa 10 da noite, 11 da noite, tem gente ali. Segunda-feira tá tocando hip-hop, terça tá tocando rock, quarta tá tocando gafieira, quinta... tocando Smiths, sabe? E sábado forró. É uma coisa super eclética, um público muito diferente, eu acho isso muito divertido, ter essa mistura toda, e a pessoa não consegue perceber que isso é um capital cultural, sabe? Por mais feio que seja, por mais sujo, por mais difícil de entender, eu acho que a gente respeitar esse tipo de ocupação do espaço. Então eu percebo que esse papo continua aqui no prédio (Entrevista com Téo).

Acompanhando estas observações, pude identificar essa distinção entre os moradores que entrevistei. Evidentemente, essa distinção não é estanque, mas permite reconhecer algumas opiniões em comum sobre a vizinhança, o edifício e o apartamento e, ainda, relacioná-las com seus hábitos e expectativas da vida que iniciam na rua Paim.

Flávio descreveu a segurança que sentia em sair pela região à noite e comportar-se

livremente com seu namorado, atitude que não teria, afirma, se morasse em qualquer outra região da cidade, pelo perigo de reações homofóbicas. Ele divide sua unidade de 35m² com o companheiro e, como venderam seus carros para financiar o apartamento, os dois deslocam-se a pé. As opiniões manifestas por Cícero vão ao encontro das de Flávio. Ele veio de Pernambuco há sete anos e afirma que a rua Paim lhe faz lembrar as ruas de sua cidade natal. Isso porque a “mistura de classes”, a oportunidade de conviver com os moradores do prédio “do outro lado da rua”⁹², faz da rua um lugar “democrático”.

Ao mesmo tempo, Leonardo e Rodolfo demonstraram dar valor oposto aos itens descritos. Seu discurso sobre o entorno vai na contra-mão do de Cícero e Flávio. Os moradores, além de desvalorizarem seus novos apartamentos, veem a diversidade de moradores como uma ameaça ao status de sua nova moradia e sentem-se inseguros na região:

Eu nunca me droguei, não me drogo, então eu não tinha a menor ideia de que isso aqui era ponto de droga... aliás, acho que até ainda é, né? Eu não tinha a menor ideia disso. Ouvi também um boato... o corretor falou pra mim assim: “olha, inclusive tão com um projeto aí pra mudar o nome da rua!”. Eu falei: “tá, dane-se, mudar o nome da rua... Então eu não tinha a menor ideia de que isso aqui era o que era e o que, talvez, que ainda é né? Depois que eu percebi isso, eu pensei, bom não é a melhor coisa do mundo. Mas como eu vi que a rua tá revitalizando totalmente, né, tem um monte de prédio novo aqui, eu acho que a tendência disso é acabar. Eu não pretendo ficar aqui pra sempre. É um apartamento que eu comprei, pequeno, eu não quero um apartamento pequeno desse pra sempre (...). Porque, lógico, eu quero ir pra um apartamento maior... na verdade eu nem, eu nem moro no Brasil, eu só fico no Brasil temporadas, então eu quero sempre ter um apartamento no Brasil pra quando eu estiver aqui. Então por enquanto é isso, logo mais eu quero comprar um outro apartamento maior, melhor, enfim, de preferência na região aqui, ou talvez mais pro lado dos Jardins, se possível. [O material da apartamento] é tudo do mais sem-vergonha que tem (...) É um apartamentinho mais ou menos, e eu tô aqui enquanto eu preciso dele pra estar em São Paulo, é isso (...) inclusive no meu cartão eu também não escrevi rua Paim no endereço, por causa disso. Porque eu não sei que impressão isso vai dar pras pessoas (Entrevista com Rodolfo).

Sua sensação de insegurança confronta-se com a sensação de segurança manifesta por Flávio e, ainda, com a forma “democrática” de ver a rua de Cícero. O comércio local também é visto de forma distinta. Vinícius, que trabalha na avenida 23 de Maio e chegava a levar duas horas em seu deslocamento a partir da zona Norte, afirma que tem havido uma grande transformação, iniciada dois anos antes, com lojas de luxo, padarias sofisticadas e, no shopping Frei Caneca, uma

⁹² Forma como os moradores dos novos edifícios se referem ao Conjunto da Paim.

expansão que expressa, para ele, essa mudança de público. Leonardo, ao contrário, ao comparar o acesso a comércio de alto padrão que possuía em Pinheiros, afirma não haver na região da Paim lojas ou restaurantes que possa frequentar com sua esposa.

Já Téo demonstra perceber as mudanças da rua; me explica o que entende por “gentrificação” e sua consequente substituição de moradores:

Eu acredito muito que eu tô chegando aqui nesse espaço. Eu faço parte de uma gentrificação. Eu não morava aqui antes, aqui moravam outras pessoas, podem ser pessoas de uma classe social diferente da minha, histórias diferentes, e é preciso ter noção de que alguém precisou sair pra eu estar aqui. E eu paro pra pensar um pouco nisso, na consequência disso pra cidade, pra, enfim, né? E eu vi que essas pessoas não estavam pensando em nada disso. Pra elas [seus vizinhos de condomínio], que se foda as pessoas que moravam aqui antes, isso aqui tudo era uma nojeira, era tudo uma coisa feia e tem mais que urbanizar mesmo essa região aqui e ponto, e vamos fazer abaixo assinado pra tirar esse caras. Não é assim! Eu acho que você precisa conviver, tem que tentar conviver com o que existe de diferente. Desde que eu mudei pra São Paulo que eu fui morar na Frei Caneca, o que me chamou mais atenção dessa região aqui do Baixo Augusta é que aqui dá de tudo. Tem os prostíbulos, tem aqui a boca de fumo, tem alguns lugares mais elitistas, tem boate, tem igreja, tem feira, tem dona de casa, tem o Bexiga. Eu gosto disso, acho que isso é uma riqueza que o bairro tem que é a maior riqueza do bairro. O bairro não é arborizado, o bairro aqui tem um trânsito péssimo, um bairro que não tem muitos equipamentos cult... de lazer. Pra fazer um parque aqui na Augusta olha a mobilização que as pessoas têm que fazer, e ainda assim não tem. Então o que difere essa região do resto, das demais regiões e que eu gosto bastante daqui é essa riqueza. E quando as pessoas vêm pra cá achando que essa riqueza tem que ser afastada, eu discordo e pego bode mesmo. Então eu peguei muito bode dos vizinhos desde cedo, eu achei que a maior parte dos vizinhos é um bando de novo rico, sabe, que comprou isso aqui pra investimento, pra estar perto do Centro, e só isso, ponto. Eu não consegui socializar muito (Entrevista com Téo).

Essa percepção, vinculada a uma ideia de injustiça e prejuízo da população residente da Paim, associa-se à noção de que ele mesmo pode ser o próximo a ser expulso, caso os preços da região subam. Ao mesmo tempo, como os outros moradores, Téo naturaliza o processo de substituição das classes:

Porque daqui a pouco, assim, se continuar como tá, eu vou ser tirado daqui também. Porque os preços vão ficar muito altos. Mas também é isso, o pessoal fala de gentrificação né, como se quem gentrificasse (sic) fosse o vilão. Eu acho que não existe lado bom e lado ruim, maniqueísmo aí é meio, é simplificar as coisas. Porque *you* trazer gente pra uma

região, você dá uma nova vida pra ela, uma nova cara. O Centro eu acho que tá tendo uma nova cara de cinco anos pra cá. O *Centro voltou a ter apelo*, e acho que isso é bom pra cidade como um todo, porque antes você tinha um subúrbio rico e um centro que as pessoas evitavam né, e agora acho que é o contrário. Mas ainda assim, é um processo que deixa a gente de fora. Tem que ver o que fazer com essas pessoas que estão ficando de fora, para que elas possam ser incluídas nesse processo (Entrevista com Téo).

A fala de Téo, assim, dialoga diretamente com os discursos oficiais sobre as transformações da área central, com o material publicitário dos novos empreendimentos, falando do ponto de vista, exatamente, daquelas pessoas que não frequentavam o centro e o imaginavam “vazio”. Nesse sentido, é possível notar como as falas dos moradores novos reproduzem os discursos de renovação, mesmo que na tentativa de se opor a estes, como é possível notar nas ambiguidades da descrição das mudanças por Téo: o valor da diversidade – da presença dos forrós, dos bares – e a ideia de que as novas construções e seus moradores trazem “vida” para centro.

Há outra variável muito presente nas falas, relativa ao acesso a crédito imobiliário. Flávio, Cícero e Lia apontaram a aprovação de financiamento bancário como condição para a conclusão da compra, tema discutido adiante. Téo comprou sua unidade em “trinta e tantos anos”, e liga a possibilidade de comprar seu apartamento à existência de financiamento para sua faixa de renda e ao lançamento do MCMV:

Foi final de 2009. E aquela época foi bem o começo do tal do *boom* imobiliário, porque foi o ano que começou o MCMV, programa de financiamento, e foi um ano em que os juros imobiliários baixaram bastante, juros pra financiamento. Só que eu não tinha dinheiro guardado na época, meus pais também não tinham. Até procurei muitos imóveis já prontos pra comprar, só que pra comprar você precisava dar uns 30%, enfim, uma entrada que equivalia a 30%, na maioria dos casos. Então, eu procurei... eu queria muito essa região aqui, da Frei Caneca, porque... uma coisa até que eu não te falei quando eu tava falando de quando eu tava morando na Frei Caneca é que eu gostei muito do apartamento que a gente morou lá, eu me identifiquei muito com a área. Eu costumava vir a São Paulo com uma frequência, sei lá, uma vez por ano, e a região que eu mais gostava de passear aqui é a Paulista e a Augusta. É onde meus amigos passeavam, onde eu achava a cidade, assim, amigável pra se andar. E não é difícil de se achar na Paulista, em comparação com o *Centrão*, no *Centrão* é difícil você se localizar geograficamente, é muito fácil de se perder no Centro de São Paulo... zona Leste nem se fala, eu me perco muito na zona Leste. Então quando eu procurei apartamento, eu procurei por aqui, só que aqui não tinha nada pronto que coubesse no meu bolso né, que eu desse conta de pagar esse financiamento. E aí eu vi também em regiões que fossem próximas ao metrô, então procurei algumas coisas lá na Vila Prudente, procurei na Vila Madalena, eu lembro que procurei muito na Aclimação e cheguei a ir até o Cambuci, que não

tem metrô não tem nada mas eu fui ver algumas coisas lá... Vi muita coisa na Santa Cecília também, tô lembrando agora, porque ali tem aquele metrô da linha vermelha. Mas nada... as coisas que me chamaram atenção, assim, muitos apartamentos aqui na Santa Cecília, aqueles apartamentos grandes, antigos e tal, eu adorei tudo que eu vi. O apartamento que eu mais gostei na época que eu tava procurando, foi um aqui nesse Edifício Viadutos... (...) Eu vi um lá, antes... agora eles reformaram o prédio inteiro, tá super bonito e super valorizado, na época não tava tão valorizado, tinha um apartamento lá por 150 mil reais e eu pensei: nossa, eu quero muito morar nesse lugar aqui! Era um apartamento grande, lá no vigésimo e tanto andar e tal, mas é isso, o dono não queria fazer financiamento (...) (Entrevista com Téo).

Assim, foi longo o percurso de Téo em busca de uma moradia, e o fato de precisar da ajuda financeira de parentes, o fato de mudar-se em situação adversa, – como a ausência de revestimento/acabamento e móveis em seu novo apartamento, permanecendo dessa forma por um longo período –, demonstram que parte dos moradores dos novos edifícios não estão vinculados à abundância econômica das classes altas. Lia morava na casa de uma parente, e também conta a dificuldade de se encaixar no financiamento. Esse moradores se diferenciam de Ivo e Rodolfo, que compraram seus imóveis à vista, em um período bastante posterior ao lançamento, quando já havia ocorrido uma grande valorização imobiliária da região. Marcela está em uma situação econômica intermediária a esses dois casos: comprou seu imóvel à vista, mas, aos 48 anos, fez questão de contar os vários anos que precisou juntar dinheiro para que adquirisse a casa própria⁹³.

Outros moradores apresentam o financiamento como balizador de suas escolhas e relatam, na maioria dos casos, certo esforço – juntar as economias, pedir dinheiro a parentes – para que pudessem ajustar-se no perfil econômico dos compradores. Assim, uma das primeiras impressões que tive, ao iniciar as entrevistas, foi a de que seus moradores não eram compatíveis com a imagem vendida pelos anúncios de divulgação dos edifícios, ou com aquela imagem ligada ao processo de renovação nos países centrais do capitalismo, segundo uma bibliografia consagrada sobre o assunto⁹⁴: indivíduos envolvidos com uma cena cultural distinta dos círculos oficiais, que passam a ser atraídos por espaços com grande valor histórico, mas pouco visados pelos agentes imobiliários, os chamados “pioneiros urbanos”, que seriam seguidos – após um primeiro processo de renovação do espaço construído e dos equipamentos urbanos, e uma consequente valorização imobiliária – por indivíduos dos estratos altos, ou seja, com maior poder econômico.

⁹³ Termo frequentemente utilizado pela bibliografia sobre produção habitacional no Brasil, a “ideologia da casa própria” refere-se ao desejo de aquisição de um imóvel por parte dos diferentes estratos de trabalhadores, vinculando a propriedade à estabilidade econômica. Segundo Bonduki (1998), essa ideologia foi disseminada a partir das consequências da promulgação da Lei do Inquilinato (1942), como a redução da oferta de imóveis para aluguel e a expulsão de inquilinos. Nesse sentido, a valorização da casa própria é acompanhada de uma expansão territorial e urbanização da periferia da cidade, através da autoconstrução.

⁹⁴ Para um balanço dessa bibliografia, ver Smith (2006). Silva (2006b) e Rubino (2004; 2009).

Primeiramente, não há um vínculo direto entre a maioria dos moradores e os diversos circuitos culturais da área central, como concebido nos anúncios publicitários (capítulo 1). Quando questionados sobre os lugares que frequentam na região, os cinemas da rua Augusta ou os teatros da Bela Vista não figuram necessariamente como locais de alta frequência. Pelo contrário, foram poucos os que demonstraram uma relação mais íntima com esses círculos: Rodolfo, Téo e Erasmo, já habitantes do bairro. A motivação de habitar a região se dá, para a maioria dos moradores, pela proximidade com o trabalho e pela ideia genérica de uma “boa localização”, vinculada à Paulista. O discurso da mobilidade, por outro lado, é geral. Todos afirmam a grande mudança ocorrida ao morar “no centro” – andam mais à pé, um ou outro de bicicleta. Marcela vai à pé para o trabalho “para economizar”. Em oposição a isso, muitos mantêm seus carros e Rodolfo não gosta de andar a pé porque, depois de conhecer o estigma da rua, sente-se inseguro. No entanto, a valorização promovida pelos primeiros edifícios erguidos – vendidos por valores módicos em relação ao padrão de edifício ofertado⁹⁵ – passa a atrair público de maior poder aquisitivo para a rua, que pode se assegurar da possibilidade do movimento de “renovação” prometido pelos agentes imobiliários se concretizar. É também nesse momento que edifícios de alto padrão, como é o caso do Maxhaus⁹⁶, passam a ter seu nicho de mercado atendido.

Quando os entrevistados citam a avenida Paulista, o bairro do Jardins e de Higienópolis, fica evidente como a região da Paim conforma uma alternativa de habitação menos onerosa em relação àqueles bairros, ao mesmo tempo estando contígua a estas zonas de alta valorização. Isto foi notado nos casos de Rafael e Marcela, que cresceram em Higienópolis, e Leonardo, morador de longa data de Pinheiros⁹⁷. Nesse caso, há uma relação direta com o discurso publicitário dos novos empreendimentos, que associam tais bairros à Paim. Ao mesmo tempo, para Vinícius e Lia, vindos respectivamente do Tucuruvi, na zona Norte, e do Jabaquara, zona Sul, a aquisição do apartamento em sua localização significa uma melhoria significativa em sua qualidade de vida e, de certa forma, uma ascensão social. Por esses sinais, pode-se perceber que morar na Paim pode significar uma melhoria de vida, sobretudo para aqueles originários de bairros mais periféricos, e também para aqueles vindos de fora da cidade e que, sem conhecer o estigma da rua, ligavam a localização apenas às vantagens de se estar perto da Augusta e da Paulista. Por outro lado, pode significar uma concessão para o acesso à propriedade, no caso dos que moravam em casas alugadas em localidades

⁹⁵ Como discutido no capítulo 2, o valor do metro quadrado dobrou no período entre os primeiros lançamentos, em 2009 e aqueles mais recentes, lançados em 2013, por exemplo.

⁹⁶ Ver capítulo 2.

⁹⁷ Nesse sentido, pode-se considerar um processo de avanço de uma *fronteira*, nos termos de Smith (2011), em que o encarecimento dos bairros valorizados empurra novos moradores para as regiões mais próximas em processo de valorização. Pode-se notar como, a partir de 2013, os valores do metro quadrado passam a se igualar aos de algumas localidades que impulsionaram essa valorização, como é o caso da Consolação e do Baixo-Augusta (Secovi, 2013).

mais valorizadas, como Pinheiros e Higienópolis.

Opinião sobre o perfil social da rua	Morador	Habitação anterior	Uso do espaço coletivo	Avaliação da moradia atual	Com quem mora
Veem a mistura de classes na rua como positiva	Roberto	Frei Caneca	Todos	Gosta da região, acha seus vizinhos esnobes	Casal
	Emanuel	Apartamento alugado em Higienópolis	Piscina, academia, sala de cinema	O tamanho é bom, já se acostumou, gosta da área de lazer e do «clima» do Centro.	Sozinho
	Téo	República na Frei Caneca	Todos	Adora a Paim, a Augusta, sempre quis morar na região	Sozinho
	Lia	Jabaquara	Todos	Adora, pois foi o que escolheu	Sozinha
	Vinícius	Com a família na Zona Norte	Piscina, sauna	Gosta da área de lazer e da diversidade do Centro.	Sozinho
	Marcela	Apartamento alugado em Higienópolis	Lavanderia/Não	«Foi o que consegui pagar». Acha boa a área de lazer.	Com o filho adolescente
	Flávio	Apartamento alugado na Bela Vista	Não	Sente-se seguro no bairro por aceitar homossexuais, gosta da área de lazer.	Casal
	Ivo	Mora no interior	Todos	Local onde tem aceitação da diversidade, não gosta do barulho, adora os vizinhos de condomínio	Sozinho
	Ester	Mora em outro estado	Não	Adora a Paim, está melhor depois da redução das travestis, passa apenas dois fins de semana/mês e SP.	Com a família
	Rafael	Apartamento alugado em Higienópolis	Piscina	A rua e o bairro são ocupadas por pessoas diferentes (estranhas)	Sozinho
	Leonardo	Apartamento alugado em Pinheiros	Não	Apartamento muito pequeno, rua barulhenta sem comércio de seu perfil.	Casal
	Rodolfo	Interior	Não	Sente-se enganado pois não conhecia a rua, acha muito pequeno e mal construído	Sozinho
Desejam que a rua se torne socialmente mais homogênea	Lúcia (investidora)	Casa térrea na Bela Vista / Mora em Ibiúna	-	Com o «baixo valor», vendeu sua casa e comprou dois apartamentos.	-

Tabela1 – Moradores dos novos edifícios, classificados aproximadamente a partir das ideias expressas nas entrevistas.

“LGBTSxyz”: sentidos de diversidade

A territorialidade⁹⁸ LGBT da região, também é um fator relevante nas representações sobre as mudanças da rua, tanto por parte dos novos quanto dos antigos moradores. Ivo usa seu novo apartamento aos fins de semana. Ele trabalha no interior do estado, e precisava de um lugar no qual se sentisse bem: “o interior não está preparado para lidar com uma condição homossexual”. Para ele, sua escolha foi certa, pois se as pessoas de São Paulo também não estão “preparadas”, a

⁹⁸ O termo aqui é usado como conceito, discutido no capítulo 2.

condição do que ele chama de “anonimato”, de “ser mais um na multidão” permite, segundo ele, sua qualidade de vida e liberdade. Entretanto, não foi pensando nessa característica que Ivo comprou seu apartamento – afirmou ignorar, na época em que comprou, a já tradicional frequência e uso do espaço por público LGBT da região. Quando se mudou, percebeu o perfil dos moradores do prédio como uma “condição cultural de aceitação”, citando os inúmeros casais homossexuais e também “os héteros” com quem convive.

Flávio e Téo também apontam a liberdade que possuem para sair com seus namorados, tanto nas ruas e bares próximos, quanto nos condomínios em que moram, afirmando que essa forma de agir não seria possível em outros bairros⁹⁹. Através de suas falas é possível reconhecer os discursos divergentes também em relação a esse aspecto:

Ao mesmo tempo, tem uma coisa que eu gosto bastante aqui, mas que eu ainda não consegui interagir, é que eu vejo que é um prédio bem LGBTsxyz, sabe? Aqui embaixo mora um casal gay, aqui na frente tem um casal de lésbicas, volta e meia eu vejo casais de mão dada no corredor, aqui no estacionamento. Eu tive um relacionamento que durou bastante tempo, meu parceiro morou aqui uns meses. Eu percebi que existe uma tolerância muito grande e é isso assim, talvez a gente não tivesse essa tolerância em outros lugares. O prédio aqui da frente é a mesma coisa. As pessoas não ficam metendo o bedelho na vida das outras, então isso é bem bacana, é um ponto positivo (Entrevista com Téo).

No início da fala de Téo, percebe-se a distinção que ele nota entre pessoas “daqui”, que já moravam perto da rua Paim, e as pessoas de outras regiões, sejam elas moradores ou investidores. Téo afirma que são estas últimas que trazem consigo valores diferentes daqueles presentes na região – que ressaltam como positiva a heterogeneidade do bairro, sendo este o próprio discurso de Téo ao descrever a região. Ele descreve a vontade imediata, desses novos compradores, de promoverem a demolição do Conjunto da Paim e o fechamento dos bares da rua, afirmações feitas nas reuniões de condomínio. A diversidade para Téo é marcada pelos comércios do Baixo Augusta e pelo público LGBT, mas também pela prostituição, pelos moradores de rua.

Apesar da descrição do espaço como um lugar de aceitação da diversidade sexual e de gênero, há um incômodo – de certa forma velado, mas que pode ser identificado nas falas –, por parte de alguns moradores, em relação à frequência de público LGBT tanto na rua como no prédio, como é possível reconhecer nas falas de Leonardo, Rodolfo e Rafael. Um dos principais incômodos de Leonardo, repetido algumas vezes ao longo da entrevista, é a “gente estranha” que frequenta e habita a rua. Pude perceber que se tratava de dois tipos de “pessoas estranhas”: primeiramente, os

⁹⁹ Há diversas pesquisas que tratam da relação entre a região das ruas Frei Caneca e Augusta e o público LGBT, como Puccinelli (2013) e Lins (2010). Sobre suas mudanças espaciais e sociais recentes, ver Vega (2008).

moradores e frequentadores dos edifícios que formam o Conjunto da Paim, além dos frequentadores do bar da esquina com a Frei Caneca, que fazem festa na rua, “barulho”, e que, segundo sua descrição, vendem drogas e se prostituem. Em segundo lugar, Leonardo fala de um público que frequenta a rua e mora no edifício que, como ele descreveu, depois de algumas tentativas minhas de fazê-lo explicar: “ah, eu não queria dizer... é chato né? Mas são muitos gays”. Já Rafael fala que não é possível definir as pessoas, não só da rua, como do bairro, mas quando insisto nessa descrição, afirma:

Acho que tem vários perfis aqui, não só na rua, mas no bairro, acho que é um bairro super eclético... pessoas que não estão muito emolduradas assim, em um padrão de pessoas normais. Claro, não tem... (risos) até feio falar isso né?! (risos). Mas são pessoas diferentes, assim, *punks*, homossexuais... até algumas que por opção mesmo são diferentes, se vestem de forma diferente, e é legal acho que por causa disso, exatamente por ter toda essa variedade. Acho que é válido, eu gosto disso, eu gosto de vir andando e exatamente perceber tudo isso (Entrevista com Rafael).

Como expresso na fala de Rafael, mesmo que a maioria de entrevistados se manifeste na expectativa da conclusão de uma renovação da rua – e que, principalmente, essa conclusão se traduza, em suas falas, no afastamento da população que habita o Conjunto e os cortiços – há um cuidado especial em se manifestar contra as diferentes minorias.

Foi na minha saída do edifício, já com o gravador desligado, que o discurso de Ivo entrou em contradição. Ao mesmo tempo em que afirma adorar a diversidade e vincular a ela sua liberdade cotidiana, ele afirma que os moradores não estão preparados para a instalação de um “parklet”¹⁰⁰ em frente ao edifício – proposta apresentada em uma das assembleias de condomínio – pois estes não seriam “educados o suficiente” para tal interação. É dele também uma das afirmações mais enfáticas sobre a inevitabilidade da alteração do perfil social da rua, afirmando ser “natural” tal substituição. Rafael afirma gostar da diversidade, observada nos percursos de ida e retorno ao trabalho. Entretanto, afirma existir um “bar estranho que não se encaixa nos padrões dos prédios da rua” no início da Paim, afirmando que no Brasil “não há nenhuma rua que seja cem por cento adequada”. Ora, se a diversidade – de classes, de orientação sexual – é declarada positiva, como pode ser associada, em seguida, à ideia de uma rua “não adequada”?

¹⁰⁰ Os *parklets* – ideia importada de cidades dos Estados Unidos – são áreas contíguas às calçadas, constituindo pequenos espaços de convivência com bancos mesas e espaços para estacionar bicicletas, e reforçam o discurso de uso e ocupação dos espaços públicos da área central, tão em voga no momento da pesquisa. Todavia, são muito utilizados por bares e comércios variados para a valorização dos estabelecimentos e atração de consumidores e, assim, vinculados ao consumo, contradizem a valorização do uso público. Sobre os parklets implementados na cidade, ver gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/parklets-municipais/.

Desta forma, a diversidade que aparece em todas as falas, toma contornos distintos de acordo com a forma como os moradores qualificam os outros moradores, os frequentadores da rua e os habitantes do bairro. Quando contraposto à valorização da heterogeneidade social e à desqualificação das minorias, a contradição do discurso da diversidade se revela.

Há um dado importante em relação à frequência e moradia do público LGBT na rua, que é reiterado pelos moradores do 14 Bis, como veremos adiante. Como me descreveu Ester, moradora do Conjunto da Paim desde de 2009, as travestis que a ocupavam deixaram de frequentá-la. Elas ficavam nas calçadas, em certos dias da semana, e também nos bares. Alguns moradores do 14 Bis também descreveram esse deslocamento: suas vizinhas travestis se mudaram, restando apenas uma ou outra.

Nesse sentido, pode-se afirmar que há um deslocamento da territorialidade desse público, provocado pela valorização da rua e por sua nova composição social. Principalmente, pode-se entender também como os deslocamentos estão vinculados a uma hierarquização da diversidade, ou seja, uma diferenciação de poder entre as diferentes minorias: a rua não deixa de fazer parte do circuito gay (Puccinelli, 2013) que tem como centralidade a Frei Caneca, mas há uma substituição social das travestis – que por sua vulnerabilidade social, são associadas a lugares desvalorizados e em deterioração física – por “gays”¹⁰¹, ou melhor, público LGBT, com outro perfil socioeconômico.

Desta forma, a substituição dos moradores e usuários da rua se dá de diversas formas, possuindo diversas implicações, alteração as identidades sociais presentes na rua. As representações dos novos moradores sobre o espaço e sobre quem deve habitá-lo revelam aproximações e distanciamentos com os discursos de “renovação” e de “degradação” desse espaço – aproximando assim, o espaço concebido ao espaço vivido.

Discursos sobre violência e degradação

Roberto é de uma cidade da região metropolitana de São Paulo. Quando começou a trabalhar e a fazer faculdade ao mesmo tempo, há aproximadamente dez anos, resolveu buscar um lugar para morar em São Paulo. Estudando e trabalhando na zona Oeste, decidiu mudar-se para um pequeno apartamento da rua Frei Caneca. A localização foi justificada por ele pela facilidade de transporte – na rua da Consolação havia ônibus para todos os locais que precisava –, mas também pelo baixo valor dos imóveis na rua, naquele momento, ainda desvalorizada por seus usos e degradação física,

¹⁰¹ Como discute Puccinelli (2013), a palavra gay está vinculada a homens, dos estratos médios e brancos, em oposição a outros termos, como bicha, que vincula-se a homens de menor poder aquisitivo. Assim, é interessante notar que o discurso que vincula a rua Frei Caneca e seu entorno a uma territorialidade gay, denuncia o apelo de classe desse discurso, podendo esconder a identificação das travestis, por exemplo, com a área.

principalmente em seu trecho final.

Ao longo da conversa, é possível notar a afinidade que Roberto possui com a região: tanto a Augusta quanto a Frei Caneca são descritas como lugares de bons bares e “baladas”, que tocam músicas das quais ele gosta, os quais frequentava antes de se mudar. O apartamento que escolheu na época era o que conseguia pagar: uma antiga quitinete, no ultimo quarteirão da rua – parte mais desvalorizada pela proximidade com o centro, na época –, mas a localização “valia a pena”. Isso há dez anos; com o passar do tempo e tendo conseguido um emprego estável, resolveu tentar financiar um apartamento na rua: “foi antes do boom da região, em 2009”. Era um apartamento antigo, de um dormitório. Entretanto, o barulho da rua Augusta não permitia que ele estudasse; era “uma balada e um estacionamento, gritaria e som mecânico”, a partir de quinta-feira. Esses foram os motivos descritos por ele para que trocasse seu apartamento reformado de um dormitório por uma quitinete de 24 metros quadrados, “mofada”, na rua Penaforte Mendes, troca feita com um senhor solteiro, que também lhe deu uma quantia em dinheiro pela diferença de valor das duas propriedades. Porém, a quitinete era “pequena demais” para Roberto; “não dava nem pra receber visita”. Ali morou de 2011 a 2013, quando voltou pela primeira vez seu interesse para a rua Paim, já em transformação.

Roberto disse que, no período que morou na Frei Caneca, fazia questão de evitar a Paim. As pessoas “mau encaradas”, as batidas policiais, a ronda constante das viaturas “davam medo”. No entanto, a mudança da rua foi notada por ele, o que fez com que Roberto tentasse em 2013 o financiamento de um apartamento de um dos novos edifícios, tendo conseguido comprar o imóvel onde mora no momento com sua namorada.

Diferentemente dos outros entrevistados, Roberto demonstra alteridade quando fala dos moradores que foram deslocados com a venda e demolição dos cortiços. Percebe-se na sua trajetória e na forma como se posiciona um reconhecimento do que significou a expansão imobiliária da região. Quando descreve os moradores do edifício, seus vizinhos de condomínio, Roberto descreve como sua imagem provoca indiferença na maioria deles:

A maioria é bem... esse pessoalzinho que tem um pouco mais de grana, essa coisa de ascensão da classe C, que não existe, mas é... bem superficial eu acho, se você não tiver aquele estilo, se não for uma pessoa que se torna interessante, dinheiro ou beleza que interessa, nem te olha na cara. Eu batalhei pra arrumar um serviço. Eu tive sorte de comprar aqui por causa do apartamento que tinha comprado antes, assim, eu vendi aquele por mais que o dobro do que eu paguei, aí consegui comprar esse daqui. (...) É como tá a sociedade, né? Eu leio bastante, leio o Milton Santos, o [Zygmunt] Bauman e o Ferréz (Entrevista com Roberto).

Além do escritor Ferréz, ele demonstra estar em contato com diferentes referências culturais que dialogam com a temática da periferia, como o grupo Racionais MC's, cujo emblema estava estampado em seu boné. Este conjunto de referências denota interesse por questões políticas e sociais, sobretudo aquelas ligadas à periferia urbana.

Pode-se notar que a trajetória habitacional de Roberto acompanha a valorização tanto da rua Frei Caneca, quanto, em um segundo momento, da rua Paim. Na fala do morador, nota-se como este não se identifica com os moradores do edifício em que mora e, como reconhece em sua história, oportunidades, eventos “fora da curva”, possibilitaram que ele estivesse ali. A trajetória de Roberto permite captar as nuances das distâncias sociais entre os moradores de um e de outro edifício.

Outro ponto de distinção de Roberto em relação aos outros moradores é que possui parentes que vivem no Conjunto Santos Dumont. Esse fato permite uma comparação do cotidiano das duas habitações, de Roberto por um lado, e de seu primo, por outro, de forma aproximada. As características dos dois núcleos familiares são muito distintas, apesar da proximidade de parentesco. Assim, enquanto Roberto vive com a namorada, os dois com terceiro grau completo e empregos estáveis, seu primo, morador do 14 Bis vive com a esposa e três filhos, pagando aluguel, com empregos não formalizados – são vendedores ambulantes. Quando o encontrei para a entrevista, ele estava com duas crianças, seus sobrinhos, e me contou como sempre os levava para as praças ou para a área comum de seu condomínio, para que tivessem melhores condições de lazer.

O tema da criminalidade, presente na fala de Roberto e na diferenciação que faz entre passado e presente da rua, permite a compreensão de como as considerações dos moradores de um e de outro edifício estão em constante relação. Se uma parte dos moradores dos novos edifícios se sente insegura com os boatos sobre o tráfico de drogas na rua e com os jovens parados nas esquinas supostamente vendendo drogas, o mesmo ocorre com os moradores do 14 Bis ou dos cortiços. Nesse sentido, a criminalidade e o tráfico de drogas, territorializado no ponto de venda de drogas da galeria do Conjunto, é um problema comum a todos os moradores.

No entanto, os novos moradores tendem a confundir a criminalidade com a presença dos moradores do Conjunto – em uma estigmatização que não diferencia pobreza e criminalidade. Assim, alguns deles, como Rodolfo e Flávio, vinculam a imagem de degradação criada sobre a rua e o conjunto a seus moradores, associando-os ao fato da existência do tráfico na rua. Dessa forma, anseiam pela remoção, demolição, ou qualquer intervenção que retire tais moradores do local.

R – O problema é que a droga geralmente vem acompanhada de criminalidade. Isso que me incomodou... pô, será que tem muito assalto por aqui? Será que posso andar sozinho à noite aqui? Então, ontem, eu estava aqui do lado, tava na Augusta, e peguei um táxi pra vir pra cá...

eu podia ter vindo caminhando né? Ia ser até gostoso, eu tava feliz e tal... mas não, eu peguei um táxi. Então assim, uma coisa que eu gostaria de ter na minha vida é poder andar à vontade, na rua, sem medo. E não posso....

L – Mas então você se sente inseguro aqui na rua?

R – Ah sim, eu me sinto inseguro aqui na rua sim. Assim, eu não fico dando bobeira... nunca aconteceu nada, mas eu não vou ficar dando bobeira aqui na frente não. Aqui no prédio tudo bem, tem os porteiros e tal, ok, tranquilo... e eu ando também, vou fazer as coisas a pé por aqui, mas de noite eu fico mais assim, porque eu não sei.

Se, por um lado, pode-se considerar que a presença do tráfico de drogas traz perigo e insegurança para os moradores, pode-se entender que a garantia de pessoas estrategicamente posicionadas na rua por quase todo tempo assegura a movimentação necessária para que a rua se torne segura:

Madrugada sempre tem gente na rua. Às vezes tem gente te vendendo droga, tipo: “e aí, quer comprar?”. Falei: “não, cara, brigado, tô de boa”. Pronto. E, assim, sinceramente, o traficante não quer que dê confusão aqui, porque não quer que a polícia venha pra cá, ele quer que a polícia fique longe daqui. Então, eu acho que no fim das contas os traficantes é que fazem toda a segurança da rua, de uma maneira meio torta, mas acho que é o que é, é o que acontece (Entrevista com Téo).

Pelos depoimentos, é possível conjecturar que a frequência do policiamento não necessariamente aumentou; o que possivelmente mudou foi a postura da polícia – ou a forma como os diversos moradores com que tive contato avaliam e compreendem sua postura e sua função. Se, como descreveu Roberto, em um primeiro contexto, as batidas policiais, as armas à mostra, traziam sensação de insegurança e ameaça aos transeuntes – de medo ser confundido como parte da criminalidade da rua, ou de ser atingido por “bala perdida”, como afirmou Roberto –, em um segundo contexto, a frequência do policiamento é associada à segurança, atenção, e ao cuidado por parte do Estado; sua presença significa a diminuição do perigo. Ou seja, em um momento a presença da polícia era sinônimo de perigo; no momento seguinte, ela denota segurança. Essa alteração no significado da presença policial na rua nos leva a questionar o próprio significado de degradação vinculado ao espaço da Paim.

As disputas mais diretas, ausentes entre os moradores de um e de outro edifício, surgem, de forma simbólica, na forma de significar o crime e a violência. Para os moradores do 14 Bis, como será relatado abaixo, esses são fatores externos ao prédio, que adentram sua materialidade através da galeria; para os moradores dos novos edifícios é o próprio Conjunto a corporificação do perigo e

da criminalidade. Importante notar que a aparência física, a postura, as formas de interação no espaço público, os hábitos dos moradores de um e de outro edifício, a música que ouvem, do que se alimentam; tudo isso compõe barreiras que os separam, mesmo que esses compartilhem um mesmo espaço físico. Roberto, que circula pelos dois universos, consegue identificar essas barreiras ao descrever as formas de sociabilidade (que ele reconhece por sua negação) dos moradores do edifício que habita, ao mesmo tempo em que percebe as dificuldades dos moradores do Conjunto de vivenciarem as potencialidades da vida na região, limitados por suas condições materiais e simbólicas.

Assim, a pesquisa de campo revela um conjunto de permanências e continuidades que permitem o questionamento da possibilidade de homogeneização social da rua. Os moradores dos cortiços que ali permanecem complexificam a ideia de renovação urbana, como veremos a seguir. Esses moradores não foram objeto sistemático da pesquisa de campo, entretanto, sua presença mostrou-se fundamental para a compreensão do cotidiano da rua.

Deslocamentos e permanências I: os cortiços e seus moradores

Conversei com Jamile e Beatriz. Depois de algum tempo na frente do cortiço, observando as pessoas que entravam e saíam, tentei falar com um homem que não foi receptivo. Estava com pressa. Fui à padaria na Frei Caneca; quando voltei Jamile estava sentada no degrau formado entre o desnível da calçada e da entrada da loja. A loja divide muro e terreno com o cortiço. Em sua fachada uma placa pintada à mão “faço carroto para o Nordeste”. Perguntei pra ela onde estava Rosana, Jamile disse que ela não viria hoje. Já era fim de tarde e muitas pessoas passavam na frente da loja. A calçada estava cheia de pessoas que iam e vinham: mães com filhos carregando as mochilas da escola, pessoas de uniforme saindo e chegando do trabalho. O fluxo se intensificava ainda mais nesse ponto, porque a calçada do lado oposto estava toda quebrada, com uma caçamba lotada de restos de materiais de construção que aumentava a dificuldade de passagem. O jeito era mudar de calçada ou andar pela rua mesmo. O fluxo de carros também era intenso, mais à frente principalmente, na esquina com a Avanhadava, em frente ao Conjunto, os carros paravam por alguns segundos, enfileirados.

Quando pergunto o que Jamile achava dos novos edifícios, ela responde rapidamente que pra eles [moradores dos cortiços] não tinha sido bom. Foi a primeira vez que ouvi críticas diretas às novas construções. Ela me conta que, naquele horário [final de tarde], pouco tempo atrás, haveria muitas pessoas sentadas ali com ela, se referindo a quem teve que se mudar da rua com a demolição dos cortiços. Ao mesmo tempo, ela conta com orgulho que fez alguns bicos como faxineira na recepção do estande de vendas e no coquetel de lançamento do prédio da frente, ainda em construção. “Os apartamentos devem estar custando uns 700 mil,

quem consegue pagar isso?”¹⁰². Ela me explica que terá de mudar-se em breve: “acho que mais um ano ainda dá pra ficar... talvez seis meses, mas vão tirar agente daqui... não demora muito”. Foi então que Beatriz entrou na conversa. Ela cuida da loja e mora na região, demonstrou estar curiosa com a minha presença. Ela complementa a historia de Jamile, dizendo que o movimento diminuiu muito na sua loja, que perdeu clientes. “daqui a pouco a gente não aguenta mais ficar”. Insisto na pergunta de como era a rua antes, e comento sobre os relatos que afirmam já ter sido perigosa. Elas respondem negativamente. Descrevem a rua como um lugar tranquilo, onde todos se conheciam, os moradores dos cortiços passavam boa parte do tempo nas calçadas, conversando (Caderno de campo, fevereiro/2015).

Como vimos, apesar dos discursos e das intenções dos agentes imobiliários, os cortiços ainda permanecem na Paim. No primeiro quarteirão, próximo a Frei Caneca, são quatro cortiços, com formas distintas. Dois estão situados na parte de cima de comércios, sendo adaptações de antigas construções; possuem assoalho de madeira em decomposição, pés direitos altos, são remanescentes das primeiras construções da rua. O terceiro se localiza nos fundos de uma pequena loja, composto de um corredor com vários cômodos construídos de maneira enfileirada. Essa construção é claramente improvisada, parece ser mais recente e ter sido construída aos poucos. Por último, há uma pequena edificação, de três andares, também em cima de uma loja, recém construída e que aparenta ser de apartamentos. Foi Jamile quem me disse que era uma “casa de cômodos”, ou seja, uma casa em que os quartos são alugados, sendo a cozinha e a lavanderia compartilhadas.

Os moradores dos novos edifícios não percebem tal variedade e todos afirmam que há apenas um cortiço remanescente na rua, o que vai ao encontro das constatações de Castro (1999) sobre o fato dos cortiços existirem em número muito maior do que o percebido, escondidos e “camuflados” atrás ou acima de comércios e de fachadas reformadas, que escondem a precariedade de seu espaço interno. Por sua precariedade e seu descompasso com o movimento de renovação, para aqueles novos moradores é inevitável que o “único” cortiço notado seja removido. Nota-se, entretanto, como esses edifícios estão isolados entre os novos edifícios, o que vai de encontro à necessidade de remembramento necessário para a viabilização de um novo empreendimento imobiliário, dentro dos padrão utilizado pelos promotores imobiliários no momento. algumas situações vivenciadas durante o campo, como veremos, e alguns dados de quem conhece a produção imobiliária permitem a dúvida sobre tal inevitabilidade.

Para que os terrenos tornem-se interessantes para a construção de edifícios habitacionais é necessário um processo de remembramento de vários terrenos, no caso dos lotes tradicionais do

¹⁰² O comentário refere-se ao *Maxhouse*, único empreendimento de luxo da rua, que possui diversas plantas opcionais, com metragens acima de 70m².

bairro, para que o futuro empreendimento se encaixe nos padrões de produção atuais¹⁰³. Por estarem entre os edifícios, essa possibilidade é muito reduzida. Mas, principalmente, o trabalho de campo permitiu a constatação de um número grande de comércios e equipamentos de uso popular nas ruas do entorno, que garante alternativas aos novos comércios de caráter mais elitizado para os moradores das camadas populares, além do próprio shopping Frei Caneca¹⁰⁴, pois, em relação a esse, notei que é frequentado pela maioria dos moradores.

Divina parece saber bem das dificuldades de remoção dos cortiços que restaram. Ela é responsável por um dos cortiços, é “dona do ponto”, que lhe foi deixado por um ex-morador. Afirma que, para uma nova construção, substituindo sua moradia, dois bares, um pequeno mercado, um salão de beleza e duas pensões teriam que ser comprados e demolidos. Disse que o muro do fundo “dá” para uma clínica e o lateral para um cartório, ambos na Frei Caneca, que segundo ela, também teriam de ser demolidos. Assim, deixou bem claro que acha que o “despejo” não irá ocorrer.

No dia em que conversamos, ela me convidou para entrar, mostrou-me o banheiro e o corredor do cortiço, e apresentou-me a uma moradora, com quem conversei rapidamente. Notando que a conversa com Divina seria mais proveitosa, passei a tarde com ela, enquanto ela tentava consertar a máquina de lavar, de uso coletivo. Ela me disse que a rua está muito melhor e não vê desvantagem nos novos edifícios e moradores, pois não gostava da “bagunça” da rua, das “batidas” policiais, do “cheiro de maconha”. Também diz que, se tivesse que sair dali, voltaria para o Piauí, pois já conseguiu comprar uma casa em sua cidade natal, não tendo mudado ainda porque sua filha está grávida e “com marido novo”.

Dessa forma, a dona do ponto de um dos cortiços vê suas condições de vida melhorarem com o processo de substituição dos cortiços da rua. Pode-se notar que nem mesmo a oposição entre moradores dos cortiços e novos moradores é unânime ou direta. Sua posição administrativa e de poder dentro do cortiço e sua estabilidade garantida com uma casa própria fazem com que ela seja favorável às mudanças, sem ter medo do despejo. Em sua descrição, ela se coloca acima dos moradores dos cortiços, que são “bagunceiros” e “usam drogas”; mesmo que, na prática, ser dona do ponto signifique apenas administrar o cortiço: a proprietária do cortiço, como ela relata, é uma advogada, para quem deposita os aluguéis que recolhe todo mês. Sua estabilidade, portanto, é

¹⁰³ Há uma tendência, impulsionada pela forma de financiamento e pela abertura de capital das empresas da construção civil, à produção de empreendimentos com grande número de unidades (ver Shimbo, 2010). Para uma análise e descrição do remembramento dos lotes da rua Paim, ver Cumarú e Reina (2015).

¹⁰⁴ A rua 13 de Maio é um exemplo da possibilidade dessa permanência. Ao mesmo tempo que teve suas edificações reformadas e restauradas, tendo atraído comércios para público de alto poder aquisitivo, como as cantinas, os cortiços, com suas fachadas reformadas, permanecem (ver Souza, 2011).

relativa, na medida em que ela também se encontra à mercê da proprietária¹⁰⁵.

Conheci Diva no comércio em frente ao cortiço. Com a idade avançada, um pouco curvada e muito magra, ela caminha com dificuldade e, enquanto a auxilio a se locomover até o Conjunto, ela me conta sobre sua vida na Bela Vista. Diva me mostra onde ficava o cortiço em que morou, próximo à esquina com a Avandava: “Eu não gosto nem de olhar”, ela afirma. Diz que sente raiva, porque gostava dali, mas teve que se mudar para outro cortiço na rua dos Ingleses. Assustou-me com a distancia dali – o novo endereço fica do outro lado da avenida Nove de Julho e, mesmo assim, ela continua frequentando a rua, aparentemente para conversar com as conhecidas que passam. Quando a conversa faz uma pausa, ela solta, como se pensasse alto: “Mas ficou bonito, né?”.

Nas conversas que tive com moradores dos cortiços da rua, pude perceber como o processo de compra do casario e remoção das famílias foi sentido e percebido por esses moradores. Rosana, ex-moradora da Paim, e vendedora ambulante da rua, me contou que o cortiço que morava foi um dos últimos a ser demolido. Os proprietários – segundo a moradora, eram dezessete – não queriam vender, mas não resistiram às estratégias dos agentes imobiliários, que consistiram tanto na oferta de quantias cada vez maiores pelos imóveis, quanto por ações mais diretas e ilegais de danos ao patrimônio: ela me disse que, ao demolirem a casa ao lado, passaram a provocar infiltrações e rachaduras em sua casa, o que contribuiu para que decidissem sair. Foi o que ocorreu com uma moradora de uma das únicas casas unifamiliares da rua, que resistiu o quanto pôde, segundo Rosana. Sobre a negociação, afirmou: “quando chegou em um milhão [de reais], ela não aguentou e vendeu”.

Os apartamentos encortiçados

Os cortiços estão presentes não somente nas antigas casas da rua. No edifício 14 Bis há apartamentos que são subdivididos em quartos, muitas vezes também coletivos, ocupados por famílias ou por solteiros que procuram morar próximos ao trabalho. Esses apartamentos, em menor número do que aqueles ocupados por uma família, são mais frequentemente os de tamanho médio (com 60m² aproximadamente) e um dormitório. Eles são subdivididos por paredes de eucatex¹⁰⁶ e mobiliados com sofás e beliches. Encontrei quatro apartamentos nesse modelo, e uma quitinete dividida entre três amigos. A maioria de seus moradores mora há pouco tempo no edifício – alguns

¹⁰⁵ Dessa forma, no caso do pequeno contato que tive com moradores dos cortiços, a vulnerabilidade (Kowarick, 2013) a que cada um está sujeito, ou o fato de se ter certa segurança em não ser removido, parece definir a percepção sobre as mudanças da rua.

¹⁰⁶ Divisórias típicas de escritórios.

meses, um ano – e possui família no Nordeste – esposa, filhos, pais – que são apresentados como motivo para o desejo de que sua estadia em São Paulo seja passageira.

Lindomar me conta porque odeia São Paulo: “aqui a gente fica resfriado toda semana, lá [no Piauí] só tive resfriado uma vez”. A fala do morador não se refere apenas a diferenças climáticas. A rotina diária dos moradores dos apartamentos encortiçados do Conjunto é marcada por jornadas de trabalho duplas, poucas horas de sono. Lindomar veio para São Paulo quando completou 18 anos, como a maioria dos que vivem como ele. Possuem em comum também o estado de origem: a maioria se origina do estado do Piauí.

O apartamento em que mora já estava mobiliado com móveis cedidos, segundo ele, pelo dono, que mora também no edifício. São quatro quartos, frutos da subdivisão do espaço, que conformam a moradia de nove pessoas: uma delas dorme no sofá, junto à porta, outra dorme sozinha em uma das subdivisões; é o “administrador” do apartamento¹⁰⁷. Mais uma vez, as redes de relação explicam, em parte, as ligações entre esses moradores: são todos de uma mesma cidade do Piauí¹⁰⁸ e, como me conta Lindomar, é destino comum dos jovens de sua cidade, ao completarem 18 anos, vir para São Paulo procurar emprego, estabelecer-se, ou apenas juntar dinheiro e voltar.

Ele possui uma esposa, que o espera – ela vai completar 18 anos em breve e parou de trabalhar depois de complicações no parto do primeiro filho do casal. Ele prefere trazê-la para São Paulo, pois lá não há “futuro”: ela, trabalhando como doméstica todos os dias, ganhava 150 reais por mês; ele trabalhava “com peso” em uma loja de materiais de construção e ganhava 500 reais por mês. Lindomar comemorava, no momento da entrevista, um mês de carteira assinada, um fato que, como afirmou, é quase impossível em sua cidade natal. Agora consegue enviar para sua esposa 800 reais por mês, e por meio deste aumento considerável em sua renda mensal supõe-se a melhoria na vida de sua família.

Quando chegou em São Paulo, foi morar na zona Sul, na favela Monte Azul, onde tinha seu próprio quarto, em uma casa que dividia com os irmãos. Lá arrumou dois empregos como entregador: dois turnos que o permitiam dormir poucas horas por noite. Depois de três meses nessa rotina, ele dormiu em sua moto, sofrendo grave acidente. Foi assim que decidiu mudar-se para o centro e para um cortiço, mantendo um único emprego em um restaurante na área central.

Assim como Lindomar, os interlocutores dos cortiços do 14 Bis comemoram a carteira

¹⁰⁷ Fazer uma somatória dos alugueis pagos nesse apartamento – 260 reais por pessoa/mês – deixa evidente a rentabilidade de um imóvel transformado em habitação coletiva, como esse. Sendo o proprietário morador do edifício, nota-se como a exploração das camadas populares – cuja possibilidade no caso é advinda da ausência de alternativas habitacionais para estas, da negligência do Estado, etc –, pode vir de agentes originários dessas próprias camadas.

¹⁰⁸ A cidade de São João da Fronteira, no Piauí, que possui população de 5.680 habitantes e foi emancipada em 1997. Muitos migrantes do nordeste no edifício são do Piauí, mas há também migrantes da Bahia, Alagoas e Ceará.

assinada, vivem com um salário que lhes permite enviar dinheiro para suas famílias e sonham com a possibilidade de receber seguro-desemprego e férias.

Milton afirma gostar de São Paulo. Ele tem uma namorada, que mora com a mãe em um cortiço na rua Avanhandava; frequenta os bares da região, o parque Ibirapuera. Ele pretende ficar aqui “mais dez anos” e disse que veio sem pretensões, “só para conhecer”, pois quase todos os seus amigos migraram, inclusive para outras regiões – para São Paulo, mas também para o Rio de Janeiro, Brasília e para o estado do Acre. Como mora há um ano e meio no 14 Bis, Milton percebeu as mudanças no local – “a bagunça lá de baixo [galeria] diminuiu muito, a polícia levou quase todos”.

Amarildo possui uma trajetória distinta: nasceu em São Paulo, no bairro do Brás, e seus pais conseguiram comprar um apartamento na avenida Nove de Julho, onde ele passou sua adolescência. Quando tinha 16 anos, seu pai se aposentou, vendeu o apartamento e mudaram-se todos de volta para o Piauí. Assim, Amarildo faz parte de uma geração de filhos de imigrantes que conseguiram se estabelecer na cidade. Entretanto, agora ele está de volta, como locatário de um apartamento encortiçado: depois de sua namorada ficar grávida, foi necessário que voltasse para São Paulo, para juntar dinheiro.

Janete divide o apartamento “médio” do 14 Bis com outras seis pessoas. Ela, marido e filho, outro casal, uma mãe solteira grávida, e sua filha adolescente. Ela afirma que quando se mudou pagavam 518 reais, depois 630, em uma progressão que faz o aluguel de seu apartamento dividido custar, seis anos após a mudança, 1500 reais com taxa de condomínio. O caso de Janete, e de outros moradores dos apartamentos encortiçados, demonstra o lado mais vulnerável a essas mudanças: os locatários. Pelo que pude observar, o aumento do aluguel é notado por aqueles que estão há mais de dois anos no edifício. Por outro lado, morar em um apartamento encortiçado implica melhores condições espaciais, em relação àsquelas dos cortiços da rua. Partilhar uma quitinete ou um apartamento de um dormitório entre familiares ou entre casais, como fazem Janete e seu marido, garante um número menor de pessoas na divisão dos equipamentos da habitação, se comparado aos outros cortiços. No apartamento também, há condições de iluminação e ventilação melhores, do que, por exemplo, os quartos dos porões das casas antigas da Bela Vista.

Mais uma vez, o vínculo com o Bexiga se apresenta de forma marcante, em detrimento dos discursos oficiais, da mídia, dos agentes imobiliários, que criam uma representação da rua vinculada à valorização do Bairro da Consolação, à uma proximidade exagerada e fictícia com a avenida Paulista e o bairro dos Jardins.

Significativo ainda é o fato de os moradores com que tive contato – não somente os entrevistados, mas aqueles com quem conversei brevemente, nos comércios, na rua – não terem, na

grande maioria dos casos, informações sobre o destino dos moradores dos cortiços demolidos. Uma moradora do 14 Bis mencionou a existência de uma carta de crédito oferecida a estes¹⁰⁹. Essa ausência de informação torna-se assim, dado importante para a compreensão da vulnerabilidade em que viviam. Esses parecem não ter deixado vínculos com a rua, no geral, o que demonstra o estado de provisoriedade em que viviam. A ausência de vínculos com os moradores do 14 Bis também demonstra a diferenciação entre eles. Como tratarei a diante, os moradores do edifício comemoram a remoção dessas habitações e, dessa forma, não há a identificação com uma condição semelhante de ameaça de remoção por parte dos moradores do edifício. Assim, as diferenças entre os moradores de uma e de outra forma habitacional denotam as diferentes posições sociais que possuem em relação ao cotidiano da rua Paim.

	Local de origem	Residência anterior	Tempo que reside em São Paulo/no edifício	Ano/Valor pago (aluguel ou compra)	Com quem mora
	Janete	Maranhão	Sempre no edifício, seis anos	1500 reais/mês (apto de 1 dormitório), dividido em seis pessoas	Três casais, um bêbe e um filho adolescente
	Antônio	Bairro do Brás	Nascido em SP /Zona Leste, diversos bairros	200 reais/mês	Cortiço, não sabe quantas pessoas
	Amarildo	Bairro da Liberdade	Apto dos pais na Av. 9 de Julho	-	Divide com 2 amigos uma quitinete
	Lindomar	Piauí	-	260 reais/mês	9 homens
	Milton	Piauí	-	260 reais/mês	9 homens
	Paulo	Piauí	Cômodo na 13 de Maio /4 anos	-	Divide uma quitinete com amigo
	Marcos	Piauí	1 ano e 3 meses	-	9 homens

Tabela 2 – Os moradores dos apartamentos encortiçados do 14 Bis.

¹⁰⁹ O PAC – Programa de Atuação em Cortiços, parceria estabelecida entre SEHAB e CDHU, passou a oferecer, a partir de 2002, com recursos do BID, em uma de suas modalidades, a Carta de crédito, que consiste em “um documento emitido pela CDHU que permite ao morador do cortiço que está sendo atendido pela CDHU, adquirir outro imóvel de sua escolha, disponível no mercado. A renda familiar é levada em conta para a fixação do valor do crédito a que o morador terá direito. Após vistoria do imóvel escolhido CDHU, e análise da documentação do proprietário interessado pela compra, é assinado um contrato de compra e venda. O proprietário então recebe o pagamento e o beneficiário passa, então a pagar as prestações para a CDHU” (Sousa, 2011 p. 77). Segundo a autora essa possibilidade, bem como outra modalidade chamada ajuda de custo, eram pouco conhecidas pelo “mercado imobiliário”. Não foi possível identificar se esse foi o caso mencionado pela moradora; apenas ressalto aqui que a possibilidade existe, pois a Bela Vista era um dos bairros inseridos no escopo do programa.

Deslocamentos e permanências II: os moradores do Conjunto

Os moradores do Conjunto Santos Dumont são, em sua maioria, trabalhadores do comércio. São garçons, vendedores e, muitas vezes, autônomos, no sentido de que possuem um pequeno comércio ambulante que lhes permite ganhar a vida. Atraídos pela oferta de empregos da área central – que vem crescendo nos últimos anos¹¹⁰, em número de vagas de baixa qualificação, tanto dos serviços quanto do comércio –, estes dão prioridade para habitações ali localizadas, mesmo que o acesso a estas signifique morar em espaços exíguos e muitas vezes divididos com não-familiares.

Conheci, com graus distintos de aproximação, duas cabeleireiras, dois taxistas, atendentes e gerentes de shoppings – como o Frei Caneca, mas também de shoppings localizados em zonas nobres e distantes dali. Uma ex-metalúrgica, que agora trabalha como vendedora, uma empregada doméstica desempregada que faz bicos, muitas donas de casa. Alguns aproveitam o comércio nos térreos dos edifícios, na rua interna ao Conjunto, para empregarem-se ou tentarem a sorte em um negócio próprio – como os carrinhos de comida típica que aparecem na rua aos fins de semana –, ou mesmo em seu próprio apartamento.

Desta forma, há uma primeira diferenciação a ser feita a partir dessas ocupações, que se refletem na forma como vivem. Refiro-me, em primeiro lugar, aos moradores que moram no edifício através de um contrato de aluguel. Há pessoas que estão há mais de uma década vivendo em seu apartamento, ou em apartamentos diferentes do edifício, mesmo com a instabilidade do aluguel. Em contraposição a esses, há aqueles que ao longo de sua trajetória conseguiram comprar seu apartamento no edifício. A diferenciação é feita aqui pois notei que o perfil dos moradores muda de acordo com esse dado, bem como sua percepção sobre as mudanças espaciais da Paim. Os moradores de aluguel geralmente possuem empregos menos estáveis – como os moradores das unidades encortiçadas, que são guardadores de carro/manobristas, ajudantes de cozinha/garçons, ou então encontram-se desempregados. Entre os moradores proprietários, encontrei grande número com carteira assinada e longos períodos em um mesmo emprego, e décadas de vida na Paim, como será mostrado adiante.

Como ponto central sobre o cotidiano e as trajetórias desses moradores, o fato de os apartamentos serem em sua maioria quitinetes contribui para essa permanência: ao mesmo tempo em que a pouca metragem torna seu valor mais acessível para as famílias, a alta densidade do edifício determina também seu caráter popular, como tratado no capítulo 2. A seguir descrevo os dados das entrevistas com os moradores do Conjunto, que podem servir como guia para traçar um

¹¹⁰ A pesquisa de Kara-José (2010) demonstra o aumento das vagas de emprego com baixa remuneração e pouca exigência quanto à qualificação tanto no setor de comércio e serviços, com destaque para as empresas de telemarketing que se estabeleceram na área central.

possível perfil de seus moradores, e também da rua no contexto de suas modificações recentes.

	Morador	Local de origem	Tempo que reside em São Paulo/no edifício	Ano/Valor pago (aluguel ou compra)	Com quem mora
Proprietários	Maria	Região Sul	Desde criança; morou em cortiços no Ipiranga e no Centro/Aproximadamente 50 anos	Década de 2000, 17 mil reais	Sozinha
	Justina	Piauí	Cortiços no Centro/18 anos	2005, 33 mil reais	Casal, dois filhos e namorada agregada
	Raiumundo	Alagoas	Sempre no edifício/25 anos	2001, 24 mil reais	Casal e três filhos
	Dalva	Ceará	Sempre no edifício/14 anos	2003, 33 mil (apto de 1 dormitório)	Casal e dois filhos
	José	-	Sempre no edifício/Desde a década de 1970	Dono de 3 unidades, não informou o valor	Casal
	Lourdes	Maranhão	Há 10 anos, morou na casa da patroa no Morumbi	2014, 177 mil reais em 36 anos	Marido e um filho
	Ednalda	Piauí	-	Comprou em duas parcelas em 1992	Mora com o filho caçula
	Tereza	Piauí	Cortiços no Centro/18 anos	2001, 18 mil reais	Casal e dois filhos
Locatários	Rosa	Ceará	Santo André, casas de cômodo há 18 anos/10 anos	1000 reais/mês	Casal e um filho
	Orestes	Bahia	18 anos	-	Divide quitinete com um amigo

Tabela 3 – Os moradores do 14 Bis.

Espaços coletivos: sociabilidade e crime

Logo na primeira visita ao Conjunto, deparei-me com um indício decisivo da movimentação em torno da mudança na paisagem da rua: a reforma dos edifícios. O edifício Caravelle estava com sua fachada em reforma, iniciando seu revestimento com pastilhas, enquanto no edifício 14 Bis iniciava-se uma reforma das áreas internas. A observação foi relatada em meu caderno de campo:

Luís seguiu a conversa falando sobre as alterações que tinha conseguido fazer ao longo de sua gestão, pois o Ministério Público, a Prefeitura, já tinham tentado interditar o

prédio. “Coloquei câmeras de segurança na portaria, gás-encanado, os corrimões nas escadas, portas corta-fogo nos andares”, isso há uns 8 anos. “Quando assumi o cargo de síndico, troquei as janelas de madeira por alumínio, as de madeira estavam apodrecendo. Não me contou do incêndio, nem dos problemas com vizinhos, citados por Maria. Disse que estão valorizando a região e que eles precisam se adaptar. Na última assembleia decidiram pintar o prédio, pela primeira vez desde sua construção, *“porque os prédios lá em cima estão valorizando e a gente tem que se adaptar”*, fazendo referência aos edifícios novos da Paim. Essa afirmação foi reproduzida por Maria, que me contou da decisão da reforma, e que não sabia quanto isso ia custar para cada um: “Agora, devido a esses ‘prediões’ ali em cima na rua Paim eles vão ter que reformar [referindo-se ao Caravelle], aqui também vai ter que pintar, limpar as janelas, tem que acompanhar o padrão dessas coisas aí” [apontando na direção dos prédios novos]. Ela continua “isso daqui vai ser lavado de cima a baixo para acompanhar o padrão. As janelas vão ser areadas, se não a prefeitura vem em cima”. Ela lembra que antes dos prédios novos, haviam casarões, que funcionavam como “casas de cômodo... cortiços, né?”, e afirma que o teatro Maria Della Costa, localizado na vizinhança, também terá que passar por reformas. Acredito que essas informações devam ter sido passadas na assembleia citada por Luís quando houve a decisão da reforma do 14 Bis (Caderno de campo, 11/07/2014).

O síndico anunciava a decisão em assembleia de pintura e realização de reparos no 14 Bis, enquanto a moradora Maria me informava sobre a subida expressiva no valor da taxa de condomínio, em decorrência dessa reforma.

Conversei com muitas mulheres, pois o horário de pesquisa foi, na maioria das vezes, diurno, período em que a maioria dos homens encontrava-se fora de sua residência, trabalhando. A maioria dos entrevistados vinha da região Nordeste do país, com exceção de Maria, que ainda criança veio da região Sul para São Paulo, e Antônio e Amarildo¹¹¹, nascidos em São Paulo.

A rua interna do Conjunto, também chamada de galeria, é fator importante para entender algumas formas de sociabilidade muito características do Conjunto. Ela é alvo de reclamações pois é local de venda de drogas, fato que dá projeção pública ao local. Assim, para os moradores, se existe um fator que garante a manutenção da criminalidade no edifício, este é exatamente a rua interna. Em todas as entrevistas, “os nóias lá de baixo” – os traficantes e usuários que permanecem na galeria – são associados aos elementos que ainda devem ser superados, na medida em que remetem a um conjunto de acontecimentos e a uma época marcados pela “periculosidade” de suas torres.

Os moradores reclamam por não poder colocar uma grade fechando a galeria ou, pelo

¹¹¹ Fiz a separação, para efeito da descrição e da análise, entre os moradores dos apartamentos encortiçados e daqueles unifamiliares, entretanto, retomo aqueles moradores nessa parte, recuperando o fato de viverem no edifício 14 Bis.

menos, a entrada do 14 Bis. As duas fórmulas foram tentadas sem sucesso – na primeira a falta de funcionário que controlasse a abertura da grade inviabilizou sua utilização, na segunda, segundo um dos depoimentos, “os nóias mandaram derrubar”. Maria foi a primeira a citar o tráfico, disse que um ator da Rede Globo – conhecido pelo “problema com as drogas” – frequentava a galeria, entrando com seu “carrão”. Ela me avisou para não andar no meio da rua, apenas na calçada, pois as pessoas do prédio da frente jogavam objetos do alto de suas janelas (fato também mencionado em notícia de jornal já citada).

Os casos de violência/criminalidade são narrados de forma genérica, sempre no momento das entrevistas em que se recorre à memória que se tem dos anos passados no 14 Bis ou nos outros dois edifícios. Alguns relatos são mais detalhados, contando às vezes em que se saía do edifício encontrando “dois ou três corpos” na galeria – “disputas pelo espaço”. Outros afirmam que era a polícia que chegava atirando. Outros, mais discretos, citam apenas o tráfico e as batidas policiais constantes. Assim, a partir do relato sobre a criminalidade no interior do Conjunto, é possível apreender uma divisão na história do edifício e de sua localidade: um primeiro período, em que o crime dominava o lugar e a violência era constante, e o momento atual, em que a imagem que a permanência de um ponto de venda de drogas dá ao edifício parece ser mais preocupante, nas falas de seus moradores, do que os possíveis danos reais da violência vinculada ao crime. Seus vendedores são caracterizados como agentes externos, pouco ameaçadores, mas fonte de um grande incômodo, impedindo a “melhoria total da imagem do edifício”. Ao mesmo tempo, os “nóias” são ameaça para a mãe que não quer ver seus filhos envolvidos no crime, para o trabalhador que não quer ser confundido com “bandido”, afirmações que acabam por denunciar o perigo real vivido pelos habitantes do Conjunto. Uma das entrevistadas disse que os “nóias”, que vêm “lá da baixada” [do Glicério], têm “pés-sujos e filhos com roupa suja de creche”¹¹².

Ao adentrar a rua interna, a movimentação é intensa e a interação entre as pessoas fluida. Isso porque esse espaço é também um espaço de lazer muito marcante no cotidiano dos moradores. Encontrei Maria duas vezes em uma das mesas do bar da esquina, conversando com uma amiga. Um dos homens com quem marquei entrevista me falou para procurá-lo na mesa de um dos bares, onde passa suas tardes. Outros têm a galeria como fonte de renda: trabalham em estabelecimentos comerciais do térreo. Assim, ao mesmo tempo em que esse espaço semi-público é visto como domínio de agentes supostamente externos ao Conjunto e, assim, espaço público e ameaçador, é também encarado como extensão dos apartamentos, na medida em que se passa tempo de convívio

¹¹² Nesse caso específico, a utilização da palavra “nóia” se aproxima da forma como são identificados os usuários de crack, como corpos que não importam (Rui, 2014). No entanto, a utilização do termo por parte dos moradores não necessariamente se refere a este sentido, mas parece designar, de forma indistinta, traficantes e usuários que permanecem na galeria.

em suas mesas, faz-se compra em seu armazém etc. Desse ponto de vista, a rua interna é espaço apropriado pelos moradores. Assim, é interessante notar que, para compensar a exiguidade dos apartamentos e a grande densidade desses, outros espaços do Conjunto são apropriados, como a própria galeria.

Nas entrevistas procurei trazer a relação com os vizinhos como tema, para compreender melhor as maneiras de socialização do Conjunto. Perguntava se havia alguém do corredor onde estávamos que poderiam me apresentar ou, de forma mais direta, pedia para que me contassem sobre a vizinhança. Praticamente todos os moradores afirmaram que a relação com os vizinhos era quase nula, pois o contato era raro e acontecia apenas no trânsito de saída e entrada em casa. Justina me afirmou que no Centro era assim: a correria impedia a proximidade com as pessoas e, mais do que isso, eram todos muito fechados, fazendo questão de não ficar nos corredores, ou em casa de porta aberta. Foi o que confirmou Rosa, ao dizer que não era mulher “de ficar em porta de casa” e que assim, não conhecia muito os moradores.

Entretanto, a afirmação de que não havia relações entre os vizinhos foi contrariada em muitos momentos que presenciei. Primeiramente, porque algumas das pessoas que entrevistei foram me apresentadas por seus vizinhos, os quais eu já tinha entrevistado. Mais ainda porque todos sabiam um pouco da vida de todos, no sentido de que conseguiam descrever detalhes da vida dos vizinhos, “porque as paredes são finas”, mas também porque havia diálogo com eles. Maria é exemplar dessa sociabilidade. Por ser idosa, solteira e morar sozinha em sua quitinete, recebe atenção especial dos porteiros e do síndico. O síndico possui a chave de seu apartamento, e o porteiro que faz a ronda da noite no seu andar “pisca” sua lanterna na porta de Maria e força a fechadura, checando se está trancada. Assim Maria descreve seu ritual compartilhado de segurança, antes de se deitar. Dentro desse tema, a mesma Maria me contou que, anos atrás, conheceu uma família de migrantes que possuía muitos filhos e um deles já não se sentia bem com a família; ela convidou-o para morar em sua casa, colocando um beliche em seu quarto improvisado. Assim ele cresceu em sua quitinete e agora mora com amigos e é garçom. Maria inclusive pretende deixar seu apartamento como herança para ele, que sempre a visita.

É interessante notar que não há crianças brincando nos corredores do 14 Bis. Duas de minhas entrevistadas afirmaram cuidar para que seus filhos tivessem aparelhos eletrônicos (videogame, computador, celular) para que passassem o máximo de tempo dentro de casa. Essa atitude garantiria que “tomassem o caminho correto” e não se perdessem como os “nóias”. Dentro dessa temática, há duas reportagens que envolvem moradores da rua. Uma conta o caso de três crianças que, reclamando do pequeno *playground* do Conjunto e das repressões do síndico em relação às suas brincadeiras, resolveram fugir para brincar na praça da Sé. A reportagem é de 1997

(Estado de São Paulo), e conta que as crianças foram encontradas pela polícia e entregues em suas casas, assustadas. Relata também que uma das crianças era reincidente na fuga e conclui que, com a redução das áreas de lazer da cidade e também da vida em apartamentos, a tendência seria de que as fugas aumentassem. Sabemos bem que isso não ocorreu: como pude ver na fala das mães, a solução foi dada pela tecnologia, que individualizou o lazer e o trouxe para o espaço privado. Na outra notícia, já mencionada anteriormente, um trecho conta que uma regra do Conjunto tentava reduzir o convívio nos corredores: os pais que deixassem seus filhos brincar nos corredores, se descobertos, teriam que pagar um salário mínimo de multa. Vê-se que, no passado, a utilização dos corredores foi tida como um problema a ser combatido e que no momento atual “ficar na porta” é visto com maus olhos.

No entanto, foi justamente no corredor que conheci Rosa. Ela estava sentada no último degrau da escada que dá de frente para sua porta. Enquanto conversávamos ali, ouvi um violão que tocava dentro do apartamento e, provavelmente, Rosa procurava alguns instantes de silêncio e solidão fora de seu conjugado. No 14 Bis os corredores são vazados, havendo ventilação e iluminação constantes durante o dia. Eles garantem a ventilação da cozinha dos apartamentos, abertas por uma janela alta, alongada e estreita. A única reclamação de Raimundo, morador apresentado a seguir, em relação aos novos prédios, foi que um deles tirou sua vista, vista esta acessível através do corredor, mostrando que para ele o corredor é tido, de certa forma, como extensão da casa.

“Nordestinos como eu”

Os moradores, no geral, vêm com bons olhos as mudanças recentes da rua Paim. Todos disseram, de uma forma ou de outra, que os novos prédios trouxeram mais segurança para seu cotidiano e melhoraram a má reputação da rua. A percepção do aumento da segurança é descrita de várias formas, e acredito que reflita suas preocupações familiares, mas também sua própria concepção do que seja estar seguro. Dalva associa a construção dos prédios ao aumento da ronda e da presença de policiais na Paim. Desta forma, tem uma visão institucional da questão, que vincula segurança à presença policial. Por outro lado, na fala de Maria, a presença de policiais na região está associada ao passado do edifício, em que assassinatos frequentes aconteciam na galeria. No momento atual, Maria afirma que a polícia ainda está presente exatamente porque o tráfico de drogas não foi totalmente extinto na Paim, fato que ocasiona batidas constantes em alguns apartamentos vizinhos ao seu; associa assim a presença policial à presença de criminosos.

Em relação aos edifícios novos, há duas mudanças significativas expressas em suas falas. A

notoriedade da rua Paim como lugar de violência e de habitações precárias acabava por estigmatizar os que ali habitavam. Com isso, informar o próprio endereço poderia tornar o morador alvo de discriminações diversas. Em duas falas ouvi que se perdia oportunidades de emprego quando se informava o local de residência. Esses moradores afirmaram não ter procurado emprego recentemente, mas acreditam que essa atitude dos empregadores tenha mudado, graças às transformações atuais. Assim, há uma percepção quanto ao estigma ou status que a rua agregava e, no momento atual, agrega à imagem de seus moradores. É improvável que essa mudança seja total e sua repercussão prática é difícil de ser medida, pois o investimento imobiliário chegou há pouco tempo na rua e os apartamentos estão ainda, em sua maioria, vazios. Porém, a preocupação com o status que a rua (em sua configuração antiga e nova) agrega à imagem do morador é uma das explicações para a ampla empatia em relação aos novos edifícios. Os moradores do 14 Bis, no geral, descrevem os prédios como bonitos, gostam de vê-los através da parede vazada do corredor.

Dessa forma, é importante ressaltar que não há por parte dos entrevistados nenhuma identificação com os antigos moradores das edificações demolidas, os quais tiveram que abandonar suas residências e, possivelmente, a região. Em nenhuma das entrevistas o tema dos deslocamentos apareceu espontaneamente, nos momentos em que se conversava sobre os novos empreendimentos. Quando perguntados sobre os moradores que dali saíram, tinham pouco a dizer; alguns afirmaram que estes se mudaram para a “vila”¹¹³ ou voltaram para o Nordeste, outros dizem que foram incorporados aos habitantes do Conjunto. Na verdade, tive a sensação de que não sabem o que lhes aconteceu e não se imaginam nessa situação – ter de mudar-se dali, ver o 14 Bis demolido. Uma das entrevistadas não chegou mesmo a compreender o propósito de minha pergunta, e acreditando se tratar dos donos daqueles terrenos, afirmou que estão muito bem, ganhando muito dinheiro com a venda. Nem mesmo os locatários criaram algum tipo de identificação com o ocorrido com aqueles moradores. Acredito que, aqueles, moradores de “casas de cômodo” são vistos como em situação mais precária, diferente da situação em que se encontram os moradores do edifício; a “bagunça” e o estigma que essas moradias proporcionavam a seus moradores parecem impedir uma visão crítica sobre o processo por parte dos outros habitantes que permanecem na rua.

A positividade das mudanças é também expressa no elogio aos novos moradores e novos frequentadores da rua. Quando descrevem essa nova frequência, apresentam a esperança de que essas pessoas “diferentes” tragam mais limpeza e organização para a rua – pois, afinal, “são mais educados”, como afirmam Tereza e Raimundo:

¹¹³ Vila é o termo empregado pelos moradores para referir-se aos bairros de periferia da cidade, como pude compreendê-lo através da descrição dos moradores. A expressão caracteriza tanto os bairros consolidados fora da área central quanto os bairros mais periféricos. Sobre a origem do termo, que surge a partir das transformações habitacionais e urbanas do início do século XX, tornando-se parte do vocabulário corrente da cidade de São Paulo, ver Pereira (2001).

Deixa eu falar pra você. Assim, trabalho com esse público aí[moradores dos prédios recém-construídos]. Eu acho que o público tá mudando, porque aqui tá um bairro mais caro, entendeu? Dizem que vai ficar mais caro ainda (...). Tinha bastante pensão, acabou né, tá acabando pensão, na rua [Paim] não tem mais quase, dizem que na Augusta também vai acabar (...) E tipo assim, você vai no mercado, você vê pessoas diferentes, *não é mais aquele publicozinho*, sabe? Aqui morava muito nordestino, até mora, mas os que compraram, certo? Porque aqui de aluguel não dá mais pra morar. [vi que as pessoas mudaram] principalmente no mercado, quando eu vou no mercado comprar alguma coisa pra loja. Eu vi que o público mudou, a gente vê outras caras, a gente via cara assim, tipo *do meu nível*, entendeu? Nordestina... mudou demais, de uns dois anos pra cá (Entrevista com Tereza).

L – Mas o que é esta mudança?

R – É... a rua é muito barulhenta, aqui embaixo tem muito comércio. É muito suja, o prédio não tem organização. Não sei se isso vai chegar ao ouvido das pessoas que são responsáveis pelo prédio...

L – Não, não...

R – Mas seria uma boa! É uma região central, uma região que tem tudo, mas assim como tem tudo de bom, tem tudo de ruim.

L – O que é tudo de ruim?

R – Droga, é, assim, o lado negativo... muita droga, muito assalto, muito roubo, muita violência, muita sujeira, muita falta de respeito, de educação... tudo tem nessa rua, como tem em qualquer lugar do Brasil. Mas isso pode melhorar, partindo de cada um de nós, eu acredito nisso. E, atualmente, a mudança que eu acho super importante é que a rua sofreu mudança nas construções. Prédios novos, vem muita gente morar aqui, com certeza, gente de um nível su... diferente dos que estão aqui. Eu falo assim, eu não estou discriminando, mas é você comparar quem morava com quem vai morar... vai ter uma mudança muito grande, e eu acredito que para melhor.

L – Aqui no prédio?

R – Aqui no prédio e na rua. Assim, o prédio tem que ser pintado, tem que ser reformado para que ele tenha mais ou menos uma comparação com os prédios novos... (...) Eu trabalho à noite, durmo o dia, imagina alguém batendo aqui do lado... incomoda [sobre o barulho das obras ao lado]. Mas isso é um passo importante. Tem uns oito prédios novos, e é o que eu falei pra você, vai vir gente nova, diferente, espero que com um nível de educação melhor, que isso é fundamental na vida de qualquer um. E ajuda, vai ajudar, com certeza com educação as coisas são vistas de outra forma né. Eu penso assim, acredito assim, que vai melhorar, vai ficar bom, e é isso (Entrevista com Raimundo).

Percebe-se na fala de Raimundo a crença de que mudar o perfil social da rua pode trazer benefícios econômicos, como o aumento do valor de sua quitinete; simbólicos, como mais

“educação” entre as pessoas; e até mesmo “a paz”, no sentido de redução da criminalidade que incide sobre o local. Nesse caso, um processo de alteração do perfil dos moradores, de retirada das moradias precárias e principalmente de sua substituição por moradias voltadas para os estratos médios, é almejado pelo próprio morador inserido no contexto de deslocamento de moradores e de aumento de preços, etc. Isso ocorre porque, como discutido, ele está inserido nesse contexto na condição de proprietário.

Nesse sentido, estes veem nos novos moradores a possibilidade de “civilização” da rua. Aqui, as análises de Souza (2012) permitem a compreensão da violência simbólica a que estão submetidos. Se é possível aproximá-los dos “batalhadores” classificados pelo autor, exatamente pela valorização do trabalho, pela necessidade de disciplina, pelas jornadas e turnos dobrados, a determinação e poupança, que lhes trouxeram uma relativa estabilidade, associada à estabilidade econômica do país; esses se vinculam também, como identificado pelo autor em sua pesquisa de campo, a um histórico de violência simbólica estruturado na sociedade e nas formas de relação entre as classes no Brasil – preconceitos de raça, econômicos, que misturam criminalidade e violência, gostos populares e pouca escolaridade com “falta de educação”, etc (ver Souza, 2012).

Ser nordestino aparece como tema, para que Tereza se diferencie dos novos moradores. A fala demonstra a ideia de superioridade dos moradores que se instalam, no momento, na rua. Eles não são nordestinos, como ela, Tereza; não são o “publicozinho” – e nesse caso a confusão se estabelece, pois não fica claro, dentro do contexto de sua fala, se está se referindo ao público LGBT ou aos migrantes do Nordeste como ela, mas fica claro que os novos moradores são diferentes desses e superiores, em alguma medida¹¹⁴.

Não somente a valorização da imagem dos novos moradores ou a mudança de perfil dos frequentadores da rua são levantados como consequências dos novos edifícios. Há uma implicação econômica marcante: a relação entre a mudança da rua e a valorização dos apartamentos do Conjunto. Ouvi de todos os moradores proprietários avaliações positivas dessa transformação. A valorização do imóvel é concreta (como vimos no capítulo 2), bem como o aumento do custo de vida na região. Ainda assim, os moradores de aluguel com quem conversei também encaram positivamente as mudanças na rua Paim. Por exemplo, Rosa viu o aluguel de sua quitinete chegar a mil reais por mês, mas não estabeleceu nenhuma ligação entre esse aumento e os novos prédios. Tereza me relatou o quanto o bairro está mais caro, disse que a academia frequentada por seu marido na rua Augusta será fechada para dar lugar a um comércio de luxo e que não poderá pagar outro estabelecimento análogo na região.

¹¹⁴ A autoimagem que os moradores fazem do meio social em que estão inseridos revela-se assim, como a de inferioridade e de culpabilização. A própria ideia de pobreza vinda de seus discursos é balizadora dessa autoimagem e da consequente supervalorização do outro (ver Rosa, 2013).

Outra mudança no cotidiano dos moradores que pode ser relacionada ao movimento de investimento imobiliário na região é a reforma que será feita no edifício 14 Bis. A proposta de pintar o prédio, bem como limpar suas esquadrias, foi votada em assembleia. Parece haver uma ameaça de intervenção do poder público, caso a aparência do prédio não mude. Entretanto, nenhum morador soube me informar se essa ameaça é concreta, ou apenas parte de boatos¹¹⁵.

Tereza conta também que as travestis que moravam em seu edifício acabaram se mudando. As travestis são mencionadas com frequência pelos moradores do Conjunto, mas o uso da rua por elas, como ponto de trabalho, foi descrito também por Ester e Roberto, moradores dos edifícios novos, que frequentavam a rua antes de sua renovação. Nesse sentido, se a região já se conformava como uma territorialidade LGBT, a “renovação” da rua, significou a substituição das travestis, tanto como frequentadoras e usuárias da rua, quanto como moradoras do Conjunto, por público LGBT dos estratos médios.

Valor de uso, propriedade e apropriação do espaço

A gente sofre muito com isso, porque a gente não tem muito apoio da parte do governo, porque aqui todo mundo tem que morrer de trabalhar e não tem muita facilidade. Agora esse povo do Norte, que recebe dinheiro assim sem fazer nada... aqui não, aqui a gente tem que trabalhar muito, tem que ralar todo dia, levantar cedo, correr até não sei que horas... seguir a vida. Mas esse povo do Norte, esse povo que ficou aí sem trabalhar e ganha dinheiro todo mês, não é verdade? (...) As pessoas se acostumam com o pouco nunca corre atrás do muito, porque se acostuma a viver só daquilo, todo mês tem, correr atrás do muito pra quê? A maioria do brasileiro ele não multiplica, ele se acomoda (Entrevista com Dalva).

Dalva migrou do interior de um estado do Nordeste, com os filhos e marido, no ano de 2000. Mudou-se diretamente para o 14 Bis e, quatro anos depois, em 2005, conseguiu financiar um apartamento no edifício. Pode-se notar, pelo apartamento de Dalva (tipo médio), por seu trabalho e o do marido (autônomos, mas estáveis), pela rapidez com que conseguiu financiar seu apartamento, a estabilidade financeira pela qual passa sua família. Todos os seus filhos estudam, em cursos técnicos ou de nível superior; seu sobrinho – que veio do Nordeste alguns anos depois, para morar

¹¹⁵ Essas ameaças parecem em um primeiro momento parte do imaginário relacionado com a aparência dos empreendimentos vizinhos e com a demolição dos antigos cortiços. Entretanto, como foi encontrado em notícias de jornal sobre o edifício Caravelle, o Conjunto da Paim já sofreu sanções e ameaças de desocupação e interdição por parte da Prefeitura. É possível que tais ameaças sejam concretas, mas não oficializadas, como relatado na pesquisa com moradores de apartamentos na região da Luz, realizada por Frúgoli e Chizzolini (2012). Os autores citam a negociação do então subprefeito da Sé, Andrea Matarazzo, de interdição de alguns prédios caso reformas não fossem realizadas por iniciativa dos moradores.

com ela – comprou um apartamento em Itaquera, onde mora com sua esposa.

O percurso de Dalva e seu marido é usual nas falas de outros moradores. São muito os que, vindos do Nordeste, após alguns anos de trabalho em São Paulo, conseguiram financiar sua unidade no 14 Bis. Além desse fato, possuem em comum a dupla jornada de trabalho e a longa permanência no mesmo emprego, com vínculo formalizado. Ou seja, em contraposição à ampliação dos empregos no mercado informal, à instabilidade dos postos de trabalho de uma grande parcela da população – processo que se intensifica a partir dos anos 1990¹¹⁶ –, os moradores do 14 Bis possuem uma trajetória relativamente constante e estável em relação a seus empregos e moradia.

Raimundo, cuja entrevista foi citada acima, veio do Piauí em 1989, casou-se com uma baiana, com quem mora em sua quitinete, junto a três filhos jovens. Financiou seu apartamento, pagando uma parte com o que juntou trabalhando em um mesmo emprego por 20 anos, tendo feito uma pequena reforma na quitinete antes de se mudar. Alguns elementos em comum entre as trajetórias de Raimundo e Dalva e, principalmente, o discurso desses moradores, chamam atenção tanto para a valorização do trabalho, da “batalha” pelo crescimento econômico individual, quanto para o discurso de desvalorização de políticas públicas que julgam ser assistencialistas¹¹⁷. Os dois se descrevem vitoriosos: “A gente considera uma vitória não pagar aluguel no Centro, é uma grande benção”, diz Dalva. Raimundo ainda reclama do estado do edifício, mas afirma que comparando o estado em que estava antes, “já é uma vitória”, “um sonho realizado”.

Eles descreveram as dificuldades para manter a família em São Paulo e as jornadas duplas de trabalho. Juntamente com a valorização do trabalho, a afirmação de sua centralidade para a melhoria nas condições de vida, Dalva e Raimundo se colocam em oposição aos que se mantiveram no Nordeste. A fala de Dalva demonstra como ela distancia sua trajetória daquela de seus conterrâneos, pois aqueles “se acomodam” com a ajuda do governo – fazendo clara menção às políticas de distribuição de renda atuais.

Hoje Raimundo e Dalva possuem um pequeno negócio próprio, estabelecido em seu apartamento. Assim, além de terem comprado seus apartamentos em uma mesma época¹¹⁸, os dois

¹¹⁶ Ver Feltran (2008, 2011), Telles (2006) e Arretche (2015).

¹¹⁷ Sobretudo aquelas de distribuição de renda do atual governo federal, como o Bolsa Família. Como afirma Rosa (2013), em pesquisas recentes sobre as características do cotidiano de indivíduos das camadas populares, é comum a descrição da heterogeneidade das condições de pobreza e as referências às melhorias econômicas atingidas ao longo das trajetórias dos entrevistados, fazendo referência a um passado de maiores restrições. Esses dados se inserem nos debates sobre as mudanças sociais e econômicas das últimas décadas e vem sendo tratados por uma bibliografia preocupada em refletir sobre as consequências das políticas dos governos do Partido dos Trabalhadores e dos novos arranjos de classe decorrentes dessas mudanças. Ver, por exemplo, Sousa (2012), Pochmann (2012).

¹¹⁸ É interessante notar que dos interlocutores, quase todos os moradores-proprietários, compraram seus apartamentos a partir de 2001. Justina comprou em 2005 e pagou 33 mil, Tereza em 2001 e pagou 18 mil. Maria, mesmo morando desde a década de 1960 no Conjunto, e Raimundo desde a década de 1980, compraram também neste período. Há um contexto de oferta significativa tanto de unidades à venda quanto de financiamento que permitiu que várias famílias já habitantes do Conjunto adquirissem um imóvel, como discutirei mais adiante.

dizem que esperaram anos por melhorias na Paim e que mesmo havendo ainda muito a se melhorar, sentem-se vitoriosos¹¹⁹. Há pelo menos três condicionantes que se evidenciam nas narrativas dos moradores, para que essa estabilidade ocorra.

Primeiramente, é fundamental a importância das redes de relação¹²⁰ estabelecidas pelos moradores, no momento da migração e chegada à cidade. Todos os moradores possuíam parentes que já moravam no edifício e, por intermédio desses, ali se estabeleceram. Principalmente, são os parentes ou amigos de parentes que apresentam as primeiras vagas de emprego, seja no mesmo local em que trabalham, seja em outra empresa de seus patrões, na casa de seus patrões, etc. Ou seja, os moradores do 14 Bis não se estabeleceram aleatoriamente na cidade, mas inserindo-se em uma rede já estabelecida por seus parentes e conhecidos chegados anteriormente na cidade. Como foi descrito acima, encontrei um apartamento habitado por oito homens de um mesmo município do estado do Piauí, vindos em épocas diferentes, fato que corrobora a tendência dos primeiros migrantes a tornarem-se referência de seus conterrâneos, estimulando seus conhecidos a realizarem o mesmo movimento migratório que fizeram.

Em segundo lugar, as características sociais e espaciais do Conjunto Santos Dumont são centrais para a compreensão da longa permanência das famílias no edifício. Como me disse Justina:

[No edifício] tem sempre gente entrando e saindo, mas tem gente que permanece bastante, você bebe dessa água... e acaba voltando. As pessoas gostam de sair daqui, vão para 'vila' ou para o Nordeste, mas sempre acabam voltando para o centro e para prédio, é o que acontece também com quem sai de São Paulo (Entrevista com Justina).

Encontrei moradores que estão há mais de quarenta anos morando no Conjunto. Como entender a oposição com a constante itinerância que caracteriza as trajetórias de vida das camadas populares? Há uma certa estabilidade habitacional e financeira, que está presente no cotidiano dos moradores do 14 Bis. Em comparação com outros estudos de caso, que retratam as trajetórias de famílias que habitam as periferias das cidades brasileiras no momento atual, pode-se notar como a permanência no edifício por vários anos contrasta com a “praga de cigano” (Rosa, 2013) de um

¹¹⁹ É possível aproximar os moradores proprietários daqueles pesquisados por Souza (2010). Os “batalhadores”, forma como o autor os denomina, vinculada aos discursos desses indivíduos, são trabalhadores que experienciam certa estabilidade econômica no presente, vinculadas à estabilidade econômica do país, às jornadas duplas de trabalho, à crença no hábito de poupar dinheiro. Essa forma de analisar e descrever essa parte da classe trabalhadora se contrapõe às análises que vêm nas mudanças na composição social o surgimento de uma nova classe média.

¹²⁰ O debate sobre redes de solidariedade dentro da temática da imigração destaca a importância dessas redes para o estabelecimento de vínculos nos lugares a que se destinam (ver Gomez, 2015). Esse debate está inserido em uma temática mais ampla das Ciências Sociais, ligada às redes sociais. Em relação à importância desse debate para as análises sobre o urbano na antropologia, ver Hannerz (1980). Rosa (2013) encontra uma importância semelhante nas redes de relações de moradores da periferia de São Carlos, e minha análise inspira-se em seu trabalho.

grande contingente de trabalhadores, obrigados a se mudarem frequentemente, estando sujeitos a um estado de vulnerabilidade constante¹²¹.

Como disse Justina, há uma tendência a ir e vir, para os bairros periféricos, para o Nordeste, mas há características no Conjunto que fazem com que “sempre acabem voltando” e, principalmente, permanecendo por longos períodos. A desvalorização da rua, aliada à desvalorização e deterioração física do Conjunto – ambas associadas ao estigma que se construiu tanto em torno da Paim e, em certa medida, da própria área central, como também no próprio Conjunto, tachado como “treme-treme”¹²² – garantem que tanto os aluguéis quanto o próprio valor das unidades se mantenham reduzidos. Nesse caso, o fato de a maioria das unidades serem quitinetes contribui ainda mais com a permanência das famílias. Isso porque a pequena metragem permite que a maioria das famílias que habitam o Conjunto não necessitem dividir o apartamento com outras famílias, como acontece em apartamentos encortiçados do centro. Há sim, algumas unidades divididas, principalmente por solteiros, mas também por famílias recém-formadas – como no caso dos apartamentos encortiçados do Conjunto, já descrito. Contudo, como veremos nas descrições das irmãs Tereza e Justina, quando a situação financeira da família não está estável, é necessário mudar-se para um cortiço ou dividir um apartamento maior com todos os irmãos e seus cônjuges. Quando a vida está melhor, pode-se morar apenas com marido e filhos – possibilidade esta atrelada à condição de morar em uma quitinete no Conjunto.

Justina e Tereza são irmãs e nasceram no Piauí. Foram criadas apenas pela mãe juntamente com cinco irmãos. Quando jovens, elas e seus irmãos foram migrando para São Paulo, um a um, sendo que as duas irmãs se estabeleceram em uma “casa de cômodos” no Brás. Lá trabalharam em fábricas de roupa, como arrematadora e atendente. No Brás ficaram pouco, pois quando a mãe veio do Piauí para morar com os filhos, mudaram-se todos para um apartamento na avenida Nove de Julho, de dois dormitórios. Entretanto, não foi possível para a família manter o apartamento por muito tempo, devido ao alto valor do aluguel, sendo proposto pelo fiador do imóvel que mudassem para uma quitinete no Conjunto da Paim. E assim o fizeram: “a família toda foi para o quarto andar”. Logo, as irmãs “foram arrumando marido”: primeiro Tereza mudou-se com seu marido para uma quitinete, quando seu primeiro filho nasceu. Justina ficou morando com os irmãos e a mãe até casar-se, e nesse momento também seus três irmãos homens se mudaram para outra quitinete no mesmo prédio, deixando Justina com seu marido, mãe e irmã mais nova. Finalmente, Justina, o marido e os filhos mudam-se, permanecendo a mãe com a filha mais nova em uma quitinete para elas. A partir desse período, estando apenas com a renda proveniente do trabalho dessa irmã, as duas

¹²¹ Ver Telles (2006), Rizek et al. (2015), Rosa (2013).

¹²² Ver capítulo 2.

acabam fazendo o movimento, mais de uma vez, de idas e vindas para um dos cortiços do Centro, e de volta para o 14 Bis. Hoje sua irmã, mãe solteira, mora com a mãe no edifício, e esta se prepara para voltar para o Piauí. Sem a aposentadoria da mãe, esta irmã já está procurando um quarto em uma casa de cômodo, mas, segundo Tereza, dificilmente conseguirá, pois normalmente “não aceitam crianças”.

As mudanças da família de Tereza e Justina são exemplos que demonstram as possibilidades de moradia que uma família de baixa renda encontra na área central. Além disso, a narrativa revela uma hierarquia clara entre elas. Quando os irmãos estão sós, tentando se estabelecer na cidade, a única opção é dividir um cômodo em um cortiço. As duas irmãs descreveram o quanto foi penosa essa fase e o quanto sofriam morando na habitação coletiva. Quando a família está unida, a adição de fontes de renda permite que habitem um apartamento de dois quartos. Em outro período, de dificuldades financeiras, a família muda-se para uma quitinete, primeiro todos juntos, depois espalhando-se por outras unidades acompanhando o aumento dos membros da família e um aumento da renda familiar. Aqui, mais uma vez, é importante estabelecer a diferença entre dividir uma quitinete com seus próprios familiares e morar com estes em um cômodo de cortiço. Os cortiços possuem poucas ou, por vezes, apenas uma instalação sanitária para um grande número de pessoas, além da cozinha que é partilhada¹²³. Há regras de condomínio formalizadas, há funcionários que garantem a manutenção da limpeza, há a necessidade de contrato que, se em um primeiro momento pode ser um empecilho para as famílias com renda instável e não comprovada, torna-se um alívio por garantir estabilidade e um lar fixo.

Morar na área central para os habitantes do 14 Bis implica ter acesso a equipamentos públicos, como escolas, postos de saúde e hospitais; a espaços de lazer, como praças e parques; aos teatros e cinemas. Sobre essa disponibilidade e seu real acesso por parte dos moradores, há diferentes relatos. Não são todos que possuem o hábito de usar os serviços e espaços públicos da região. Duas das entrevistadas são donas de casa e passam o período do dia em que os filhos não estão na escola com eles em sua quitinete; não houve em sua fala a descrição do uso das praças e parques, passam a maior parte do tempo em casa “assistindo notícia na TV”. Este caso remete à análise de Kowarick (2013), quando descreve o cotidiano de moradores de cortiços da área central. Muitos passam o pouco tempo livre que lhes resta na semana em casa e vão, no máximo, à igreja. Outros – como coloca o autor, geralmente aqueles com melhores condições de trabalho, de salário ou de estudo – aproveitam a estrutura de lazer, os cinemas, os bares e restaurantes populares (Kowarick, 2013; Pesquisa de campo, 2014). Assim, Ednalda leva os filhos pequenos ao Trianon nos fins de semana e Justina passa o tempo livre com eles em casa, havendo uma diferença

¹²³ Para uma descrição etnográfica de cortiços da área central, ver Kowarick (2013).

significativa entre elas: a primeira trabalha, tem o segundo grau completo e sua família possui renda relativamente maior que a segunda; enquanto Justina é dona de casa e estudou apenas até a quarta série¹²⁴.

Alguns moradores têm também, no contato com estratos sociais mais abastados, a possibilidade de acesso a serviços e facilidades que não encontrariam, por exemplo, em bairros periféricos. Os filhos dos moradores entrevistados estudam em escolas estaduais consideradas modelo e são atendidos em programas sociais diversos¹²⁵. Quando entrevistei Rodrigo, filho de Rosa e sua amiga, pedi que me contassem suas atividades cotidianas fora da escola: lugares como a praça Roosevelt, a avenida Paulista, o Shopping Frei Caneca, o Minhocão, apareceram como espaços de lazer. Contaram-me que gostam de ir à pé até o parque Ibirapuera, que gostam dos “pagodes” dos bares da República. Já Raimundo frequenta o programa de Educação de Jovens e Adultos oferecido gratuitamente por uma faculdade particular da região. O filho de Tereza faz um tratamento de fisioterapia de graça, oferecido por uma cliente da loja em que trabalha. Há uma agente de saúde que sobe e desce o prédio fazendo visitas periódicas e agendando consultas no posto de saúde do bairro.

A melhoria na qualidade de vida dos que vieram de bairros periféricos para a Paim pode ser observada nas falas dos moradores dos apartamentos encortiçados, recém-chegados de regiões mais “distantes” da cidade. Isto é notável sobretudo nas falas em que se relaciona a possibilidade de moradia na área central com a estabilidade nos empregos, ou seja, a permanência por longos anos em um mesmo local de trabalho, por parte dos moradores. Estar na área central – se não próximo ao emprego, com acesso a diferentes formas de transporte coletivo que interligam as diversas regiões da cidade – garante grande redução do tempo gasto nos deslocamentos.

Além da estabilidade no emprego, que se contrapõe à tendência de precarização das relações trabalhistas, a possibilidade de tornarem-se proprietários é fator de grande singularidade no caso estudado. Ser proprietário significa garantir, em primeiro lugar, a permanência da família em uma mesma localidade, o que permite a criação de relações com o entorno, a utilização de serviços de forma continuada, etc. Ademais, a propriedade de uma quitinete assegura a conformação de um lar unifamiliar. Assim, em contraposição aos cortiços em antigas residências do centro, ou mesmo das unidades alugadas do 14 Bis, onde a subdivisão do espaço entre famílias diferentes é prática

¹²⁴ Não se trata de afirmar, evidentemente, que há uma relação direta entre estes fatores, mas que, como aponta Kowarick, é possível notar uma tendência daqueles com melhores condições de vida também terem mais condições de se apropriarem dos equipamentos urbanos.

¹²⁵ A Escola Estadual Caetano de Campos, antiga Escola Normal e o programa “Abrace seu Bairro”, do Hospital Sírion Libanês, por exemplo. O programa oferece atividade física para a população, além de aulas de música, dança e reforço escolar para as crianças e jovens. Há também a oferta de serviços médicos gratuitos, e em duas entrevistas as mães me contaram o quanto o programa possibilitou o desenvolvimento de seus filhos. Em outro caso, em uma das quitinetes em que o filho tocava violão, tinha aprendido nas aulas do programa.

corrente, ao se adquirir uma quitinete, tem-se a garantia de um espaço exclusivo para a família.

Por fim, o terceiro fator fundamental para esta estabilidade é o acesso a crédito habitacional – tanto por parte dos moradores do Conjunto quanto dos edifícios novos –, que aparece como dado de campo balizador de seus estabelecimentos e permanências na rua. Os moradores do Conjunto mencionam datas para a “conquista” da aquisição de seus apartamentos concentradas no início e meados dos anos 2000. Ou seja, a coincidência de acesso ao financiamento por parte dos moradores, que pode ser relacionada aos movimentos de retomada do crédito imobiliário, escasso e desestruturado com o fim do BNH¹²⁶, faz com que uma parte significativa dos estratos da população que não possuía acesso às políticas públicas de financiamento passe a tê-lo. Nesse sentido, a grande ampliação da oferta de crédito ocorrida nos últimos anos compõe os fatores macroestruturais das mudanças e rupturas que se entrelaçam com as continuidades e permanências das características sociais e espaciais da rua¹²⁷.

Vinculado a mudanças nas políticas habitacionais implementadas pelo primeiro governo do Partido dos Trabalhadores (Shimbo, 2006), a produção privada de habitações no Brasil vem sofrendo grandes alterações, a partir da oferta de financiamento imobiliário para as empresas da construção civil e de crédito imobiliário para parcelas da população até então excluídas do mercado

¹²⁶ No Brasil a preocupação com o financiamento e produção de habitação iniciou-se no Governo de Getúlio Vargas, atrelada a fundos vinculados à remuneração de categorias de trabalho, através da criação dos Institutos de Pensão (IAPs). Assim, a partir da década de 1940 até 1964, o aporte financeiro por parte do Estado, para a produção de habitações esteve vinculado à iniciativa do próprio Estado, envolvido também na produção através dos fundos de pensão. Essa estrutura modifica-se após a instauração da ditadura militar (1964-1985), com a criação do BNH (Banco Nacional de Habitação) e do SFH (Sistema Financeiro de Habitação), baseados no incentivo à produção de habitações a partir da iniciativa de empresas privadas, com aporte financeiro do Estado.

¹²⁷ Após o fim do regime militar, a política habitacional é desarticulada institucionalmente, com o fim do BNH em 1985, aprofundando uma crise do financiamento habitacional que se estende por toda a década de 1990 (Botelho, 2007 p. 120). Desse modo, a descentralização das políticas habitacionais, definida pela Constituição de 1988, significou a não definição de um novo conjunto articulado de ações na promoção pública de habitação, mesmo com o governo federal mantendo o controle dos recursos financeiros, através do SFH, que manteve como base do financiamento habitacional (através do FGTS e SBPE). Entretanto, em meados da década de 1990, algumas alterações – em direção à criação de um sistema de crédito –, inicia uma retomada da produção de habitação em larga escala no país. A partir de 1995, primeiro mandato de Fernando Henrique Cardoso, inicia-se uma reestruturação da utilização de recursos, como o FGTS, para o subsídio habitacional, com a criação de programas de financiamento, dentre os quais nos interessam as Cartas de Crédito Associativa e Carta de Crédito Individual para pessoas físicas e associações (ver Royer 2014 p. 74). Isso porque, até o momento, como herança da rotina operacional do BNH, a alocação de recursos era feita diretamente aos incorporadores, que repassavam o financiamento aos futuros moradores (Adauto, 2013). Isso significa que, a partir dessa alteração, sendo o crédito repassado diretamente ao comprador, este passa a ter mais liberdade e possibilidade de negociação junto ao mercado imobiliário. Além disso, novas formas de análise e liberação de crédito facilitaram o acesso de famílias de menor renda. É importante ressaltar que essas alterações não tiveram resultados expressivos no volume de financiamentos concedidos no período daquele governo (Royer, 2014). Entretanto, a viabilização da carta de crédito individual, explica, em certa medida, o acesso, no caso aqui estudado, ao financiamento de imóveis usados por parte das famílias do 14 Bis. Como demonstra Royer (2014), o programa de carta de crédito parece ter tido um efeito mais significativo na potencialização do mercado de usados, pois a manutenção de altas taxas de juros inviabilizaram a expansão desse programa no período. A partir de 2004, já no governo Lula, o aporte de financiamento habitacional se amplia, tanto em relação ao crédito individual, quanto às quantias disponíveis para os agentes promotores/construtores. Essa ampliação de recursos, muito significativa, resultou na ampliação do crédito, que passa a atender setores da sociedade que permaneciam excluídos do mercado de habitações.

privado de habitações. Essa produção caracterizou o que foi definido como *boom* imobiliário, com um incremento significativo da oferta de habitações em todo o país (Royer, 2014).

Apesar da distância socioeconômica existente entre novos e antigos moradores, estes compunham parte de um déficit habitacional histórico, pois não pertencem aos estratos médios e altos, atendidos historicamente tanto pela promoção pública quanto privada de habitação. Ou seja, se parte dos moradores dos novos edifícios compraram seu imóvel à vista, ou estão adquirindo seu segundo imóvel, outra parte, mais expressiva, aponta o financiamento como chave para a conclusão da compra. No caso dos moradores do 14 Bis, isso, evidentemente, é mais significativo ainda. Tendo morado durante anos no edifício, esses moradores – compondo um perfil de indivíduos com duplo emprego e certa estabilidade nesses cargos – chegam a uma situação (individual, mas também estrutural) que lhes permite acessar um financiamento habitacional. Essa percepção está expressa em algumas falas e a mudança dessa condição também é percebida: Lindinalva demonstra acompanhar as formas de crédito oferecidas pela Caixa Econômica Federal, quando afirma que as possibilidades de financiamento haviam sido reduzidas, pois na semana em que conversamos a Caixa, acompanhando as medidas de ajuste fiscal do Governo, anunciava a mudança de exigência da porcentagem do valor total nos financiamentos habitacionais– de 10% para 30% do valor do imóvel¹²⁸ – “agora ficou mais difícil comprar”.

Não é somente o caráter popular das quitinetes, do edifício ou do Conjunto que garante a permanência desses habitantes, pois a valorização da rua também refletiu no aumento do valor dos aluguéis no Conjunto da Paim – durante a pesquisa encontrei até mesmo casos de equivalência dos valores entre alguns desses e os aluguéis de algumas unidades dos edifícios novos¹²⁹. Uma grande parte dos moradores, mesmo estando vinculados a empregos de baixa remuneração, é proprietária do apartamento em que vive, como vimos. As formas como os moradores do 14 Bis julgam a rua, os novos moradores e suas condições de vida permite alguns apontamentos importantes sobre sua relação com a propriedade (o fato de serem donos de seu apartamento) e a apropriação conquistada a partir dela. Pode-se dizer que a propriedade garante a permanência desses moradores e contribui para impedir uma “renovação” (no sentido dado pelo poder público e por empresários) massiva do Conjunto da Paim, ou mesmo sua demolição – uma das principais promessas feitas pelos corretores

¹²⁸ Ver Estado de São Paulo, 15/05/2015. Durante o ano de 2015, várias mudanças foram anunciadas pela Caixa Econômica Federal, reduzindo a porcentagem do valor do imóvel financiado pelo banco (principalmente para imóveis usados) aumentando a taxa de juros do crédito imobiliário, ou seja, diminuindo as facilidades de financiamento da habitação. Essas medidas fazem parte dos ajustes conservadores propostos pelo governo nesse ano, em reação à “crise financeira” (ver “ofensiva conservadora e as Crises”, Brasil de Fato, 18/08/2015). Entretanto, em relação à habitação popular, financiada pelo MCMV, essas mudanças não se aplicavam, até junho de 2015. Nesse caso, a entrevista confunde as informações.

¹²⁹ Por exemplo, no início de 2014, encontrei apartamentos de um dormitório nos novos edifícios alugados por mil reais/mês. Esse também era o valor, depois do aumento, de algumas quitinetes no 14 Bis.

para os compradores dos apartamentos dos novos edifícios.

Como foi discutido, as habitações da rua – novas e antigas – passaram por um processo de intensa valorização imobiliária. Se uma quitinete no edifício 14 Bis era avaliada no mercado imobiliário, no início dos anos 2000, por um certo valor, em 2015 pode-se encontrar o mesmo apartamento por um valor até dez vezes maior. Desta forma, a propriedade de um apartamento no 14 Bis, estando este em valorização crescente, poderia impulsionar a venda dessa unidade por seu morador – pela possibilidade de rentabilidade, pela pressão de ofertas da demanda, etc. O que se observa, entretanto, a partir das falas desses proprietários, é a importância dada à possibilidade de moradia na área central, o apreço e os laços estabelecidos com a região, a proximidade com o local de trabalho; motivos estes que determinam sua permanência, à revelia da valorização imobiliária:

Olha, você não tá querendo comprar meu apartamento não, né? (risos). (...) Eu não saio daqui, nem se me pagarem muito dinheiro. Não pagar aluguel no centro já é uma grande vitória, e morar bem perto do trabalho, não pagar condução, também (Entrevista com Raimundo).

A gente lutou muito pra ter isso daqui. Foram anos juntando dinheiro...a gente tentou comprar no sétimo andar, depois uma quiti (sic) no segundo. Daí apareceu esse aqui, e a gente comprou. A gente teve que trocar o piso, foi arrumando... (...) Eu gosto daqui... e agora a rua tá ficando bonita. Minhas clientes estão todas aqui, você pode perguntar no prédio, todo mundo me conhece. Não tem como sair daqui, entendeu? (...) Não tem lugar melhor pra gente morar (Entrevista com Dalva).

Dalva e Raimundo são exemplo de vários moradores com os quais tive contato, e segundo suas falas “quem sai daqui sempre acaba voltando”. Demonstram como o edifício, por diversos fatores, como a metragem reduzida das unidades e seu consequente valor reduzido, a alta densidade, o comércio no térreo e os espaços de convivência como os bares e “pratos feitos”, fazem do Conjunto um lugar atrativo para o retorno de quem um dia já o habitou. Os apartamentos desse Conjunto, pela composição de suas características, acabam sendo singulares como possibilidade de moradia acessível a esses moradores na área central¹³⁰.

As falas de Dalva e Raimundo atestam como a distância entre o trabalho e o convívio social – que se reflete em uma rede de clientes para Dalva, dando um certo sentido comunitário ao edifício –, são motivos fortes para seu valor de uso. Esses motivos estão todos ligados a *necessidades* e *desejos*, que revelariam, segundo Lefebvre (1999), o valor de uso por trás do aparente domínio do

¹³⁰ Como na fala de um morador do Ed. São Vito, reproduzida de uma entrevista de jornal (capítulo 2), a alternativa à sua quitinete naquele edifício, só poderia ser uma habitação em um bairro distante, onde o valor do aluguel poderia ser aproximado.

valor de troca.

Como se sabe, segundo Marx, a forma-mercadoria necessita de uma relação de equivalência que permita com que a troca se realize; essa relação de equivalência é estabelecida pelo dinheiro. Uma vez que se chega a um nível de abstração em que os objetos sejam reconhecidos por seu valor monetário e somente por ele, é estabelecido o domínio do valor de troca. Característica do modo de produção capitalista, essa abstração tem como consequência a ocultação das relações sociais que fundamentam tanto a produção de mercadorias, quanto sua circulação. Ao ocultar as relações sociais, oculta-se também a singularidade que permitiria o reconhecimento, por exemplo, da criação da necessidade, ou seja, seu valor de uso, chave para que a troca de mercadorias aconteça.

Lefebvre aponta como a necessidade pode revelar o que o fetichismo da mercadoria esconde. Ou seja, o caráter social da produção de mercadorias é escondido no valor monetário, no dinheiro, que garante a equivalência dessas. Contudo, para que sejam trocadas – isto é, para que a mais-valia se realize – é necessário que exista um valor de uso. Esta leitura é fundamental para a compreensão da existência da individualidade e de uma possibilidade de surgirem brechas na lógica da mercadoria:

[O mundo da mercadoria] sua coerência tem limites; suas pretensões decepcionarão aqueles que apostam na troca e no valor de troca como absoluto. Com efeito, uma mercadoria escapa ao mundo da mercadoria: o trabalho, ou antes, o tempo de trabalho (proletário). Ele vende seu *tempo de trabalho* e continua, em princípio, livre; mesmo se crê ter vendido seu trabalho e sua pessoa, ele dispõe de direitos, de capacidades, de poderes que minam a dominação absoluta do mundo da mercadoria sobre o mundo inteiro. Por essa brecha podem entrar os “valores” repelidos, o valor de uso, as relações de livre associação etc. Não é uma brecha ocasional; é mais e melhor; a contradição se instala no coração da coesão do capitalismo (Lefebvre, 1999, p. 136).

A contradição entre valor de uso e valor de troca permite a conformação de possibilidades, de virtualidades, em meio à reprodução do ritmo da cidade, da alienação no cotidiano (Lefebvre, 1970). Podemos reconhecer isso, concretamente, no fato de que, mesmo que proprietários em uma conjuntura de rápida valorização imobiliária, os moradores do Conjunto da Paim mantêm o valor de uso como central em sua relação com a moradia. O valor de uso, por se contradizer ao valor de troca, à habitação como mera mercadoria, é uma dimensão condicionante para a permanência desses moradores na rua. A forma, isto é, o Conjunto Santos Dumont, suas características construtivas, mas principalmente, suas características espaciais, garantem a manutenção da centralidade do valor de uso e, assim, a contradição com o discurso oficial que mercantiliza as

habitações e edifícios da Paim e que concebe esse processo como absoluto.

Por fim, é importante destacar que o cotidiano dos moradores demonstra como a renovação urbana – no sentido oficial dado para o processo – não se completa, não sendo um fim, mas sim um meio para a produção de mais-valia através da própria transformação urbana. Em que pese a força ideológica do discurso que justifica essa produção, a intenção de uma homogeneização social total, como concebida pelos agentes da “renovação”, é contradita pela multiplicidade de formas de se perceber e se apropriar daquilo que é postulado como inevitável. A análise do cotidiano se contrapõe assim, aos discursos oficiais, na medida em que revela as brechas que “minam a dominação absoluta do mundo da mercadoria sobre o mundo inteiro”.

Considerações finais: habitar a casa, a rua, a cidade

No início, o objetivo que orientava a pesquisa era compreender as mudanças espaciais na área central e sua relação com as formas habitacionais. Nesse sentido, o encontro da rua Paim como um caso emblemático das transformações urbanas em curso, bem como a particularidade de sua história e de seu espaço, levou-me a delimitar a rua como recorte da pesquisa. Concentrei então minhas atenções na compreensão das mudanças espaciais que ali ocorriam por meio do cotidiano de seus habitantes, em busca de uma análise que articulasse cidade e habitação. A partir do pressuposto de que a alteração da paisagem significava, na prática, uma substituição dos moradores das camadas populares por novos moradores dos estratos médios, a pesquisa de campo revela que tal substituição não acontece sem contradições. Assim, as representações dos moradores e suas formas de apropriação do espaço permitem a constatação de uma pluralidade de agenciamentos em relação às alterações da rua: a permanência da habitação popular, à revelia dos discursos de homogeneização social da rua e das demolições; as formas de ocupação do espaço; a interação entre vizinhos; as redes de relação entre contrerrâneos e parentes; as formas de diálogo com as diversas identidades da rua. Todos estes fatores indicam que as formas de viver a “renovação” são muito mais complexas que os discursos oficiais sobre o processo.

Conhecer as trajetórias e dinâmicas diárias vividas pelos moradores permite encontrar os diversos pontos de intersecção dessas trajetórias com os destinos urbanos e com os tempos sociais e tempos políticos (Telles, 2006). Quando as histórias dos indivíduos e famílias, seus deslocamentos, percursos ocupacionais e condições de vida, são situadas no tempo e no espaço, estas mostram-se entrelaçadas com as transformações em curso na cidade e com a história daquele espaço. Esta associação permite o reconhecimento dos cruzamentos entre os destinos individuais – que também são coletivos na medida em que podem coincidir com os destinos urbanos – e as transformações (espaciais, sociais, políticas) da cidade e do urbano.

Dessa maneira, as transformações espaciais pelas quais passam localidades da área central revelam-se nas trajetórias individuais dos moradores da Paim por meio de suas falas – transformações essas agenciadas por gestões municipais, por organizações empresariais e pelos agentes imobiliários, em tentativas de revalorização da área central. Essas transformações – a “renovação”, como pretendem estes agentes – revelam o tempo político da cidade, expresso,

especificamente, nas áreas centrais, e especificamente na rua Paim. Essas trajetórias, por sua vez, são condicionadas por situações políticas mais amplas, como a ampliação do financiamento habitacional em escala nacional, frequentemente mencionado como decisivo para os destinos dos interlocutores da pesquisa.

O espaço construído e o histórico de suas transformações revelam, assim, as diversas temporalidades das a) intervenções urbanas; das b) formas de habitar; dos c) modos de vida: a) as intervenções urbanas pelas quais passou o Bexiga e áreas adjacentes à rua relacionam-se com os diferentes momentos de interesse econômico por parte dos agentes imobiliários, de abandono por parte do poder público e dos investimentos privados, de ocupação popular e, agora, de valorização da rua. Histórico de dinamismo econômico, declínio e abandono dos recursos, e de retorno e revalorização – se nos anos 1940 e 1950 a rua parecia iniciar uma inserção no movimento de verticalização e modernização da área central, nas décadas seguintes essa possibilidade é desconstruída pela permanência do casario encortiçado e dos pequenos comércios e se anuncia novamente no presente, mas a partir de novos contextos e discursos sobre o urbano. b) As formas do habitar aqui estudadas, tendo os apartamentos pequenos como foco, sintetizam também tais relações, entre transformações espaciais e tempos sociais e políticos. Se as quitinetes estão relacionadas aos ideais desenvolvimentistas, à um período de industrialização, metropolização e modernização da cidade, os studios vinculam-se a um tempo em esses ideais parecem se desfazer para dar lugar a um tempo expresso, no caso das intervenções urbanas, por meio da privatização dessas intervenções – garantindo-lhes um caráter de negócio, que vem acompanhado dos discursos de renovação urbana vinculados a modelos internacionais – e pelo avanço do capital a lugares desvalorizados. c) Os modos de vida materializados na forma dos studios e de seus edifícios vinculados à securitização da cidade, ao isolamento, à vida individual, e também à valorização e elitização do espaço, contrastam com os modos de vida dos apartamentos de quitinetes, vinculados à fruição dos espaços térreos dos edifícios, à uma coletividade e a uma valorização da sociabilidade urbana.

A estigmatização histórica da rua Paim é um dado importante para a compreensão da singularidade do caso aqui apresentado. Esta se dá em torno de ideias de perigo, insegurança e criminalidade, historicamente vinculadas à imagem da rua e parece estar em constante tensão com os discursos de renovação. Entretanto, uma das mudanças analíticas da pesquisa foi entender esses discursos como complementares, originados externamente, de pessoas que não moram ali e

representam tanto o poder público quanto os agentes imobiliários. Estes discursos, porém, permeiam o imaginário e permanecem em constante evidência nas falas dos moradores – complementando-se quando entendidos como tentativas de controle desse espaço.

Em relação às representações dos moradores, há uma pluralidade de visões sobre as transformações urbanas e sobre os vizinhos, bem como uma diversidade de expectativas quanto ao futuro da rua. Entre aproximações e distanciamentos, aqueles mais vulneráveis, os moradores dos cortiços, são considerados indesejáveis por parte dos novos moradores e daqueles moradores-proprietários do Conjunto. Por outro lado, do ponto de vista dos novos moradores, há uma indistinção entre estes mais vulneráveis habitantes de cortiços e os moradores do 14 Bis, proprietários ou não. Entre os moradores mais vulneráveis – sejam estes os moradores dos cortiços propriamente ditos ou dos apartamentos encortiçados do Conjunto –, encontrei a angústia do paradoxo de se sentirem atraídos pela “beleza” das novas construções e, ao mesmo tempo, de sentirem que dali tiveram/terão de sair. No curso da pesquisa, assim, tomou-se as posições desses moradores – os que dali saem, os que permanecem e aqueles que chegam – como posições passíveis de se complementarem e não somente se oporem.

Se o espaço concebido, definido por Lefebvre, se revela a partir, de um lado, da ideia de degradação e estigmatização da rua, do Conjunto Santos Dumont e de seus moradores; por outro, é revelado por meio do discurso de renovação urbana. As falas dos moradores dialogam constantemente com ambos os discursos e o reproduzem, contudo, recriando seus significados a partir do cotidiano. Nesse sentido, é central para a análise confrontar as falas dos moradores com os discursos que surgem externamente à realidade da rua, promover o confronto entre discursos oficiais e suas (re)significações: “(...) crucial é 'confrontar' o espaço vivido e o concebido, pela mediação de representações: como o espaço das representações e as representações do espaço 'coexistem, concordam entre si ou interferem um no outro’” (Frehse, 2013, p. 134).

Por meio de suas falas, reconhece-se a reprodução dos discursos tanto da degradação histórica da rua – materializada não somente nos cortiços e bares, mas no Conjunto e em seus moradores – quanto da renovação por que passa a rua – materializada nos novos edifícios –, a partir da qual os moradores (novos e antigos, é preciso enfatizar) projetam perspectivas de mudanças ainda maiores e de adaptação do entorno a esse novo padrão imaginado. A pesquisa de campo revelou, assim, uma relação entre os discursos dominantes de degradação e de renovação urbana: a renovação pressupõe a degradação, que, por sua vez, justifica a necessidade de renovação.

A forma como estes discursos aparecem nas falas evidenciam o caráter relacional das percepções acerca de um mesmo processo. As noções do que seja o crime, por exemplo, são variadas: os moradores antigos que permanecem valorizam as melhorias urbanas e acabam por vincular, em seu discurso, a substituição da população de trabalhadores por moradores dos estratos médios com uma expectativa de que o crime seja extinto na rua. Esta associação denota não apenas um equivocado preconceito de classe, mas a maneira como se espacializa a tendenciosa forma de intervenção nessas áreas por parte do poder público. Alguns moradores dos novos edifícios também nutrem a expectativa de que a mudança de perfil da rua possa “acabar com o crime” na região; há aqueles que, por outro lado, reconhecem na movimentação gerada pelo tráfico de drogas um fator até mesmo de segurança da rua, que nunca está deserta. Há também diferentes formas de se perceber a diversidade social da região e da rua: para alguns, esta é fator de incômodo e insegurança; enquanto outros a valorizam, sem deixar de construir uma hierarquia dentro da diversidade apontada. Essa diversidade é, portanto, seletiva, e engloba, na maioria dos casos, homossexuais, mas não travestis; habitações populares, mas não cortiços.

A “renovação urbana” dentro dos moldes capitalistas pressupõe essa dupla condição: reformas e novas construções associadas a substituição social, como foi discutido. A “renovação” aparece como inevitável na fala dos moradores novos e é reforçada na fala dos antigos, quando estes veem na mudança de classe a solução para problemas que são antes consequências da negligência e descaso do Estado e do setor privado, e não da forma dos moradores relacionarem-se com o espaço, ou de sua sociabilidade, ou ainda, de seu possível vínculo com o crime.

A importância do uso – ou seja, da diferenciação entre qualitativo e quantitativo, apropriação e propriedade, vivido e concebido – foi um oriente analítico pra compreender a importância do Conjunto Santos Dumont e a manutenção dos moradores ali, mesmo após a extrema valorização por que passaram seus apartamentos, em conformação com a valorização imobiliária da rua. Valor de uso, paradoxalmente, garantido e reiterado pela propriedade da habitação. Nesse sentido, a noção de cotidiano ganha força para a compreensão da potencialidade que tal relação possui – relação estabelecida pelos moradores do 14 Bis com seus apartamentos – e, ao mesmo tempo, de sua fragilidade e da possibilidade (sempre presente) de que tais moradores cedam à valorização, ou sejam prejudicados pelo encarecimento da vida no entorno, e acabem por vender suas unidades. O cotidiano é potencialidade – virtualidade, nas palavras de Lefebvre – mas também repetição e reprodução.

Esse potencial do uso, encontrado nas falas dos moradores proprietários, não deixa de dialogar com os discursos de renovação da rua. Pelo contrário, ele é pautado pela suposta garantia de transformações trazidas pelas novas construções e seus moradores – pela esperança de “melhorias” espaciais e simbólicas com mudança na paisagem da rua. Desse modo, a contradição se dá pela valorização de discursos que estigmatizam esses mesmos moradores que os reproduzem. Esse moradores-proprietários são, assim, também “agentes” dessa renovação – ao reproduzirem e ratificarem a ideia de renovação. Por fim, esta contradição também se dá quando esses não se identificam com aqueles moradores que, de forma brusca, tiveram que se deslocar da rua, ou aqueles que aos poucos vão deixando a Paim pela inviabilidade econômica ou simbólica de ali permanecer. Esse último caso não foi constatado pela pesquisa, mas pode ser uma realidade próxima para certos moradores entrevistados, como anuncia Jamile, moradora de um dos cortiços.

Referências

Bibliografia

- ALBANO, Celina; WERNECK, Nisia. Anotações sobre espaço e vida cotidiana. **Espaço e debates** n. 17, 1986.
- ANDRADE, Luciana T. “Estilo de vida nos condomínios residenciais fechados”. In: **As cidades e seus agentes: prática e representações**. Andrade, Luciana Teixeira; Peixoto, Fernanda Arêas; Frúgoli Jr., Heitor (orgs.). Belo Horizonte: PUC Minas, Edusp; 2006.
- ANITELLI, Felipe. TRAMONTANO, Marcelo. “Edifícios de apartamentos São Paulo 1950: mercado imobiliário e (um pouco de) arquitetura”. **Revista Pós**, v 19. N. 31, FAUUSP, 2012.
- ARANTES, Antônio A. **Paisagens paulistanas**. Editora da Unicamp: Campinas, 2000.
- ARANTES, Otília. “Uma estratégia Fatal”. In: **A cidade do pensamento único** – desmanchando consensos. Ed Vozes: Petrópolis, 2000.
- ARRUDA, Maria A. A. **Metrópole e cultura: São Paulo no meio do século XX**. EDUSC: Florianópolis, 1997.
- BONDUKI, Nabil. **As origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato, e difusão da casa própria**. Estação Liberdade: São Paulo, 1998.
- _____. “Operação São Vito: uma demolição que é um crime contra São Paulo”. *Carta Capital*. 14/10/2010. Disponível em: <http://www.cartacapital.com.br/sociedade/operacao-sao-vito-uma-demolicao-que-e-um-crime-contra-sao-paulo> Acessado em 09/2015.
- BOSETI, Adriano A. “A avenida Nove de Julho com síntese das intervenções urbanísticas na cidade de São Paulo na primeira metade do século XX”. In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (org.). **A promoção privada da habitação econômica e a arquitetura moderna: 1942-1964**. São Paulo: Rima, 2002.
- BOURDIEU, Pierre (org.). **A miséria do mundo**. Petrópolis: Vozes, 2008.
- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos** – a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. Annablume: São Paulo, 2007.
- CALDEIRA, Tereza P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp/Editora 34, 2000.

- _____. Holston, James. “Houses of Respect”. 1985.
- CARPINTÉRO, Marisa. **A construção de um sonho** – Os engenheiros-arquitetos e a formulação da política habitacional no Brasil. Ed. UNICAMP: Campinas, 2007.
- CASTRO, Márcio S. **Bexiga: um bairro afro-italiano**. Annablume: São Paulo, 2008.
- COSTA, Sabrina S. F. **Edifícios modernos e o traçado urbano no centro de São Paulo (1938-1960)**. Annablume: São Paulo, 2015.
- CUMARÚ, Francisco; REINA, Michelly. Dinâmicas imobiliárias e políticas urbanas no centro de São Paulo: uma discussão sobre gentrificação na Mooca. **Caderno das metrópoles**, v.17 n. 34, 2015.
- FELDMAN, Sarah. “São Paulo: qual centro?” in: SCHICCHI, Cristina (Org.), **Urbanismo: dossiê Rio- São Paulo**. Oculum/ Puc-CAMPINAS, 2003.
- FELTRAN, Gabriel. **Fronteiras de tensão: política e violência nas periferias de São Paulo**. Tese de doutoramento. Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, USP, 2008.
- _____. “Transformações sociais e políticas nas periferias de São Paulo”. In: Kowarick, L; Marques, E. (Org.). **São Paulo: novos percursos e atores** - sociedade, cultura e política. São Paulo: Editora 34/CEM, 2011.
- FERREIRA, João. S. W. **O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano**. Petrópolis (RJ): Vozes; São Paulo (SP): Ed. Unesp; Salvador (BA), Anpur; 2007.
- FREHSE, Fraya. “Os tempos (diferentes) do uso das praças da Sé em Lisboa e em São Paulo”. In: FORTUNA, Carlos; LEITE, Rogério P (orgs.). **Diálogos urbanos: territórios, culturas, patrimônios**. Coimbra: Almedina, 2013.
- FRÚGOLI JR., Heitor. **São Paulo: espaços público e interação social**. São Paulo: SESC, 1995.
- FRÚGOLI JR., Heitor. **Centralidade em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.
- _____; SKLAIR, Jéssica. O bairro da Luz em São Paulo: questões antropológicas sobre o fenômeno da gentrification. In: **Cuadernos de Antropología Social** n. 30, Universidad de Buenos Aires, 2009. Disponível em: <http://www.scielo.org.ar/pdf/cas/n30/n30a07.pdf>.
- _____; CHIZZOLINI, Bianca. B. “Moradias e práticas espaciais na região da Luz”. **Revista Ponto Urbe** (USP), v. 1, p. 1-21, 2012.
- _____; CAVALCANTI, Mariana. “ Territorialidades da(s) cracolândia(s) em São Paulo e no Rio de Janeiro”, **Anuário Antropológico** [Online], II | 2013. Consultado no dia 12 Janeiro 2016. URL : <http://aa.revues.org/561> ; DOI : 10.4000/aa.561.

GASPAR, Samantha. “Gentrification: processo global, especificidades locais?”. **Revista Ponto Urbe**, ano 5, 2011. Disponível em: <http://www.pontourbe.net/edicao6-artigos/107-gentrification-processo-global-especificidades-locais> (Acessado em 12/10/2014).

GRUNSPUN, Haim. **Anatomia de um bairro: o Bexiga**. Cultura: São Paulo, 1979.

HANNERZ, Ulf. **Exploring the City**. Inquiries toward an Urban Anthropology. New York and Guildford, Surrey: Columbia University Press, 1980.

HERMANN, Lúcia. “Estudo do desenvolvimento de São Paulo através da análise de um radial: a estrada do café”. **Revista do Arquivo Municipal** (São Paulo), v. 99, 1944.

INOUE, Luciana. **A iniciativa privada e o mercado formal de habitação para o trabalhador na cidade de São Paulo, 1942-1964**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, 2010.

KARA-JOSÉ, Beatriz. **Políticas culturais e negócios urbanos**. São Paulo: Ed. Ana Blume FAPESP, 2007.

_____. **A popularização do Centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos**, Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU, USP: São Paulo, 2010.

KASPER, Christian. **Habitar a rua**. Tese de doutorado. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Unicamp, 2006.

KOWARICK, Lúcio. “Cortiços - humilhação e a subalternidade”. **Tempo Social**, v. 25 n.2. São Paulo, 2013.

_____. **Viver em Risco** – sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. Ed. 34: São Paulo, 2009.

LANNA, Ana L. D. “O Bexiga e os italianos em São Paulo. 1890/1920”. In: **Os estrangeiros e a construção da cidade**. Alameda: São Paulo, 2011.

LEAL, Daniela. V. **Oscar Niemeyer e o mercado imobiliário de São Paulo na década de 1950: O escritório satélite sob a direção do arquiteto Carlos Lemos e os edifícios encomendados pelo Banco Nacional Imobiliário**. Dissertação de mestrado. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, 2003.

LEFEBVRE, Henri. **Du rural à l'urbain**. Anthropos: Paris, 1970.

_____. **De lo rural a lo urbano**. Ediciones Peninsula: Barcelona, 1971.

_____. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 1974.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

- LEMOS, Carlos. **Cozinhas; etc.** São Paulo: Perspectiva, 1976.
- MARTINS, José S. **Henri Lefebvre e o retorno à dialética.** São Paulo: Hucitec, 1996.
- MEYER, Regina. **Metrópole e Urbanismo - São Paulo anos 50.** Tese de doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1991.
- MÜLLER, Nice. A área central da cidade. In: AZEVEDO, Aroldo. **A cidade de São Paulo: estudos de Geografia Urbana.** Vol. III – Aspectos da metrópole paulista. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958.
- PAES, Célia R. **Bexiga e seus territórios.** Dissertação de Mestrado. FAUUSP, São Paulo, 1999.
- PEREIRA, Margareth S. “As palavras e a cidade: o vocabulário da segregação em São Paulo (1890 – 1930)”. **Espaço e Debates**, n. 42, São Paulo, 2001.
- PEREIRA-LEITE, Ricardo. **Estudo das estratégias das empresas incorporadoras do município de São Paulo no segmento residencial no período 1960-1980.** Dissertação de Mestrado, FAUUSP, 2006.
- PÉREZ, Johanna. **Activista Latinoamericana en Londres: Migración, Autonomía y Ciudadanía.** III Latinoamericano y del Caribe Congreso de Ciencias Sociales, FLACSO, Ecuador, del 26 al 28 de agosto de 2015.
- PINHEIRO, Maria Lucia Bressan. “Arquitetura residencial verticalizada em São Paulo nas décadas de 1930 e 1940.” In **Anais do Museu Paulista.** Vol 16, Número 1, Jan-jun 2008. Universidade de São Paulo, São Paulo: 2008. P. 109-149.
- PISSARDO, Felipe. **A rua apropriada: um estudo sobre as transformações e usos urbanos da Rua Augusta (São Paulo, 1891-2012).** Dissertação de mestrado, FAU-USP, 2013.
- Relatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo.** FAU-USP/ Lincoln Institute, 2006.
- POCHMANN, Márcio. **Nova classe média? O trabalho na base da pirâmide social brasileira.** Boitempo: São Paulo, 2012.
- PUCCINELLI, Bruno. **Se essa rua fosse minha - apropriação do espaço e sexualidade na 'rua gay' de São Paulo.** Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de São Paulo- UNIFESP, 2013.
- ROSA, Thaís T. “Favelas, periferias: uma reflexão sobre conceitos e dicotomias”. **Anais do 33 Encontro Anual da ANPOCS**, 1999.
- _____. **Cidades Outras.** Teses de doutorado, Instituto de Arquitetura e Urbanismo, USP, São Carlos, 2014.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. Tese de doutorado. Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.

ROSSETTO, Rossella. **Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas**: São Paulo – 1945/1964. Tese de doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2002.

_____. “Arquitetura moderna e tipologias de mercado: uma primeira classificação”. In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (org.). **A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna**: 1930-1964. São Carlos: RiMa, 2002.

RUBINO, Silvana. “Gentrification: notas sobre um conceito incômodo”. In: SCHICCHI, M.C. e BENFATTI, D. (orgs.). **Urbanismo: dossiê Rio de Janeiro-São Paulo**. Campinas, PUCCAMP/PROURB, 2004.

_____. “Enobrecimento urbano” In: Fortuna, C. e Leite, R. P. (orgs.). **Plural de cidade: novos léxicos urbanos**. Coimbra, Almedina, 2009, p. 25-40.

RUI, Taniele. **Nas tramas tramas do crack** – etnografia da abjeção. Terceiro Nome/Fapesp: São Paulo, 2014.

SAMPAIO, Maria Ruth de A. **A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna**: 1930-1964. São Carlos: RiMa, 2002.

_____. “O destino do São Vito”. **O Estado de São Paulo**, Espaço Aberto. 21/07/2003.

SCHNECK, Sheila. **Formação do bairro do Bexiga em São Paulo**: loteadores, proprietários, construtores, tipologias edilícias e usuários (1881-1913). Tese de Doutorado. FAU-USP, 2013.

SHIMBO, Lúcia. **Habitação Social, Habitação de mercado**: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. São Carlos: Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Carlos, 2010.

_____. “O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010)”. **Eure**, v. 39 n. 117, Maio/2013.

SILVA, Helena M. B. **Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo**. Relatório final de pesquisa. São Paulo: LabHab/Lincoln Institute of Land Policy, 2006a.

_____. “Introdução”. **De volta à cidade** - os processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. 2006b.

SILVA, Helena M. B.; SIGOLO, L. M. **Oportunidades e limites para a produção de habitação**

social no centro de São Paulo. Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

SILVA, J. Mello. “Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes de Adolf Franz Heep”. **Anais do Museu Paulista** v. 21[online], 2013.

_____. **O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960).** São Paulo: Annablume, 2010.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização.** São Paulo: Brasiliense, 1973.

SMITH, Neil. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city.** Nova York: Routledge, 2006.

SOMBINI, Eduardo A. W. **A revalorização contemporânea do centro de São Paulo: Agentes, concepções e instrumentos da urbanização corporativa (2005- 2012).** Dissertação de mestrado, Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, USP, 2013.

SOMEKH, Nadia. **A (des)verticalização de São Paulo.** Dissertação de mestrado, FAUUSP, São Paulo, 1987.

_____. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920 - 1939.** Tese de Doutorado, USP, 1994.

SOUZA, Jessé. **Os batalhadores brasileiros: nova classe média ou nova classe trabalhadora?** Ed. UFMG: Belo Horizonte, 2012.

SOUZA, Maria Adélia. A. **A identidade da metrópole: verticalização em São Paulo.** São Paulo: Hucitec/Edusp, 1994.

SOUZA, Thais C. **Cortiços em São Paulo: programas/ vistorias/ relatos.** Dissertação de mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo FAU-USP, São Paulo, 2011.

STEVENS, Jeroen. **Urbanism and stages of insurgency – Teatro Oficina, Bexiga, São Paulo.** Leuven University, Bélgica, 2013.

TELLES, Vera da Silva. “Trajetórias urbanas: fios de uma descrição da cidade”. In: _____; Cabanes, R. (orgs). **Nas tramas da cidade: trajetórias urbanas e seus territórios.** São Paulo: Humanitas, 2006.

_____. “Debates: a cidade como questão”. In: _____; Cabanes, R. (orgs). **Nas tramas da cidade: trajetórias urbanas e seus territórios.** São Paulo: Humanitas, 2006a.

VAINER, Carlos. “Pátria, empresa e mercadoria”. In: **A cidade do pensamento único – desmanchando consensos.** Vozes: Petrópolis, 2000.

VILLA, Simone. B. **Apartamento metropolitano: habitação e modo de vida na cidade de São**

Paulo. Dissertação de mestrado, Instituto de Arquitetura e Urbanismo- USP: São Carlos, 2002.

VILLAÇA, Flávio. **Sistematização crítica da obra escrita pelo Prof. Flávio José Magalhães Villaça sobre o espaço urbano.** Tese de Livre-Docência. FAUUSP, São paulo, 1989.

VEGA, Alexandre P. **Estilos e marcadores sociais da diferença em contexto urbano:** uma análise da desconstrução de diferenças entre jovens em São Paulo. Dissertação de mestrado em Antropologia. FFLCH-USP, São Paulo, 2008.

VELHO, Gilberto. **A utopia urbana:** um estudo de antropologia social. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1976.

_____. Reflexões sobre o centro urbano. In: SCHICCHI, Maria Cristina & BENFATTI, Denio. Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro. Campinas: PUC-CAMPINAS, 2003.

YAMASHIDA, Kelly. **Praça Roosevelt, centro de São Paulo:** intervenções urbanas e práticas culturais contemporâneas. Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo. IAUUSP, São Carlos, 2013.

Material de imprensa

Folha de São Paulo. “A boemia deixa a Paim, uma rua que já mudou”. 01/04/1971.

_____. “Onde viver é muito perigoso”. 13/12/1977.

_____. “Prédio inundado por esgoto é alvo da Constru”. 25/8/1993.

_____. “Secretário estuda interdições”. 31/8/1993.

_____. “Região do Baixo Augusta entra na mira do mercado imobiliário”. 04/11/2012.

_____. “Rua Paim, no centro de SP, vira aposta de incorporadoras”. 04/11/2012.

_____. “Prostitutas culpam expansão imobiliária por redução de boates na Augusta”. 09/06/2013.

_____. “Com 499 apartamentos, 'treme-treme' da rua Paim coleciona lendas e moradores ilustres”. 15/09/2013.

_____. “Apartamentos de até 30 m² são aposta de mercado, veja como decorá-los”. 31/08/2014.

_____. “Em 20 anos, rua do Baixo Augusta, em SP, foi da decadência à revitalização”. 06/12/2015.

Estado de São Paulo. Aglomeração de indivíduos. 11/10/1893.

_____. “Aluga-se uma casinha à rua Paim”. 1914.
_____. Leite de cabra. 19/12/1914.
_____. (Casa boa a 10 minutos do centro). 13/02/1927.
_____. “Vendo casa velha”. 1946.
_____. “Empregada”. 28/04/1954.
_____. “Jantar ilustre”. 1954.
_____. “Suicídios”. 18/03/1956.
_____. (Prostituição). 21/09/1957
_____. “Palacete vago”, 1959.
_____. “Homicídio às 17h na rua Paim”. 13/08/1963
_____. “Aluga-se baratíssimo”. 30/07/1965.
_____. (Estudante de filosofia preso em seu apto à rua Paim). 29/06/1968.
_____. “Parede de prédio ameaça ruir”. 30/03/1971.
_____. “São Vito: um edifício de família”. 05/12/1987.
_____. “São Vito: últimas 15 famílias preparam saída”. 22/06/2004.

Filmes

São Paulo S/A. Direção: Sérgio Person. 1965.

Noite Vazia. Direção: Walter Hugo Khouri. 1965.

Um lugar ao Sol. Direção: Gabriel Mascaro. [S.I]: Simio Filmes, 2009. (65 min).

Sites consultados

<http://www.linkaugusta.com.br/>

<http://www.br.brookfield.com/>

<http://www.setindowntown.com.br>

<http://abyarabr.brbrokers.com.br>