UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

PRESERVAÇÃO CONTRADITÓRIA NO CENTRO DE SÃO PAULO:
*degradação das Vilas Preservadas na Baixada do Glicério no contexto da
renovação urbana (Operação Urbana Centro).*

ANDRÉ LUIZ CANTON

Dissertação de Mestrado
apresentada ao Programa de
Pós-Graduação em Geografia
Humana – Depto. Geografia –
FFLCH/USP.

Orientadora: **Profa. Dra. Odette
Carvalho de Lima Seabra.**

São Paulo, junho de 2007.

Agradecimentos

A lista de colaboradores é imensa! Não poderia aqui citar todos os nomes daqueles que contribuíram de diversas formas para a conclusão desta dissertação. Mesmo assim devo considerar que algumas pessoas despontaram em certos momentos cruciais no decorrer de minha trajetória.

A principal referência encontra-se na família. O apoio incondicional de todos: pai, mãe, irmãos, cunhados e sobrinhos, foi a base mais sólida para esta realização, assim como será para muitas outras que virão.

Durante a graduação no Curso de Arquitetura, o incentivo de vários amigos foi essencial para a minha aventura na pesquisa e na docência. Agradeço profundamente a todos os meus queridos professores e amigos, especialmente: Prof. Manuel Francisco Navarro Moreno, Profa. Helena Napoleon Degreas, Luiz Carlos Cardoso, Profa. Neusa Maria Pires Thuzuki, Profa. Márcia Metran de Mello, Profa. Ana Elena Salvi, Prof. Luiz Recamán, Prof. Júlio Camargo Artigas.

O contato com o universo da Geografia trouxe-me novos amigos que colaboraram de várias formas, seja durante as aulas ou nos grupos de pesquisa, em especial: Prof. Heinz Dieter Heidemann, Profa. Margarida Maria de Andrade, Verônica Campos Patti, Profa. Amélia Luisa Damiani, Profa. Léa Francesconi.

Agradeço a Rosalina Burgos, que além de ser minha grande companheira e do apoio constante durante a realização da pesquisa, foi intensa colaboradora na produção de parte do material iconográfico, na revisão do texto e ajustes finais desta dissertação.

Um agradecimento especial à minha orientadora, Profa. Odette Carvalho de Lima Seabra. Seu extremo envolvimento no decorrer deste longo processo, particularmente nos momentos de maior conflito, promoveu uma grande amizade. A ela dedico esta dissertação.

Índice

INTRODUÇÃO	04
CAPÍTULO I: Histórico do uso e ocupação do espaço na Baixada do Glicério	14
1.1. O período das Chácaras: a antiga Chácara de Dona Ana Machado	16
1.2. O período de parcelamento das Chácaras: as vilas para moradia de trabalhadores imigrantes no contexto da industrialização	19
1.3. O desencadeamento e a consolidação do processo de encortiçamento do Glicério	23
CAPÍTULO II: A degradação das vilas do Glicério: principais intervenções	28
2.1. O caso do Sindicato dos Bancários – agente transformador	32
2.2. Outras intervenções no processo de degradação das vilas na Baixada do Glicério	36
CAPÍTULO III: Políticas e Estratégias no centro de São Paulo: o PRÓ-CENTRO e a Operação Urbana Centro	42
3.1. A Associação Viva o Centro	48
3.2. O Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo – PROCENTRO	50
3.3. A Operação Urbana Centro	52
CAPÍTULO IV: A preservação contraditória na Baixada do Glicério	59
4.1. A degradação do morar nas vilas preservadas da Baixada do Glicério ...	60
4.2. Castelinho Conde de Sarzedas – a “invenção” do patrimônio na Baixada do Glicério	70
CONSIDERAÇÕES FINAIS	75
ANEXO I	80
BIBLIOGRAFIA	84

Introdução

Na atualidade, no Brasil e no mundo, os centros históricos são objeto de interesses das políticas públicas atreladas a determinados setores dominantes do mercado, tais como o setor imobiliário, da “indústria cultural” ou do turismo. Trazem como pressuposto de suas ações um arcabouço teórico pautado em noções como reestruturação, recuperação, requalificação e renovação urbana. A compreensão destas noções faz-se necessária, já que são utilizadas, de forma generalizada, nos projetos que tratam da questão da preservação dos patrimônios arquitetônicos e urbanísticos.

No Brasil, tais projetos têm sido constantes, principalmente a partir do final da década de 1980 em exemplos como o Pelourinho em Salvador, bairro do Recife em Pernambuco e no corredor cultural do Rio de Janeiro.

Os projetos de renovação urbana obtêm, em geral, investimentos vultosos, em virtude principalmente do grande potencial turístico presente em diferentes localidades e por abrigarem interesses históricos, marcando certo apogeu das atividades econômicas específicas de determinada época e sociedade.

Em São Paulo, no que se refere ao processo de renovação urbana, podemos destacar a Lei da Operação Urbana Centro, instrumento marcado por estratégias e vinculado a diversos mecanismos políticos e mercadológicos que fazem do espaço urbano uma mercadoria a ser reproduzida na perspectiva da acumulação sempre ampliada do capital. Tal compreensão é fundamental para o desenvolvimento de estudos e pesquisas que se proponham a compreender o urbano e a reprodução da cidade como negócio.

No processo de renovação urbana, a produção e reprodução do espaço apresentam-se como campo de possibilidades de investimentos, por intermédio de estratégias especulativas de setores produtivos e financeiros que muito nos revelam sobre a relação entre produção e circulação, na qual a cidade se torna um grande negócio, sendo o espaço sua principal mercadoria.

estende até o sopé da colina (Várzea do Tamanduateí), a sudeste do referido centro.

Esta área é proveniente do desmembramento de uma chácara (onde atualmente se situa a Baixada do Glicério), no final do século XIX, na qual foram construídas algumas vilas (FIGURA 02) com função residencial para favorecer a atividade rentista, frente à demanda da classe operária por habitação. A predominância do uso residencial mantém-se desde a construção das vilas, a partir de 1910 e será analisada no Capítulo I.

Figura 02: Conjunto das vilas no perímetro da área de estudo

Obs: Para o desenvolvimento do trabalho de campo, o conjunto de vilas residenciais existentes na Baixada do Glicério foi subdividido em blocos (de A a J), sendo três deles referentes ao objeto específico desta dissertação, ou seja, as vilas preservadas (A, E, I).

Dentre o conjunto das vilas, três delas (FIGURA 03) foram reconhecidas como patrimônio imobiliário municipal e incorporadas como áreas especiais Z8-200, atualmente configuradas como ZEPEC, como já foi mencionado. Demonstraremos que tal permanência contribui para a “contenção” ou adiamento de investimentos na área.

Por hora vamos assinalar que três conjuntos são preservados, contendo lotes extremamente fragmentados, e que esta morfologia dificulta novos investimentos, acentuando a degradação na área de estudo, o que será apresentado no Capítulo II.

A Baixada do Glicério é considerada como uma área *degradada*¹. Diante disso, temos uma *segunda hipótese* de que este processo de degradação esteja diretamente relacionado ao mencionado estado de contenção de investimentos, o que denominamos de “*congelamento*”.

Neste contexto, além da política de renovação urbana dirigida ao centro da cidade de São Paulo e consolidada pela lei da Operação Urbana Centro, as noções de degradação e de *congelamento* também foram consideradas centrais no desenvolvimento desta pesquisa.

Inicialmente, observamos que a etimologia do termo “degradação” contém significados diversificados, mas basicamente deriva do termo *degrado*, ou desterramento, banimento; de outra forma, em seu sentido vulgar, o termo refere-se também ao desgaste, ao estrago ou à deterioração, já o congelamento, intenta deixar em “compasso de espera” determinadas áreas urbanas.

O processo de renovação urbana, estabelecido pela OUC, acentua a degradação das edificações residenciais existentes na área de estudo, piorando as condições de habitabilidade da população quando adota o congelamento. Consideramos este efeito (“estado de congelamento”), promovido pelo capital imobiliário que parece aguardar lentamente a possibilidade de novos investimentos, como um fator a mais de degradação.

O termo “congelamento” nos pareceu bastante apropriado para definirmos as condições de permanência da degradação, no caso da Baixada do Glicério. Enquanto a degradação se concretiza espacialmente, e ao longo do tempo, pela falta de manutenção (investimentos) nas edificações consideradas, o congelamento agrava a situação de degradação. Quando tais áreas degradadas passam a ser objeto do processo de renovação urbana, rompe-se com o estado de congelamento e com a degradação em decorrência dos novos investimentos, o que pressupõe a demolição das antigas edificações e a expulsão da população pobre moradora. Estas questões estão contempladas no Capítulo IV.

Desta forma, congelamento e degradação possuem dimensões espaciais e temporais, considerando-se os planos teórico e histórico. Em nossa análise, isto

¹ De acordo com apreciação da SEMPLA, “algumas áreas urbanas encontram-se condicionadas à especulação e pouco a pouco vão se deteriorando, devido a quase inexistência de investimentos públicos. Um grande exemplo desta deterioração é a Baixada do Glicério” – BDP Cadernos Regionais – Base de dados para planejamento – Administração Regional da Sé, agosto de 1993.

pode ser observado numa periodização que se inicia com a existência da Chácara de Dona Ana Machado (até final do séc. XIX), desmembrada para a construção de vilas para aluguel, as quais passaram por um processo de degradação com encortiçamento e desgaste das edificações, até sua demolição e liberação dos terrenos para novos investimentos. Este processo será tratado no decorrer desta dissertação.

Outra questão contemplada, no contexto da renovação urbana do centro de São Paulo, refere-se aos mecanismos de regulamentação de áreas de construção que alteram os “potenciais construtivos” dos lotes preservados por lei, garantindo a ampliação de seus coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação.

Com a OUC, foi concedida, aos proprietários de imóveis protegidos, a “transferência de potencial construtivo” desses imóveis para outros localizados em qualquer lugar da cidade de São Paulo, preferencialmente na região central². Esta questão foi desenvolvida no Capítulo III, quando abordamos a Operação Urbana Centro.

No processo de renovação urbana, o setor imobiliário recorre tanto ao fato da degradação (lugar do caos, da sujeira e da pobreza), quanto à necessidade da “renovação urbana” (limpeza do centro da cidade), construindo seus discursos, portanto mais ideológicos do que reais, para viabilizar novos projetos por meio das políticas da OUC.

Este processo implica um custo social que será demonstrado pela exposição do histórico de ocupação e o estabelecimento da propriedade na Baixada do Glicério (Capítulos I e II), uma área do centro da cidade de São Paulo, com grande concentração de cortiços e que se encontra sob os imperativos das políticas de renovação, em “estado de congelamento”.

Diante dos aspectos descritos anteriormente referentes à ação do Estado em associação com a iniciativa privada (de modo específico nas implicações da OUC sobre as vilas preservadas da Baixada do Glicério), fez-se necessário uma compreensão sobre o Estado capitalista. Para tanto, realizamos algumas leituras³

² Ou seja, isto significa que a lei da OUC permite que se construa além do determinado pela lei de Zoneamento do Município de São Paulo.

³ As principais obras consultadas foram: K.Marx e F.Engels. *A ideologia Alemã* (1964); N.Poulantzas. *O Estado, o poder, o socialismo* (1991); J.Loikine. *O estado capitalista e a questão urbana* (1997);

para fundamentar nossas análises, não pretendendo esgotar o tema. Tais leituras estão relacionadas às investigações apresentadas ao longo da dissertação, principalmente no Capítulo III referente à Operação Urbana Centro.

Ainda em termos teóricos, no que se refere ao fenômeno da renovação urbana no Brasil, podemos encontrar duas posições que se destacam no debate sobre o tema. Em linhas gerais, de um lado, defende-se a necessidade de reestruturação (requalificação, renovação, recuperação) de centros urbanos dada à caracterização desses locais, nos últimos anos, pela violência, marginalidade e a decadência das construções. Essa concepção afirma que investimentos do setor público e privado podem reverter esse quadro, tornando os locais mais atrativos, inclusive para novos investimentos, o que impediria que se iniciasse um novo empobrecimento após a recuperação. A principal aposta é na preservação do patrimônio histórico e nos investimentos culturais.

De outro lado, acusa-se as iniciativas de recuperação e revitalização dos centros urbanos de reproduzir um processo de "gentrificação", isto é, o enobrecimento de locais anteriormente populares. O resultado desse processo seria o aprofundamento das desigualdades, com a expulsão da população de baixa renda das regiões centrais em prol de interesses dos agentes econômicos que atuam no espaço urbano. Voltaremos a este assunto no Capítulo IV.

Enfim, para o desenvolvimento desta pesquisa, definimos duas abordagens principais de investigação, considerando a degradação e o congelamento das vilas preservadas do Glicério:

- 1) a questão da *propriedade* na Baixada do Glicério

- 2) a ação do Estado em conjunto com a iniciativa privada (setor imobiliário), no contexto da renovação urbana (Operação Urbana Centro) e suas implicações sobre as Vilas Preservadas da Baixada do Glicério.

Estas abordagens (eixos de investigação) foram contempladas em Capítulos específicos na exposição desta pesquisa, conforme detalharemos mais abaixo.

Definimos ainda uma terceira abordagem, de caráter complementar, a respeito da questão do morar – viver na Baixada do Glicério, a qual buscamos

contemplar na exposição desta dissertação, mais precisamente no *sub-capítulo 4.1. A degradação do morar nas vilas preservadas da Baixada do Glicério*.

Na primeira abordagem enfatizamos a situação da *propriedade* na Baixada do Glicério, destacando o processo histórico de encortiçamento como padrão predominante de ocupação das *vilas preservadas* do Glicério, como apresentado nos Capítulos I e II.

Com o aprofundamento da pesquisa, em arquivos e em campo, pudemos verificar que *proprietário* e *morador* são categorias historicamente distintas na Baixada, já que o desmembramento da Chácara de Dona Ana Machado deu lugar a um loteamento para a construção de casas de aluguel, que serviam principalmente aos operários das fábricas instaladas nas proximidades. Além disso, as residências foram administradas inicialmente pelos herdeiros de Dona Ana Machado que residiam na região da Avenida Paulista.

Ainda quanto aos proprietários de imóveis na Baixada do Glicério, o trabalho de campo constatou o processo de extração de renda imobiliária sem investimentos, sendo que não localizamos no universo da pesquisa qualquer proprietário residindo na Baixada. Contratos de compra e venda levantados junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis resultaram numa coleção de documentos sobre o histórico e a situação recente das propriedades nas vilas preservadas, contribuindo no processo de investigação.

A segunda abordagem foi exposta no Capítulo III desta dissertação, e esteve direcionada à análise da ação do poder público e das políticas dirigidas ao centro da cidade, atreladas aos interesses da iniciativa privada, de modo específico referentes ao setor imobiliário.

Com esta abordagem, pudemos assinalar o interesse do setor imobiliário em ampliar seus investimentos no centro, com a finalidade de realizar aplicações produtivas, passando a existir a necessidade de terrenos livres, uma premissa básica para a participação desse setor em novos empreendimentos imobiliários no contexto da *renovação urbana*.

A compreensão da atuação das estratégias e políticas do poder público e iniciativa privada (Estado – mercado imobiliário), bem como sobre a situação da propriedade na Baixada do Glicério, não se fazia completa sem um agente social essencial, ou seja, os moradores daquele lugar. A realização de trabalho de campo,

com entrevistas aos moradores da Baixada do Glicério, visou complementar os estudos realizados com as abordagens anteriores, caracterizando uma terceira abordagem de caráter complementar. Desta forma, esta última abordagem teve como objetivo contribuir para uma melhor compreensão da totalidade do nosso objeto de estudo (as Vilas Preservadas do Glicério).

Realizamos esta parte da pesquisa partindo da idéia de que os diferentes níveis (político, econômico e social) pudessem ser apreendidos de forma articulada através desta abordagem que inclui a pesquisa de campo, justamente por incorporar a dimensão do cotidiano dos moradores.

Para a realização do trabalho de campo, definimos três escalas espaciais com diferentes graus de detalhamento dos dados e informações levantados, os quais estão relacionados com cada uma das escalas consideradas.

As escalas espaciais foram definidas como:

1) Escala do perímetro da Operação Urbana Centro

Nesta escala, utilizamos os dados das zonas OD (Pesquisa Origem-Destino 97), inseridas no perímetro da OUC, realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo e produzida a partir de dados amostrais. Tal fonte possibilitou uma comparação expressiva entre a situação habitacional na Baixada do Glicério e no conjunto da área central da cidade (FIGURA 01).

2) Escala do perímetro de parte da Baixada do Glicério

Nesta escala, consideramos um recorte espacial para levantamento de dados através de trabalho de campo (ano de 2002), com parâmetros da Pesquisa OD/97. A área de realização desta pesquisa foi definida pela modalidade das vilas do Glicério (preservadas ou não), a fim de caracterizar o perfil sócio-econômico da população moradora, bem como o processo de encortiçamento (FIGURA 02).

Além da pesquisa com base em questionários, o trabalho de campo também possibilitou a elaboração de mapas referentes ao uso e ocupação do solo dos anos de 1996 e de 2006.

3) Escala das Vilas Preservadas

Nesta escala, o trabalho de campo (ano de 2003) foi realizado apenas com os moradores das vilas preservadas, caracterizando-se como uma pesquisa qualitativa, mais detalhada, com questionários e entrevistas (FIGURA 03).

Nossa opção pelas vilas como objeto de pesquisa, em detrimento do conjunto de prédios construídos pelo Instituto de Previdência dos Comerciários, também localizados na Baixada do Glicério, deve-se ao fato destes se configurarem já como uma intervenção de valorização imobiliária.

Ao desenvolvermos a pesquisa qualitativa, produto do trabalho de campo realizado em março de 2002, com algumas atualizações do uso e ocupação do solo em 2006, pudemos nos aproximar da idéia do espaço vivido e do morar no Glicério, questão que almejamos aprofundar em estudos futuros.

CAPÍTULO I

Histórico do uso e ocupação do espaço na Baixada do Glicério

O histórico sobre o uso e a ocupação do espaço na Baixada do Glicério, analisado no contexto do processo de urbanização, é um elemento importante para a compreensão da expansão do núcleo urbano da cidade de São Paulo. Portanto, abordaremos tal processo através de uma periodização que possibilite entender como a área objeto de estudo foi sendo consolidada historicamente, composta por uma lógica interna e correspondendo a conteúdos reais.

Foi necessário, anteriormente à pesquisa qualitativa, localizarmos esta pequena área no interior do conjunto da área central, considerando-se que os limites da cidade de São Paulo eram bem marcados até a primeira década do século XX. A Baixada do Glicério⁴ localizava-se junto a um acentuado declive nas margens do rio Tamanduateí, caracterizando esta região como um território intransponível, que historicamente dependeria do saneamento das várzeas inundáveis para a sua ocupação efetiva. A instalação da ferrovia em 1867 e as medidas de melhoramentos e “enxugamento” da várzea daquele rio⁵, permitiram que se estabelecesse uma função industrial ao longo deste eixo ferroviário, e como consequência, a construção de vilas operárias em direção ao bairro do Brás para atender a demanda por habitações.

Nosso objeto de estudo (FIGURA 04), situado na Baixada do Glicério, está no raio de influência do núcleo original do bairro da Liberdade, junto à várzea do Tamanduateí em direção ao setor sul da região central da cidade. Seu perímetro estabelece limites com o bairro do Cambuci, a Pça João Mendes (Administração Regional Sé – AR-Sé) e o Parque D. Pedro II, através da principal via de ligação deste setor: a rua Tabatinguera. Mesmo compreendendo uma zona de caráter

⁴ Inicialmente conhecida como Baixada da Tabatinguera, devido as grandes quantidades de tabatinga (tipo de areia) encontradas na área.

⁵ Conforme o trecho do relatório de 1894 da Comissão de Saneamentos do Estado, sobre o problema do Rio Tamanduateí: “As obras da retificação do Tamanduateí, entre a Ponte da Estarda de Ferro Santos a Jundiaí, na Avenida Presidente Wilson, e o trecho inicial, hoje na Várzea do Ipiranga, são de caráter urgente, bem como o alargamento da secção existente. O revestimento feito no canal aberto anteriormente (...) e terminado aproximadamente em 1915, tem sido mal conservado (...) impondo-se atacar obras de alargamento da secção, pois que já se faz sentir a sua deficiência, com inundações que têm atingido até o Parque D. Pedro II”.

específico, o de transição centro/bairro, o exame atento do Glicério enquanto “área de estudo”, não pôde prescindir de uma análise que considerasse o processo de urbanização, com a expansão urbana da cidade de São Paulo.

FIGURA 04 - Baixada do Glicério: área de estudo e referências do entorno

Desta forma, serão abordadas inicialmente as condições históricas que promoveram a efetiva ocupação da área do Glicério, com seus respectivos e sucessivos usos, inscrita no atual bairro da Liberdade.

1.1. O período das Chácaras: a antiga Chácara de Dona Ana Machado

O setor sul da região central da cidade de São Paulo, onde se encontra os bairros da Liberdade e Bela Vista, foi ocupado efetivamente no final do século XIX. Até então, esta área confundia-se com os campos situados além dos limites da cidade, havendo uma aglomeração de construções na área do chamado “Triângulo Central”, cujos vértices seriam os três edifícios religiosos: dos franciscanos, dos beneditinos e dos carmelitas. Deste núcleo urbano partiam caminhos que conduziam às aldeias indígenas, origem dos mais remotos bairros, e a outras vilas que mantinham relações comerciais com São Paulo, tais como Santo Amaro e Santo André.

Dois destes caminhos foram de importância fundamental para o povoamento da região que viria constituir o bairro da Liberdade: o Caminho do Mar e o Caminho para o Ibirapuera, ou “Caminho do Carro para Santo Amaro”⁶. No entanto, durante todo o século XVII, a região entre eles compreendida permaneceu semi-despovoada.

As referências que constam dos documentos oficiais⁷, quanto a construção do edifício da Câmara em 1722 no local que mais tarde comporia a Praça João Mendes, situam-no em área pertencente ao Rocio⁸. A localização da Força e da Casa de Pólvora naquela região também atestam a situação periférica do atual bairro da Liberdade no início do séc. XVIII⁹.

A abertura do primeiro cemitério público da cidade em 1779, precisamente na área da atual Baixada do Glicério (compreendido pelas atuais Rua da Glória e Galvão Bueno, na altura da Rua dos Estudantes), comprova a permanência desta característica periférica até meados do séc. XIX. Destinado aos

⁶ Atas da Câmara Municipal de São Paulo – Livro XXII

⁷ Atas da Câmara Municipal de São Paulo.

⁸ “ (...) quando o paço do Senado da Câmara confinava com o quintal dos franciscanos – um século antes que o convento se transformasse em sede da Academia de Direito – toda a vasta zona dali para cima era despovoada.” (BRUNO, 1984)

⁹ A Força, transferida da Rua Tabatinguera em 1604, teve seu nome associado à praça onde esteve erguida até aproximadamente 1891, época em que o largo passou a ser denominado Praça da Liberdade. A Casa da Pólvora, construída em 1754 no atual Largo da Pólvora, explica o fato de que até o século XIX, o bairro da Liberdade fosse conhecido como “Bairro da Pólvora.”

mortos pobres, indigentes e supliciados, recebeu sepultamentos até 1858, quando foi aberto o Cemitério da Consolação¹⁰.

Em 1813, o denominado “Bairro da Pólvora” (como era conhecido o atual bairro da Liberdade) ainda era considerado afastado do centro urbano, apesar do sensível aumento populacional e do crescimento da economia local da segunda década do século XIX em São Paulo.

Nesta época, acentuou-se a concessão de terras, vendas, revendas e partilhas dos sítios ali existentes¹¹. Além disso, a intensificação das relações comerciais, principalmente entre o núcleo de São Paulo e o centro abastecedor de Santo Amaro, promove a ocupação das imediações da “Estrada do Carro” por inúmeras chácaras (FIGURA 05).

FIGURA 05. A Chácara de Dona Ana Machado (séc. XIX)

— Chácara de Dona Ana Machado, onde se insere a área de estudo

Fonte: Mapa Histórico da Cidade de São Paulo (1874)

¹⁰ A Capela dos Aflitos ainda se encontra no beco de mesmo nome. Foi construída em 1774 e constitui um dos exemplares remanescentes da arquitetura eclesiástica do período colonial em São Paulo.

¹¹ Atas da Câmara Municipal de São Paulo

A seguir, apresentamos uma breve descrição da Chácara de Dona Ana Machado, correspondente, em grande parte, ao atual perímetro do Glicério, bem como de suas Chácaras vizinhas.

a) Chácara da Tabatinguera ou Chácara de Dona Ana Machado

Esta Chácara pertenceu a Francisco de Assis Lorena. À sua frente ficava a fonte de Santa Luzia, na atual rua de mesmo nome. Seu parcelamento ocorre durante a década de 1890, quando foram abertas as ruas Conselheiro Furtado, Conde de Sarzedas e Santa Luzia.

Os primeiros registros de propriedade da “Chácara da Tabatinguera” (Chácara de Dona Ana Machado) de 1908 revelam que ela foi objeto de herança da bisneta do último Conde de Sarzedas e localizava-se junto ao principal acesso à cidade (Ponte da Tabatinguera) em seu extremo sul, para os viajantes que percorriam o antigo “caminho do mar” (FOTO 01).

FOTO 01 – Ponte da Tabatinguera (1925).
Fonte: Arquivo DPH

No início de sua ocupação, a Baixada da Tabatinguera deteve relativa importância junto ao triângulo central, também devido à existência da célebre “república” dos estudantes da Faculdade de Direito na “Chácara dos Ingleses”, entre as ruas da Glória, Conselheiro Furtado e Tomás de Lima, local que originou a atual

Rua dos Estudantes e que fora freqüentado por ilustres personalidades, como Álvares de Azevedo¹².

b) Quinta de Francisco Machado ou Chácara dos Ingleses

Pertenceu a Francisco Machado e a Rademaker. Situava-se logo no princípio da Rua da Glória e na sua área foi traçada a Rua Sinimbu (antiga Rua da Fábrica) e o Largo de São Paulo. Em 1824, parte da propriedade foi adquirida pela Santa Casa de Misericórdia de São Paulo que construiu no local um asilo de mendicidade que ali funcionou de 1824 a 1884 e onde surgiu, mais tarde, o Externato São José.

c) Chácara Streib

Situava-se entre o largo da Força e o Largo da Pólvora. Com a sua desintegração, seus terrenos foram adquiridos pelo Barão Nicolino Barra.

A partir de 1850, com a Lei de Terras, e principalmente após o Código de Posturas de 1886, os proprietários de terras localizadas nos limites do marco de meia légua do rio foram forçados a aproveitá-las com maior eficácia, determinando por conta própria a abertura de arruamentos, alamedas e largos. Neste período foram implantadas as principais ruas do Glicério: Conselheiro Furtado e Conde de Sarzedas¹³.

1.2. O período de parcelamento das Chácaras: as vilas para moradia de trabalhadores imigrantes no contexto da industrialização

A fim de demonstrarmos o processo de parcelamento das antigas Chácaras, retomaremos alguns aspectos históricos. Os problemas referentes a habitação das camadas mais pobres da população de São Paulo já se mostravam em 1880 como consequência da aglomeração de trabalhadores na cidade, pela adoção da mão-de-obra assalariada no contexto da industrialização.

¹² SILVA BRUNO, Ernani. "História e Tradições da Cidade de São Paulo", Vol.01.

¹³ Atas da Câmara Municipal de São Paulo

Desde 1867 já havia sido estabelecida uma função industrial ao longo do eixo ferroviário instalado nas várzeas e com ela a ocupação da Baixada do Glicério, assim como das outras áreas em direção ao bairro do Brás, em atendimento à demanda habitacional dos trabalhadores das fábricas, com a presença de imigrantes italianos e posteriormente japoneses e coreanos.

Os dados do Anuário Estatístico de São Paulo referentes aos nascimentos evidenciam a presença do imigrante italiano no Glicério na primeira década do séc. XX. Estes moradores dedicavam-se ao comércio, como proprietários de padarias, empórios, etc. Alguns eram carpinteiros, outros empregavam-se nas indústrias. Por outro lado, já se podia notar a presença, mesmo que menos abrangente, de imigrantes japoneses. O número destes moradores acentuou-se nos 50 anos subsequentes, mas os primeiros chegaram à localidade pouco depois da entrada da primeira grande leva de imigração organizada e patrocinada pelo Governo paulistano em 1908, com vistas à colocação de mão-de-obra nas fazendas de café.

Por volta de 1912, os imigrantes japoneses passaram a se concentrar na Rua Conde de Sarzedas, sublocando os porões das casas, sendo que em 1920 havia cerca de 300 japoneses residindo na Rua Conde de Sarzedas. Nos finais de semana os alojamentos existentes chegavam a receber até 50 pessoas vindas do interior. Em 1914 já haviam criado uma escola primária que era mantida pela colônia. Surgiram fábricas de “tofu” e de doces e a partir de 1916 começaram a jogar *baseball* no campo da fábrica Sudam, no final da ladeira da Rua Conde de Sarzedas. Depois de 1923, construíram uma quadra de tênis entre as ruas Conde de Sarzedas e dos Estudantes¹⁴.

Além da imigração japonesa, um importante contingente sul-coreano também se instalou no Glicério, num processo imigratório iniciado por volta de 1963. A procura pela localidade reside nas “facilidades oferecidas às construções naquela região e pela proximidade do antigo ‘Parque Xangai’, que pertenceu a um casal de coreanos” (PATTI, 2000).

As duas primeiras indústrias de porte – a Sudam, fábrica de cigarros, e a Penteado, indústria têxtil, localizavam-se na várzea do Rio Tamanduateí (FOTO 02) e nas proximidades destas duas fábricas, nos terrenos mais baixos e

¹⁴ Anuários da Sociedade Japonesa de Imigração.

desvalorizados, ergueram-se vilas operárias. Podemos também considerar a existência de indústrias de pequeno e médio porte na região, por volta dos anos de 1920.

FOTO 02 – No primeiro plano, a várzea inundada do Rio Tamanduateí. Ao fundo, a Fábrica Penteado (Início séc. XX).

Fonte: Arquivo DPH

Raquel Rolnik (1981) indica que mesmo com a expansão da cidade em todas as direções através do loteamento das chácaras lindeiras ao centro entre 1886 e 1890, “como uma tentativa de gestão habitacional ao encargo da iniciativa privada”, não foi capaz de evitar a primeira crise habitacional.

O anseio dos proprietários de grandes e médios terrenos próximos ao centro da cidade, freqüentemente ocupados por chácaras, foi a extração da renda do solo urbano por meio de seu parcelamento, o que se tornou uma prática comum até o final da década de 1920.

A Chácara da Tabatinguera passa por desmembramentos a partir de 1875. Ao ser parcelada em pequenos lotes, permitiu a construção de uma série de “vilas”, como a Vila Suíça (FOTO 03), a Vila dos Estudantes e a Vila Carolina Augusto, com pequenas casas para aluguel que atendiam às exigências do Código

de Posturas de 1886. Estas vilas passaram, juntamente com o terminal de bondes da Tabatinguera, a configurar parte da paisagem da Baixada do Glicério¹⁵.

FOTO 03 – Ao centro, a Vila Suíça construída no início do século XX (1980).
Fonte: Arquivo SEMPLA

A prática do aluguel nestas vilas foi a principal forma de extração de renda pelos proprietários, até o advento da Lei do Inquilinato¹⁶ em 1934, quando sua autonomia nas determinações das condições de locação e construção das vilas foi subtraída pela garantia de maiores direitos aos moradores.

No Glicério, a forma de ocupação das residências implantadas por volta de 1926 pode ser definida como uma nova forma de uso daquele espaço, visando atender às necessidades dos operários das fábricas em morar nas imediações do trabalho, uma vez que as vilas de operários financiadas exclusivamente pelo capital industrial não eram mais construídas.

Ainda quanto à ocupação, já no século passado, podia-se constatar a existência de pensões na área, visto que a instalação do Curso Jurídico de São Paulo havia feito convergir para a cidade uma nova população de estudantes que se

¹⁵ Algumas vilas são mantidas até hoje, porém com o mínimo de investimentos realizados pelos proprietários, como a Vila Suíça e Vila dos Estudantes. As atividades que ali se desenvolveram, normalmente se vinculavam às localidades mais afastadas do Centro, como o Terminal de Bondes, funcionando até a década de 1930, a Rodoviária e o comércio atacadista, até os anos 80.

¹⁶ De acordo com Decreto de 13 de abril de 1934.

alojavam nas “repúblicas” no período letivo. Por volta de 1883 elas proliferavam nas ruas da Assembléia, Liberdade e dos Estudantes. No início do século XX, eram mais freqüentes nas proximidades do Largo da Sé, travessas da Rua da Liberdade e da Glória, e particularmente na Rua Conselheiro Furtado e Rua São Joaquim.

1.3. O desencadeamento e a consolidação do processo de encortiçamento do Glicério

A grande demanda por moradias de aluguel e a situação da legislação vigente, colaboravam para a falta de controle das moradias que iam sendo construídas, geralmente em terrenos mais baratos das baixadas, sem proteção das águas pluviais e controle dos lançamentos de esgotos. Esta situação foi combatida inicialmente pelos higienistas que então difundiam suas práticas na e para a cidade, alertando sobre os perigos da condição sanitária.

De acordo com o “Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no distrito de Sta. Ephigênia”, publicado em 1894, as condições da população moradora nos cortiços era assim analisada:

“ (...) indivíduos que vivem na miséria e abrigados aos pares, em cubículos escuros e respirando gases mefíticos, que exalam de seus próprios corpos não asseados, perdem de uma vez os princípios da moral e atiram-se cegos ao crime e ao roubo de forma a perderem sua liberdade ou ganharem por essa forma meios de realimentarem ou dormirem melhor (...)”¹⁷

As intervenções urbanísticas na área central de São Paulo nos anos 1910, expulsando seus moradores e demolindo os cortiços para afastá-los do centro, foram outra forma do poder público enfrentar a questão das habitações insalubres. As obras viárias e o embelezamento de São Paulo serviram para sanear “regiões deterioradas”, como o entorno da Sé (Rolnik, 1981), na área da Baixada do Glicério¹⁸.

¹⁷ Bonduki (1998)

¹⁸ Curiosamente, as obras de embelezamento da área central compreendem um grande número de propostas do poder público, observadas não somente na Lei de Fachadas (inserida na Lei na Operação Urbana), o mais recente implemento ao zoneamento da cidade de São Paulo, como também na Várzea do Carmo e do Vale do Anhangabaú.

O fato de que o higienismo tenha transformado suas posturas em leis não significa que essas normas eram obedecidas na prática. Pelo contrário, já no final do séc. XIX começou a se ampliar o fosso entre os padrões legais e a atividade de construção de moradia popular, empreendida quase sempre por particulares que visavam obter delas rendimentos por meio da cobrança de aluguel.

As construções deveriam ser barateadas ao máximo, sendo uma exigência intrínseca ao negócio pois os níveis de remuneração dos trabalhadores não permitiam aluguéis elevados. Os cortiços e as casas coletivas eram, portanto, essenciais para a reprodução da força de trabalho a baixos custos e, enquanto tal, não podiam ser reprimidos e demolidos na escala prevista pela lei e desejada pelos higienistas. Esse conflito entre legislação e realidade, que nunca desapareceu, decorria da necessidade inevitável de habitação no processo de exploração da força de trabalho e permeou a produção de moradias populares em São Paulo.

A ação repressora da fiscalização sanitária não seria capaz de evitar, segundo BONDUKI (1998), a “proliferação de cortiços e habitações precárias na cidade, pelo menos até meados da década de 1920, somente dificultando a construção de moradias clandestinas. Chocando-se com as condições econômicas estruturais, baseadas nos baixos salários e em regras mercantis de produção de moradias de aluguel, o higienismo perde sua arrogância”.

Até meados do século XX, observa-se uma razoável variação de tamanhos e taxas de ocupação dos lotes na área de estudo. Como predominância, no entanto, poderíamos localizar os lotes menores e uma grande concentração de ocupação dos interiores de quadra na área compreendida entre as ruas Conde de Sarzedas, Glicério, São Paulo e Conselheiro Furtado. Esta área foi primitivamente ocupada por alguns galpões industriais e por uma grande quantidade de vilas e seqüências de casas geminadas, construídas para abrigar mão-de-obra das fábricas então localizadas na Baixada do Glicério e na Rua Lavapés. Os pequenos e médios proprietários estabelecidos nessas áreas eram imigrantes europeus, principalmente de origem italiana.

Rejeitou-se a possibilidade de produção direta de moradias por órgãos governamentais ou de uma legislação que regulamentasse as relações entre locadores e inquilinos, medidas que seriam adotadas somente no governo Vargas.

Segundo Bonduki, construir casas, “assumindo o papel de capitalista”, era incompatível com a concepção liberal do Estado vigente até 1930. Contudo, o Estado, seja no capitalismo concorrencial ou monopolista, representa os interesses da classe dominante. A respeito disso, CARNOY (1994) com base em Poulantzas, nos traz a seguinte explicação:

Uma vez que os aparelhos do Estado constituem “a materialização e a condensação das relações de classe”, eles tentam, de alguma forma, representar os interesses da classe dominante. Poulantzas descreve essa representação como dois estágios de capitalismo: um é o estágio concorrencial e o outro é o capitalismo monopolista mais recente. Em ambos os estágios, o Estado está “separado da estrutura econômica, dando-lhe a aparência de ter uma autonomia relativa da classe dominante. O Estado deve “parecer” autônomo e neutro, enquanto, ao mesmo tempo, mantém as classes dominadas divididas e representa os interesses do bloco no poder das classes dominantes. A autonomia relativa é a condição necessária para o papel do Estado capitalista na representação de classes e na organização política da hegemonia. No capitalismo de monopólio, o Estado assume funções econômicas que não tinha na fase concorrencial (...) A relação de separação entre o econômico e o político se modifica: a diferença entre a política e a ideologia (as condições de produção) e o espaço econômico (as relações de produção) se torna muito menos clara. O Estado entra diretamente nas relações de produção – na valorização de capital. Assim, no estágio monopolista do capitalismo, as funções do Estado se estendem diretamente à produção como resultado das crises da própria produção capitalista. (pp.142-143)

Existe uma relação de beneficiamento do setor produtivo da construção civil, bem como da atividade rentista, com base nas construções para aluguel nas vilas da Baixada do Glicério. Semelhante ao modelo da OUC, política contemporânea de incentivos ao setor da construção, a concessão de favores ao setor privado foi a única medida implementada pelo Estado para incentivar a produção habitacional naquele período.

Este incentivo era um “bom negócio” e atendia as exigências de praticamente todos os agentes envolvidos, tanto do setor produtivo, como do setor normativo e fiscalizador: aos higienistas, possibilitava a difusão do padrão de habitação recomendável ao controle de epidemias; ao poder público, mostrava iniciativa para a melhoria da condição da moradia, ainda que sem muitos resultados

e no setor produtivo da construção civil, os beneficiados seriam os empreendedores, com o aumento dos lucros.

A respeito desta relação entre o Estado e a iniciativa privada, onde ambos se conjugam em interesses comuns, encontramos em CARNOY (1994) com base em *Marx e Engels*:

O moderno Estado capitalista é dominado pela burguesia. “Através da emancipação da propriedade privada diante da comunidade o Estado se torna uma entidade separada, ao lado e de fora da sociedade civil, mas não é nada mais do que a forma de organização que a burguesia necessariamente adota para fins internos e externos, para a garantia mútua de sua propriedade e interesses” (Marx e Engels 1964, 45). (p.68)

As terras baratas das várzeas foram ocupadas pela população pobre, por meio da ação dos proprietários, que expandiam seus loteamentos até extensas áreas com essas características, mas devido a falta de drenagem, tornava estes locais os principais focos de epidemias. As construções de habitações populares formariam então um “bom negócio”, com base na produção rentista, na qual os imóveis deveriam ser barateados ao máximo devido aos baixos níveis de remuneração dos trabalhadores, o que, de fato, não permitia a aplicação de aluguéis elevados.

Como já observado, os cortiços e as casas coletivas tornaram-se “essenciais para a reprodução da força de trabalho a baixos custos” (BONDUKI 1998), mesmo que a sua demolição fosse prevista por lei¹⁹. O processo de encortiçamento, decorrente da exploração da força de trabalho, estabeleceu um conflito histórico entre legislação e realidade e é, atualmente, a condição de habitação de uma parcela da população trabalhadora na cidade de São Paulo, entre ela, os moradores das vilas da Baixada do Glicério.

O sistema rentista mantém-se no Glicério (com o agravante da adaptação das edificações existentes – destinadas originalmente para habitação unifamiliar) sendo que a situação de encortiçamento se agrava devido às recorrentes sublocações que permitem a concentração de várias famílias por residência (TABELA 01).

¹⁹ Lei n.º 375 de 1898, que determinava a demolição ou reconstrução, de acordo com os padrões municipais, dos cortiços infectos e insalubres na cidade de São Paulo.

TABELA 01 – População e unidades residenciais das vilas

	Vilas / conjuntos	Pop. total residente	Nº de famílias	Unidades residenciais	Nº famílias por unidades residenciais
A	Rua Carolina Augusto	411	83	39	2,13
B	Rua Thomás de Lima	32	9	9	1,00
C	Rua Anita Ferraz	181	25	19	1,32
D	Rua dos Estudantes	62	9	4	2,25
E	Vila Suíça	438	89	36	2,47
F	T. de Lima/Estudantes	199	58	27	2,15
G	Rua Thomás de Lima	143	35	12	2,92
H	Rua Egas Muniz de Aragão	56	19	15	1,27
I	Rugero	250	59	27	2,19
J	Vila Estudantes	965	193	67	2,88
	TOTAL	2737	579	255	2,06 (média)

Fonte: Pesquisa OD/1997

De acordo com a pesquisa OD/1997, nos dez conjuntos considerados nesta análise, residia um total de 2737 pessoas que ocupavam 255 unidades residenciais, resultando numa situação em que cada uma dessas unidades era ocupada, em média, por mais de duas famílias. Considerando-se as condições de habitabilidade e o processo de degradação dos imóveis, veremos que esta situação foi sendo acirrada nos últimos dez anos.

CAPITULO II

A degradação das vilas do Glicério: principais intervenções

O processo que culminou com a formação de cortiços com vistas a extração de renda, via propriedade, foi acentuado com a proteção, pelas instituições do patrimônio, de algumas vilas, porque desvalorizava os terrenos e restringia totalmente quaisquer investimentos na sua manutenção. Contraditoriamente, a proteção repercutia negativamente sobre a integridade física das edificações, favorecendo a permanência dos cortiços na cidade.

Uma solução encontrada por alguns proprietários, afim de evitar a incidência do instrumento legal, ocorreu em 1977²⁰ (FOTO 04), com a demolição total das edificações no espaço que abrigava a antiga “Vila Sarzedas”, local onde hoje se encontra um amplo estacionamento (FOTO 05).

FOTO 04 - Vista parcial da Vila Sarzedas (1977).
Fonte: Arquivo DPH

FOTO 05 - Estacionamento construído na área da antiga Vila Sarzedas, demolida em 1980 (2004)

Como a preservação não era imediatamente interessante aos circuitos produtivos do setor imobiliário, algumas áreas protegidas, principalmente aquelas em que o uso permaneceu em defasagem, com as possibilidades de uso supostamente reais, por ser uma área contígua ao centro, como no Glicério, as edificações encaminham-se ao completo desgaste e comprometimento de sua estrutura. Este fato, em contraposição, cria necessidade de intervenção dos

²⁰ Levantamento de Processo de Tombamento junto a SEMPLA, realizado por Carlos Lemos em 1977, sob a forma de reivindicação de tombamentos para a área da Baixada do Glicério.

proprietários sobre tais imóveis, os quais procuram justificar suas ações, comprometendo-se a cumprir as determinações da lei.

A presença de cortiços mostra que existe uma barreira à reprodução da propriedade, no sentido da modernização, porque permite a extração da renda imobiliária sem investimentos, o que leva potencialmente a um grande desgaste das edificações que geralmente é identificado como degradação. No limite deste processo, encontram-se as demolições comandadas pelos proprietários, no sentido de reinserir a propriedade numa nova frente de valorização (FIGURA 06) (FOTOS 06 a 16).

FIGURA 06 - Espaços livres, preservações e demolições na área de estudo.

- Áreas livres**
1. Área da antiga Vila Sarzedas, demolida em 1985. Atual estacionamento
 2. Área das antigas Edificações Preservadas Z8-200 (ZEIS 3) - propriedade do Sindicato dos Bancários, demolidas em 1986. Atual terreno vazio
 3. Área de antigas edificações preservadas Z8-200 (ZEIS 3), em demolição (desde de meados de 2006).

FOTOS 06 a 10: Detalhes do processo de degradação das vilas do Glicério (2003)

FOTOS 11 a 16: Panorama geral da degradação das vilas do Glicério (2003)

Neste contexto, podemos citar um caso observado no Glicério, no conjunto “Carolina Augusto”: o Sindicato dos Bancários, proprietário de um terreno que continha três casas desta vila protegida, realizou em 1986²¹, a demolição das edificações alegando uma patologia, um comprometimento estrutural das residências existentes, além de sua parcial descaracterização. A mencionada alegação não foi considerada satisfatória pelo Departamento Normativo do Uso do Solo (DENUSO), responsável pela aprovação de projetos, o qual moveu processo contra o proprietário, que por sua vez sofreu multa de 15% sobre o valor venal do imóvel e restrições quanto a possíveis edificações que viesse a construir no local. A exposição deste caso procura comprovar que tais políticas não são capazes de controlar determinadas ações particulares, principalmente pelo caráter irrisório da pena que lhe é imputada.

2.1. O caso do Sindicato dos Bancários – agente transformador

A Operação Urbana Centro , é estabelecida como instrumento de controle, contendo um espaço definido de acordo com os objetivos do setor imobiliário, o qual em última instância apresenta-se como seu principal idealizador e beneficiário, determinando ou especulando sobre os diferentes níveis de investimento que serão aplicados.

No que interessa à Baixada do Glicério, sabe-se que ela se encontra à margem dos objetivos prioritários do setor imobiliário, mas isto não significa que algumas ações pontuais deixem de ser realizadas, mobilizando proprietários com pequeno volume de riquezas, que acabam por enfrentar o Estado no que tange a política de proteção do patrimônio.

Como já salientamos, as áreas protegidas concentram as principais determinações da Operação Urbana Centro, principalmente com relação à transferência de potencial construtivo para outras áreas da cidade. Algumas vilas do Glicério também foram objeto de preservação e têm, asseguradas por lei²², a conservação de seu conjunto arquitetônico, mas por estarem localizadas em área já desvalorizada, como são as áreas periféricas aos centros das cidades e devido a

²¹ De acordo com o registro do Processo de Proteção - SEMPLA

²² Zona Especial Z8-200, resolução do COGEP aprovado em 1977.

pronunciada falta de fiscalização²³, as alterações foram ocorrendo a medida que as necessidades promovidas pela defasagem exigiam certas adequações, como já mencionado anteriormente com relação a formação de cortiços na área.

Uma das ações mais significativas no conjunto das vilas do Glicério ocorreu em 1986, quando o Sindicato do Bancários, na época proprietário de 03 (três)²⁴ edificações localizadas à Rua Carolina Augusto, objetos de proteção Z8-200, efetuou a demolição dos imóveis, alegando sua total descaracterização de acordo com critérios não mencionados pela lei de proteção Z8-200. Estes imóveis localizavam-se no terreno onde foi construída a Quadra do Sindicato dos Bancários, projeto do Arq. Júlio de Camargo Artigas. Vale assinalar que esse projeto original previa a preservação das três edificações que “seriam revitalizadas e unidas ao bloco principal do sindicato por uma praça²⁵” (FOTOS 17 a 19).

FOTO 17: Conjunto preservado na Rua Carolina Augusto, sem a interferência do Sindicato dos Bancários (2003)

²³ A última fiscalização relatada junto à SEMPLA, ocorreu em 1986, quando foram verificadas diversas transformações que comprometiam a integridade do conjunto enquanto “patrimônio da cidade”. Ref. Proc. Nº 03-001.509-86.

²⁴ De acordo com as Escrituras com registro de matrícula: 28.101; 36.502 e 38.867 do livro nº 02 do registro geral de imóveis.

²⁵ Entrevista do Arq. Júlio Artigas, concedida à Folha de São Paulo, em 26/04/1989

FOTO 18: Parte do conjunto preservado na Rua Carolina Augusto, em degradação, propriedade do Sindicato dos Bancários (2000)

FOTO 19: Área murada - resultado da demolição realizada pelo Sindicato em parte do conjunto preservado na Rua Carolina Augusto (2006)

O CONDEPHAAT interveio como agente fiscalizador e ampliou a questão, sugerindo que estivesse ocorrendo uma demolição gradativa de todas aquelas propriedades adquiridas pelo Sindicato. O relatório do CONDEPHAAT enviado ao seu Diretor Técnico responsabilizava o Sindicato pela destruição parcial dos outros dois imóveis. Segundo a Arq. Lucilena Bastos “o sindicato não dispensou

também os devidos cuidados na conservação das demais casas que adquiriu: para evitar que elas fossem ocupadas por 'marginais', o Sindicato destelhou-as e dessa forma está acelerando a sua destruição". A análise do projeto desenvolvido pelo escritório contratado, realizada pelo CONDEPHAAT, constata a "proposta de reciclagem das casas protegidas pelo Município" que comporiam a área de uma gráfica.

Agindo contrariamente ao projeto, o sindicato efetuou a demolição, a qual deveria ter sido aprovada pelo então Departamento Normativo do Uso do Solo (DENUSO), sob os critérios da Secretaria Municipal do Planejamento (SEMPLA), órgão responsável pela proteção. Pelo contrário, em todas as instâncias não foi auferida aprovação, podendo ser verificada junto ao processo²⁶ a insuficiente comunicação entre o interessado (sindicato), o elaborador do projeto (escritório Arq. Júlio Artigas) e os órgãos de preservação (CONDEPHAAT e SEMPLA).

O encaminhamento de soluções para a conclusão do processo do Sindicato dos Bancários foi definido pelo CONDEPHAAT por meio de três propostas: a) define as diretrizes²⁷ para as novas construções que eventualmente poderiam ser realizadas no local da demolição; b) endereça ofício ao então Presidente do Sindicato dos Bancários, Sr. Adauto Bentivegna Filho, pedindo esclarecimentos sobre a demolição; c) recomenda o encaminhamento de denúncia à SEMPLA/DENUSO e à Coordenadoria do Meio Ambiente tanto pela demolição, como também pelo mau estado de conservação das outras casas. O encerramento do processo se dá pela aplicação de multa ao Sindicato dos Bancários, estipulada em 15% do valor venal do imóvel, ficando restrito o proprietário a apenas construir no local uma residência unifamiliar com no máximo 72 m² de área construída.

Desta forma, o conjunto de ações do poder público punitivas ao Sindicato dos Bancários, não impediram a destruição dos imóveis e a eventual denúncia junto aos órgãos competentes. Além disso, o sindicato mostrou grande interesse em outras propriedades contíguas àquelas que originaram o processo,

²⁶ O CONDEPHAAT envia resposta a uma solicitação de diretrizes formulada pelo escritório responsável pelo projeto, salientando que "a data de aquisição do imóvel (pelo sindicato) é 28/03/82 e o levantamento data de agosto 1985. A comparação dos dois documentos mostra que a demolição ocorreu depois de agosto de 1985, em época na qual o imóvel já pertencia ao Sindicato dos Bancários. Estranhamos o fato de serem pedidos diretrizes de intervenção para um imóvel que já não existe mais".

²⁷ O gabarito máximo de construção foi estabelecido como 5,50m ao longo de toda a profundidade dos lotes (de acordo com o processo nº 23199/84, aprovado pelo Conselho)

efetuando entre 1989 e 1996, ou seja, antes da aprovação da Operação Urbana Centro, a compra de mais 05 (cinco) imóveis²⁸ protegidos pelo poder público municipal, objetos de extração de renda por meio de locações, e com a incidência de sublocações, caracterizando o já mencionado encortiçamento das vilas do Glicério.

O processo descrito configura uma das pequenas ações particulares, neste caso, tomada como uma contravenção, que podem ser observadas nas vilas; ações derivadas da manutenção do congelamento da área revelam que nos interstícios do processo de renovação urbana e mesmo com relação ao patrimônio, a constante transformação dos lugares contém formas que não dependem exclusivamente da mobilização de grandes recursos do setor privado.

2.2. Outras intervenções no processo de degradação das vilas na Baixada do Glicério

A ocupação residencial de baixa renda é muito presente na Baixada do Glicério. Sobretudo nas vilas onde os elementos residuais remetem às origens da ocupação, embora o morador já não seja o operário e sim o encortiçado que trabalha sobretudo no comércio informal, repartindo espaço com o comércio de artigos religiosos concentrado na Rua Conde de Sarzedas²⁹.

A presença industrial tornou-se rarefeita e diluída na Baixada e hoje predominam os serviços e comércios especializados, sendo que, na Rua do Glicério, funilarias e lojas de motocicletas e acessórios impõem-se de forma crescente.

Com a abertura do Viaduto de Ligação Leste-Oeste (FOTOS 20 e 21) demoliu-se um grande número de edificações, além da antiga Pça. São Paulo e de seu teatro ali existentes. Além disso, originou um corte intransponível entre a Baixada do Glicério que fôra, no passado, seqüência da área do Cambuci.

Além da Rua Conselheiro Furtado, as zonas limítrofes à Avenida Radial apresentam ainda a função habitacional predominante, porém as moradias podem

²⁸ Conforme escrituras lavradas pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis.

²⁹ Entende-se por encortiçado o morador de habitação originalmente construída para abrigar uma única família, sendo atualmente ocupada de forma plurifamiliar; difere, portanto, dos cortiços concebidos para abrigar várias famílias, com aluguel reduzido.

ser consideradas *subnormais*, devido ao processo de encortijamento. Nos edifícios mais antigos também se instalam em concorrência o comércio e o serviço de pequeno e médio porte.

FOTOS 20 e 21: Viaduto de Ligação Leste-Oeste (2006)

A construção do viaduto de ligação Leste-Oeste separou o conjunto original das vilas em duas áreas, sendo que aquela que vai da Rua Tabatinguera, envolvendo a Rua Conde de Sarzedas até o viaduto de ligação leste-oeste, constitui nossa área de estudo (FIGURA 07). Nela se concentram as vilas operárias, serviços e comércio de caráter religioso da comunidade evangélica³⁰.

Numa pequena área definida pela Rua Conde de Sarzedas, Rua do Glicério, encosta da Rua Tabatinguera e Rua João Carvalho, existe uma série de altos edifícios formados por *Kitchenetes* (apartamentos com 60 m² em média), construídos pelo Instituto de Previdência dos Comerciantes em 1958, com alta densidade demográfica, reforçando, portanto, a predominância residencial de uma população de baixa renda (FOTOS 22 e 23). Para a construção desses prédios, foram abertas as ruas Oscar Cintra Gordinho e Helena Zerrenner³¹.

FOTOS 22 e 23: Verticalização no Glicério, nas imediações do Conjunto Residencial do Instituto de Previdência dos Comerciantes (2000)

³⁰ PATTI (2000)

³¹ Cadernos do IGEPAC - DPH

FIGURA 07: Viaduto de Ligação Leste-Oeste – separação do conjunto original das vilas da Baixada do Glicério

Considerando a totalidade da área central, a Baixada do Glicério equivale à maior concentração residencial³², sendo assim uma das principais áreas habitacionais, ou “habitacionais por excelência” desta região mas encontra-se em franca degradação, já que é ocupada por uma população empobrecida e com a menor renda individual per capita do centro da cidade³³.

Os remanescentes das vilas do Glicério, originalmente residências operárias implantadas nas proximidades das ruas Conselheiro Furtado, do Glicério e dos Estudantes, encontram-se em processo (ou em condição) de encortiçamento. A função habitacional ainda se mantém, prevalecendo, além dos “encortiçados”, as moradias unifamiliares de aluguel barato. É uma região de comércio estritamente

³² De acordo com sua densidade de 261 hab/ha, em comparação com a totalidade da Operação Urbana Centro que é de 100 hab/ha.

³³ De acordo com a pesquisa OD/97

local e com poucos serviços, porém, próxima do Centro, o que, aliado ao baixo custo dos aluguéis, denota a tendência de formação de estoque de terra por proprietários urbanos, ou, o que consideramos congelamento, que é uma provável característica das chamadas *zonas de transição*, às quais estão ao alcance da OUC (FOTO 24).

FOTO 24: Vilas e edifícios com predominância de uso residencial de baixo padrão na Baixada do Glicério (2000)

Ainda sob esta perspectiva de análise, de acordo com Helena Kohn Cordeiro, o Glicério é considerado um “sub-setor de transição, de degradação e de descarte”, devido à retração no “ritmo da urbanização”. As políticas de intervenção urbana, das quais destacamos a OUC, teriam a potência de reverter este quadro, atraindo novos investimentos imobiliários.

Neste sentido, as políticas de re-qualificação ou re-novação espacial, propostas pela OUC para a área central da cidade³⁴, utilizam-se das diversas legislações de proteção e tombamento como atrativos para a atuação do setor imobiliário. Considerando que as vilas do Glicério pertencem às zonas especiais Z8-200, definidas pelo poder público como “patrimônio municipal” com definidos graus de proteção³⁵, poderíamos supor que também fossem interessantes enquanto

³⁴ Aspecto que será melhor descrito no capítulo subsequente, quando analisaremos a formação das políticas para o centro da cidade e as suas relações com o setor imobiliário.

³⁵ De acordo com a Lei nº 8.328 de 2 de dezembro de 1975, criam-se novas zonas de uso (Z8), nas quais foram incorporadas três áreas residenciais localizadas na Baixada do Glicério, por meio de análise do padrão arquitetônico representativo à cidade.

potenciais de re-produção. Todavia, de todas as propostas enquadradas na lei da OUC, apenas uma incidiu sobre o Glicério, numa área sem proteção institucional mas que oferecia, por outro lado, espaço livre suficiente para abrigar uma construção nova, o que será tratado no Capítulo IV.

Isto nos permite salientar que áreas como as da Baixada do Glicério, são consideradas degradadas pelo poder público sob uma perspectiva de renovação urbana, portanto de requalificação. Este aspecto contém desdobramentos que serão posteriormente abordados, como estratégias de valorização concentradas pela Operação Urbana Centro, as quais especificam o verdadeiro conceito de degradação utilizado pelo setor da construção.

Assim, analisamos a Baixada do Glicério como uma área inscrita na Operação Urbana Centro, contendo alguns casos de proteção ao patrimônio e que em menor escala sofre a ação de proprietários (como é o caso da Vila Sarzedas e do Sindicato dos Bancários). Porém, e de um modo geral, quando o setor imobiliário apresenta um interesse especial por uma área, a situação se modifica e até mesmo o estatuto do patrimônio é violado.

Foi o que ocorreu, por exemplo, quando da eminente aprovação de uma área tombada na Avenida Paulista, a “Casa Matarazzo”, que foi submetida à desgaste programado, chegando ao comprometimento da estrutura, sob critérios não explicitados, visavam o uso do terreno para a construção de um edifício comercial no local.

Fato mais recente foi o caso do Hospital Matarazzo, também na Avenida Paulista, no qual o CONDEPHAAT agiu de forma inusitada, inicialmente negando a proposta de demolição ao proprietário e realizando o Tombamento no imóvel em 1986. A revisão do processo ocorreu em 1998, quando o mesmo Conselho aprovou a demolição da área mediante a apresentação de um projeto de “plano de massas”³⁶. A demolição foi evitada somente pela ação dos moradores, através da “Associação de Amigos e Moradores em Defesa da Qualidade de Vida da Bela Vista”.

Entendendo a Operação Urbana Centro como uma política que articula as ações do poder público e da iniciativa privada, mantemos a hipótese sobre o congelamento da área do Glicério, na qual o setor da construção fortalece a

³⁶ Projeto apresentado pelo Escritório técnico do arquiteto Júlio Neves.

situação de degradação, uma vez que espera o momento mais vantajoso para nelas investir.

É o que pode ser demonstrado com a análise dos elementos residuais das vilas “preservadas”, em franco processo de demolição frente às transformações recentes (FOTO 25), anunciadas pela primeira inserção da OUC no Glicério, ou seja, o novo edifício da Fundação Carlos Chagas, a ser apresentado no Capítulo IV.

FOTO 25: ao fundo, o novo edifício da Fundação Carlos Chagas, intervenção mais recente na Baixada do Glicério (2006)

CAPÍTULO III

Políticas e Estratégias no centro de São Paulo: o PRÓ-CENTRO e a Operação Urbana Centro

A construção de uma “idéia” de centro renovado na metrópole orientou-se por prioridades definidas num processo viabilizado pela administração pública através de políticas e estratégias atreladas à ação da iniciativa privada, sobretudo do setor imobiliário. A expectativa de criar um pólo de concentração metropolitano no território que abrange o centro histórico da cidade de São Paulo, desencadeou investimentos que incrementaram as atividades culturais, de lazer, de turismo e de serviços.

Este centro metropolitano está sendo pensado para atender as necessidades de uma população com maior poder aquisitivo, em substituição aos conteúdos, e também às idéias, referentes à degradação da região central, que é uma consequência das contradições próprias do processo de urbanização.

A “re-criação” de uma idéia de centro fez-se necessária na formulação de uma política cultural detentora de argumentos sobre a construção de um “centro mundial”, lançada para a absorção de novos conceitos pela sociedade, criando cada vez mais a necessidade, e expectativa, de recuperação do centro. Desta maneira, o discurso começou a produzir uma prática.

De acordo com Saskia Sassen³⁷, este processo ocorre inicialmente pela “combinação da dispersão espacial e da integração mundial, sob a condição de continuidade da concentração do domínio e do controle econômicos por poucos centros financeiros, especialmente Nova York, Londres e Tóquio”. O “centro” urbano original da cidade de São Paulo, metrópole nacional e internacional, é um objeto deste discurso renovador que indica sua transformação sob seus preceitos de um centro global.

As propostas de intervenção urbana, reconhecidas como um implemento qualitativo de “renovação” ou de “revitalização” de antigas formas urbanas tidas por

³⁷ SASSEN, Saskia. A Cidade Global. In Associação Nacional de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Reestruturação do Espaço Urbano e Regional no Brasil. Hucitec. São Paulo – 1993.

degradadas, correspondem às necessidades criadas no interior do processo de renovação urbana, principalmente por meio da idéia de “cidade mundial”, na qual se insere a cidade de São Paulo.

Estas propostas, entre outros aspectos, refletem uma necessidade de reinserção do espaço edificado, e em situação de degradação, da cidade ao circuito produtivo da construção civil, bem como para a realização produtiva do capital financeiro sob diversas formas de investimentos, com a finalidade de sua reprodução, cabendo ao Estado elaborar os instrumentos legais que o viabilizem. De acordo com HIRSCH (1978), o Estado, sendo um aparelho afastado do processo de valorização competitiva dos capitais individuais:

“(...) é capaz de criar para esses capitais a infra-estrutura que eles não podem estabelecer por iniciativa própria, devido aos seus limitados interesses de lucro. O processo de acumulação de capital e a mudança na base tecnológica de produção aí incorporada, dá origem continuamente a barreiras materiais à obtenção do lucro. Essas manifestam-se através da crise e a própria crise torna-se um veículo necessário para o implemento real das intervenções do Estado para salvaguardar a produção”. (p.63)

Este fato demonstra a natureza do Estado capitalista, já apontada por Marx e Engels³⁸ como uma necessidade de controlar os conflitos sociais entre os diferentes interesses econômicos. Tal controle, realizado pela classe economicamente mais poderosa na sociedade, revela o papel do Estado capitalista como uma resposta à necessidade de mediar o conflito de classes e manter a “ordem”, uma ordem que reproduz o domínio econômico da burguesia.

Quanto à natureza do Estado, determinada pelas exigências do modo de produção capitalista, afirma DRAPER (1977):

“O Estado surge e expressa uma real necessidade global de organização da sociedade – uma necessidade que existe, não importando qual seja a estrutura de classe específica. No entanto, enquanto houver uma classe dominante nas relações sócio-econômicas, ela vai utilizar essa necessidade para moldar e controlar o Estado dentro de suas próprias linhas de classe”. (p.319)

³⁸ MARX, Karl; ENGELS, Frederick. [1884] 1968. The Origin os the Family, Private Property, and the State. New York: International Publishers

O compromisso do poder público com o setor imobiliário pode ser demonstrado pelas determinações do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID e da Operação Urbana Centro - OUC, aprovada pela Lei 12349 de 6 de junho de 1997, como principal instrumento de renovação da área central da cidade. Neste contexto, pudemos observar que a área da Baixada do Glicério, em sua situação de degradação, está sendo transformada numa das novas frentes de valorização para o setor imobiliário.

Visando a recuperação do centro da cidade de São Paulo, o Programa Ação Centro BID/Emurb consiste de um conjunto de ações a serem implementadas por 16 secretarias e cinco empresas municipais. Essas ações são distribuídas em cinco eixos:

- a) valorização imobiliária e afetiva;
- b) transformação do perfil econômico;
- c) melhoria da circulação;
- d) recuperação do ambiente urbano e,
- e) fortalecimento institucional do município.

Para a implantação destas ações, o Programa prevê recursos orçamentários e financiados pelo BID da ordem de U\$ 100 milhões.

Especificamente referidos à formulação da Operação Urbana Diagonal Sul, que incide em parte sobre a área da Baixada do Glicério, foram aprovados no âmbito do Programa os editais de pré-qualificação, bem como os correspondentes Termos de Referência para o financiamento e a contratação dos estudos apresentados no QUADRO 01.

O processo foi dividido em três etapas. A primeira envolve recursos da ordem de R\$ 1.469.526,00 e a segunda R\$ 396.384,00. A terceira etapa de contratações totaliza R\$ 3.415.263,00. O total geral para os quinze estudos e projetos arrolados na Quadro 01 soma R\$ 5.271.380,00. O prazo de execução é de dois anos.³⁹

³⁹ Sales, Pedro M. R. *Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projetos. Parte 5 – Operação Urbana Diagonal Sul*. <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp315.asp> Acessado em 04/08/06

QUADRO 01 - Operação Urbana Diagonal Sul: estudos contratados

Etapa 1	01. Estudo de melhoria da qualidade da água do Tamanduateí
02. Geo-referenciamento das informações da PAEP 1996/2001
03. Inventário dos bens culturais: Mooca, Ipiranga, Vila Prudente
04. Mapeamento de áreas com problemas de contaminação: (sub-solo, solo, água)
05. Levantamento e análise imobiliária
06. Planejamento da infra-estrutura viária e de transporte
07. Plano-Referência de Intervenção e Ordenação Urbanística – PRIOU
Etapa 2	08. Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA
09. Elaboração de minuta para projeto de lei da OUDS
Etapa 3	10. Projeto básico 1: Via tangente
11. Projeto básico 2: Sistema de Áreas Verdes
12. .Projeto básico 3: Pólo-transposição Mooca
13. Projeto básico 4: Pólo-transposição Ipiranga
14. Projeto básico 5: Pólo-transposição Tamanduateí
15. Projeto básico 6: Pólo-transposição Largo da Concórdia (a ser incluído)

Fonte: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg000/esp315.asp> Acessado em 04/08/06

Por outro lado, o poder público local parece intensificar um “estado de congelamento”, relacionado ao processo de *desinvestimento*, verificado em determinadas áreas com predominância do uso residencial de baixo poder aquisitivo, na denominada Coroa Envoltória do centro.

CARNOY (1984) analisa tal processo de desinvestimento como uma forma de controle de classe:

“A classe capitalista domina o Estado através de seu poder econômico global. Através de seu controle dos meios de produção, a classe dominante é capaz de influenciar as medidas estatais de uma maneira que nenhum outro grupo, na sociedade capitalista, pode desenvolver,

quer financeira quer politicamente. O instrumento econômico mais poderoso nas mãos da classe dominante é a 'greve de investimento', onde os capitalistas subjagam a economia (e, conseqüentemente, o Estado), segurando o capital". (p.73)

O congelamento na mencionada Coroa Envolvória, no contexto da Operação Urbana Centro, evidencia a reserva de áreas para a expansão e a acumulação do capital.

Esta área se encontra em situação secundária quanto às prioridades de investimentos para o centro da cidade, a qual se utiliza dos diversos instrumentos de proteção: tombamentos e zonas especiais Z8-200 (atuais ZEPEC). São esses os instrumentos de proteção que originalmente serviriam para interditar as alterações na estrutura física do espaço, preservando assim elementos de grande valor histórico. Mas a vigência da OUC, quando expressa o termo "renovação urbana", pode ser um veículo de especulação imobiliária, assunto que será explorado analiticamente ao tratarmos da aplicação da OUC no Edifício da Fundação Carlos Chagas, que será utilizado pelo Tribunal de Justiça (projeto do arquiteto Ruy Ohtake), na Rua Conde de Sarzedas, ou popularmente conhecido como "Castelinho Conde de Sarzedas".

Estes territórios em situação de congelamento, ou segundo ROBIRA (2005, 10) "não capitalistas", funcionam como "reservas" para resolver crises de "expansão/acumulação do próprio sistema territorial metropolitano". Tais territórios são considerados como "adormecidos", permanecendo temporariamente invalidados para a acumulação e serão alvos das "operações urbanísticas de ajuste do espaço urbano às necessidades do capital".

Desta forma, os investimentos públicos são orientados para a renovação de estruturas "obsoletas", com localização estratégica afim de dar maior fluidez aos capitais, como no caso da Operação Urbana Centro, em São Paulo.

Os denominados "territórios-reserva" se caracterizam por serem espaços deteriorados, mantidos à espera de investimentos, estimulando o capital imobiliário em seu processo especulativo, vislumbrando grandes lucros.

Para que tais interesses se realizem, faz-se necessária a participação do Estado, com suas estratégias atreladas aos setores privados, salvaguardando a atuação dos últimos por intermédio da legalização das ações especulativas,

adequando a própria legislação urbanística para a produção do espaço que permita a acumulação do capital.

Assim, define-se uma nova relação Estado-espaço, onde a intervenção estatal cria condições para a acumulação do capital (CARLOS 2005, 29). Neste contexto, a reprodução do capital se dá através da produção do espaço, sendo que o setor financeiro se realiza através do setor imobiliário.

A degradação de determinados espaços centrais é gerada no interior do processo de urbanização, ao mesmo tempo em que a intervenção do Estado / setor imobiliário cumpre o papel de viabilizar legalmente a renovação dessas áreas. É neste sentido que tal setor elabora suas estratégias, a partir de políticas de espaço. De acordo com LEFEBVRE (1999),

“No nível global [G]⁴⁰ se exerce o poder, o Estado, como vontade e representação. Como vontade: o poder de Estado e os homens que detêm esse poder têm uma estratégia ou estratégias políticas. Como representação: os homens de Estado têm uma concepção política ideologicamente justificada do espaço (ou uma ausência de concepção que deixa o campo livre aos que propõem suas imagens particulares do tempo e do espaço)”. (p. 77)

Portanto, consideramos que tanto a degradação quanto a renovação urbana se concretizam veiculando aspectos ideológicos. Ainda segundo LEFEBVRE (1999), tais estratégias apresentam-se como “lógicas de classe”:

“(...) pois em geral consistem numa estratégia levada às suas últimas conseqüências. Nesse sentido, com algumas reservas, pode-se falar de uma ‘sócio-lógica’ e de uma ‘ideo-lógica’. O poder político dispõe de instrumentos (ideológicos e científicos). Ele tem capacidades de ação, podendo modificar a distribuição dos recursos, dos rendimentos, do ‘valor’ criado pelo trabalho produtivo”. (p.78)

Além da questão ideológica, tais estratégias concretizam-se por meio da planificação urbana como “a maior massa de intervenção do aparelho de Estado sobre a organização do espaço” (CASTELLS, 1973, 103), realizando os “interesses objetivos” da classe dominante, inclusive através de determinações econômicas.

⁴⁰ Lefebvre considera sucessivas formações econômicas e sociais: rural, industrial e urbano. Neste último se diferenciam três níveis: Nível G (Global, ou do Estado), Nível M (Misto, ou Urbano) e Nível P (Privado, ou do habitar). Ver a respeito em *A Revolução Urbana* (1999).

Em sua análise sobre o Estado capitalista, LOJKINE (1997) define o “político” como “gestão”, responsável por regular-neutralizar as contradições de uma formação social assimilada a um sistema que se reproduz indefinidamente:

“[No livro “A Renovação urbana de Paris: estrutura urbana e lógica de classes”, de M. Castells et alli] O elemento G [político] só intervém se o sistema urbano não se reproduzir sozinho, portanto se defasagens e crises vierem entrar o processo de reprodução”. O Estado na política urbana aparece ao mesmo tempo como uma válvula de segurança e como uma entidade subjetiva, consciente, materializada pela “instância planificadora”.(p.199-200)

Tal processo pode ser observado em São Paulo pelas estratégias e políticas que foram sendo engendradas entre distintos setores dominantes da sociedade. Assim, discorreremos sobre a participação da Associação Viva o Centro, sobre o PROCENTRO e, finalmente, sobre a Operação Urbana Centro.

3.1. A Associação Viva o Centro

Um bom exemplo está na participação de organizações não-governamentais, como a Associação Viva o Centro, nestas ações de renovação do centro histórico. Criada em outubro de 1991 e formada por diversos bancos, empresas comerciais e de serviços da cidade estabelecidos na área central, reivindicam como vetores de crescimento para o centro alguns aspectos específicos, destacando-se:

- a) a segurança pública;
- b) a recuperação de espaços em situação de abandono;
- c) a eliminação do mercado informal;
- d) o incentivo à função residencial,
- e) o incentivo às novas construções.

Destacaremos os dois últimos aspectos para reflexão, porque contém uma contradição: veiculam o discurso de um suposto “desejo” em manter a população residente, contrapondo-se àquele que deseja, por outro lado, renovar o conjunto edificado do centro da cidade. O problema se amplia devido à grande participação que a Associação Viva o Centro mantém junto ao corpo administrativo

da cidade, concentrando, como já mencionado, interesses de grandes empresas e bancos.

NIGRO (1995) relaciona os objetivos da Associação Viva o Centro com as determinações de políticas para a área central, apontando para a forte influência dos agentes econômicos, sob a coordenação do Banco de Boston, na “requalificação” do centro da cidade de São Paulo.

Um dos principais defensores da idéia de centro mundial, o urbanista Jordi Borja tornou-se grande colaborador da Associação Viva o Centro, sendo responsável por grande parte do arcabouço teórico utilizado pela Associação. Um dos elementos apontados por Borja, com grande insistência, para a “recuperação” do centro metropolitano é a manutenção da função habitacional também para os padrões populares⁴¹. Tal idéia parece mais um vislumbre, teoricamente ingênuo ou mal intencionado, pois é inevitável o encarecimento da renda do solo urbano, proporcionado por melhorias em infra-estrutura e na qualidade das edificações. O incremento de valor do solo urbano afeta, necessariamente a permanência de seus moradores em situação econômica menos favorecida.

O que mais se aproximou de um debate “social” no discurso da Associação Viva o Centro foi divulgado pelo Programa Ação Local, criado em 1995, com o intuito de “implementar e incrementar a qualidade de vida do usuário, daqueles que moram, trabalham ou transitam na área; os participantes da Ação Local, ou seja, a comunidade, atuam como agentes fiscalizadores do poder público⁴²”. Estes “agentes fiscalizadores” possuíam interesses comuns com a Associação, já que são formados exclusivamente pelas empresas e bancos participantes da Viva o Centro, concentrando ainda mais a atuação do setor econômico junto às determinações políticas para a área central.

É neste sentido que uma “nova higienização”, abordada por FRÚGOLI (2000), relaciona as ações da Viva o Centro com os governos municipal e estadual, na tentativa de expulsão de determinados grupos da área central da metrópole:

“Em agosto de 1997, a Comissão ProCentro – da qual a Viva O Centro faz parte – apoiou por unanimidade a proibição total do comércio informal em qualquer espaço público do centro (distritos Sé e República),

⁴¹ Revista URBS. Viva o Centro – outubro/1997 (p.17)

⁴² De acordo com a divulgação do programa pelo então Presidente da Viva O Centro, Marco Antonio Ramos de Almeida em entrevista de outubro de 1997.

tornando-o assim uma “zona de exclusão” de camelôs (...) Nessa época, a Viva O Centro propôs a criação de um “pop shopping” – mercado popular destinado a incorporar camelôs dentro de uma estrutura formal – no Sambódromo, ou seja, fora da área central, numa área sem qualquer afluxo significativo da população (...) Já em outubro de 1997, o prefeito anunciou uma megaoperação para limpar a Praça da Sé de camelôs, meninos de rua, mendigos e desocupados, com o apoio da Polícia Militar e da Guarda Civil Metropolitana”. (p.82)

3.2. O Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - PROCENTRO

A mencionada concentração de interesses, aliada aos extensos debates públicos sobre a região central, estabeleceram as bases para que fosse criado, em 1993, junto à então Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (PROCENTRO)⁴³, apresentando um conjunto de medidas que se baseavam em experiências internacionais, tais como as de Barcelona e Boston, para a revitalização da área central da cidade. Os projetos programados pelo PROCENTRO (FIGURA 08) partiram de um diagnóstico⁴⁴ realizado pela Secretaria da Habitação, indicando os principais problemas a serem enfrentados na administração pública para o estabelecimento de prioridades quanto aos investimentos direcionados ao centro da cidade, tendo como produto final as seguintes propostas:

- 1) Projeto Patriarca (pórtico);
- 2) Recuperação das fachadas do centro;
- 3) Plano de incentivo à cultura, lazer e turismo;
- 4) Plano de revisão da ocupação e utilização do espaço público;
- 5) Centro acessível (estacionamentos).

⁴³ Diário Oficial do Município de São Paulo, nº 131 - 15 de julho de 1993.

⁴⁴ O Diagnóstico para a aplicação dos projetos do PROCENTRO detectou os seguintes problemas relacionados ao centro de São Paulo: a) deterioração ambiental e paisagística; b) dificuldade de acesso, circulação e estacionamento; c) obsolescência e insuficiência do estoque imobiliário; d) deficiência de segurança patrimonial e pessoal.

coeficientes urbanísticos com contrapartida reduzida ou nula, isenção de IPTU ou ISS por prazos estabelecidos. A explícita relação que o PROCENTRO manteve com a Associação Viva O Centro, assim como com o setor imobiliário, também pode ser verificada no próprio material explicativo do programa e suas diretrizes⁴⁷.

O instrumental produzido pelo PROCENTRO não foi capaz de atender uma grande quantidade de proprietários de imóveis e ao interesse do capital imobiliário, ou seja, não compreendia um instrumento atraente o bastante para que o capital imobiliário se articulasse à sua política, tornando-se necessária sua ampliação. Para o controle de uma área muito maior do que aquela inicialmente determinada, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, completa as transações por meio de um Projeto muito mais ambicioso⁴⁸ e que configura o mais recente implemento, com experiências em diversos pontos da cidade, inclusive na própria região central (Anhangabaú): a Operação Urbana Centro.

3.3. A Operação Urbana Centro

A Operação Urbana Centro, criada pela Lei n.º 12.349 de 6 de junho de 1997, dispõe sobre uma área aproximada de 662,90 ha (FIGURA 09), “estendendo-se por todos os chamados ‘centro velho’ e ‘centro novo’, incorporando trechos do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Sta. Ifigênia”, os quais não faziam parte da área do PROCENTRO.

Com objetivos claramente definidos de “criar condições que reforcem a importância da área central para a metrópole de São Paulo, tornando-a atraente

⁴⁷ Diretrizes para um novo projeto de Operação Urbana Centro - 1993:

3.8. Acionar campanha de divulgação e marketing da Operação Urbana, em conjunto com a Associação Viva O Centro;

3.10. Estudar ações concretas e projetos-piloto em áreas localizadas, em conjunto com a Associação Viva O Centro, Secovi, Federação do Comércio etc, para divulgar e ilustrar as possibilidades abertas com a Operação Urbana;

3.12. Abrir à Associação Viva O Centro, Secovi, Instituto de Engenharia, Instituto de Arquitetos, além dos órgãos da Administração Municipal envolvidos, a participação da elaboração do projeto de Lei da Nova Operação Urbana Centro.

⁴⁸ O projeto de lei apresentado pela Empresa Municipal de Urbanização, em 1997, quando da criação da Operação Urbana Centro, possui justificativas que salientam esta necessidade de ampliação da área do PROCENTRO: “... Com o perímetro ampliado, atingindo um maior número de imóveis e áreas com uso e ocupação diferenciados, espera-se que a participação dos proprietários de imóveis e empreendedores imobiliários cresça, possibilitando um maior retorno não apenas financeiro, mas sobretudo, através da retomada da área central para a realização de novos investimentos”

para investimentos imobiliários, turísticos e culturais e consolidando sua função de centro institucional⁴⁹, a EMURB consagra-se como coordenadora de todas as propostas para a área central, encaminhando-as à aprovação pela então Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU).

Alguns aspectos referentes à Lei da Operação Urbana Centro serão por nós destacados, porque têm implicações para esta pesquisa. A consolidação de políticas urbanas para determinadas áreas, como a periferia do centro, insere-se, indubitavelmente, nos interstícios do processo (em movimento constante) de valorização do espaço. Para tanto, tomaremos três de suas características fundamentais:

A) Definição de duas áreas distintas, com políticas específicas de incentivo

- A antiga área definida pelo *PROCENTRO* como objeto de suas determinações foi incorporada ao programa da *Operação Urbana Centro (OUC)* sob a denominação de *Área de Especial Interesse (AEI)*. Nessa área está concentrado o maior potencial econômico e turístico, centros bancários e de negócios, com incentivos direcionados especificamente à construções novas ou manutenção de imóveis tombados. Tais incentivos garantiriam descontos na contrapartida financeira das propostas formuladas, com variações de maior ou menor desconto, quanto antes fosse feito o investimento para o período de 7 de junho de 2000 à 7 de junho de 2004⁵⁰.

- O restante do perímetro da Operação Urbana Centro foi conceituado como *Coroa Envoltória*; com os mesmos incentivos da *Área de Especial Interesse*, somente para as propostas de edificações residenciais, de escritórios e hoteleiras.

⁴⁹ Operação Urbana Centro - Cartilha da Área Central. EMURB, nov/2000, 2ª edição.

⁵⁰ De acordo com a tabela de descontos especiais da Operação Urbana Centro:

07/06/2000 a 06/06/2001: 80% de desconto

07/06/2001 a 06/06/2002: 60% de desconto

07/06/2002 a 06/06/2003: 40% de desconto

07/06/2003 a 06/06/2004: 20% de desconto

Obs: as propostas que se beneficiaram desses incentivos passaram por análise urbanística, aprovadas pela CNLU e os benefícios concedidos nesse período estiveram condicionados ao cumprimento de prazos de aprovação de projeto e de execução de obras.

Estas áreas atualmente possuem características comuns, principalmente devido a concentração da função residencial de baixa renda⁵¹.

FIGURA 09: Operação Urbana Centro e Área de Estudo.

- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Perímetro da área de estudo (parte da Baixada do Glicério) na Coroa Envoltória da OUC
- Perímetro do PROCENTRO, correspondente à Área de Especial Interesse da OUC

Fonte: Cartilha da Área Central – EMURB (1994)

B) Transferência de Potencial Construtivo de imóveis tombados (zonas especiais Z8-200 / atuais ZEPEC)

Através deste dispositivo, procurou-se incentivar a restauração de imóveis protegidos, concedendo ao proprietário o direito de transferir potencial

⁵¹ De acordo com a pesquisa OD/97, a renda individual per capita para a população residente nestas áreas não atinge R\$520,00 em média, para uma população de aproximadamente 72.000 habitantes, ao passo que nas áreas de Especial Interesse, este valor atinge R\$ 2.700,00 para 12.000 habitantes. Levando-se em conta que a densidade demográfica é extremamente superior na Coroa Envoltória,

construtivo de tal imóvel para outro localizado dentro ou fora do perímetro da Operação Urbana Centro. As edificações tombadas e as Z8-200 não possuem, na maioria dos casos, a máxima área construída para o lote em que estão, devido às constantes alterações na legislação ao longo do tempo, o que permitiu uma grande ampliação da área construída. Porém, como as edificações estão protegidas, não podem alterar sua estrutura, seja para demolição ou ampliação de sua área construída. A Operação Urbana Centro define a diferença entre a área construída e a área total que se poderia construir como *potencial construtivo*, que por sua vez pode ser utilizado em qualquer área da cidade. Ele passa a ser um elemento que define um tipo específico de mercado que compra e vende áreas “virtuais” ou “potenciais” na cidade (FIGURA 10).

C) Maior referência ao uso residencial no centro, em comparação a outras políticas.

O aumento do potencial construtivo para edifícios residenciais, que até a aprovação da Operação Urbana chegava no máximo coeficiente de aproveitamento relativo a 04 (quatro) vezes o terreno, passou então para 06 (seis), com a vantagem de dispensa das vagas para estacionamento, ou seja, maior capacidade construtiva de células residenciais.

FIGURA 10: Esquema de Cálculo do Potencial Construtivo

Cálculo do potencial construtivo passível de transferência para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo - CA - seja igual ou inferior a 7,5

Cálculo do potencial construtivo passível de transferência para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo - CA - seja superior a 7,5

Fonte: Cartilha da Área Central – EMURB (1994)

Estabelecendo que a política para a área central tem como principal instrumento a Operação Urbana Centro e tomando a hipótese já mencionada que, por meio da política cultural não se possa negar a existência de um “centro metropolitano”⁵², devemos analisar criticamente o desenvolvimento desta política, atrelada ao planejamento urbano, descrevendo suas aplicações específicas para diferentes áreas da região central da cidade de São Paulo.

Nos termos da Lei de Operação Urbana Centro foram demonstradas duas necessidades específicas: a “Área de Especial Interesse” assume um caráter de concentração ou de consumo direto de seu equipamento – turismo, comércio e serviços – como objeto principal para a renovação da área central e tendo prioridade no circuito de investimentos, sendo necessário estabelecer, para um melhor aproveitamento deste equipamento, uma área de infra-estrutura – hotéis, residências e garagens – na “Coroa Envoltória”. O privilégio da “Área de Especial Interesse” demonstra que os investimentos são direcionados de acordo com as necessidades do mercado imobiliário, fundamentados pela tecnocracia do Estado.

Tomando como base o pensamento de Poulantzas, CARNOY (1994) explica o modo pelo qual a tecnocracia atua enquanto estratégia relacionada à ideologia dominante:

“O Estado não só tem uma influência importante na geração de novos conhecimentos na sociedade, mas também no modo pelo qual esse conhecimento é utilizado. Poulantzas afirma que a discussão no aparelho do Estado – a discussão que está separada das massas pela relação entre poder e conhecimento – é uma discussão de ação, de estratégia. O conhecimento usado pelo Estado é parte de uma estratégia para a ação política no seio da ideologia dominante. É essa discussão que é alimentada pelo conhecimento disponível ao Estado através de seus ‘peritos’. O Estado ajuda a definir essa condição financiando e empregando intelectuais e, em seguida, a usa, de um modo específico, para reforçar a exclusão das massas do processo de tomada de decisões, enquanto, ao mesmo tempo, legitima seu papel como o centro do poder e de tomada de decisões”. (p.148)

O poder público passa a viabilizar tais investimentos tanto no plano jurídico (Lei da Operação Urbana Centro) como no econômico, com a implantação

⁵² A política urbana para áreas centrais tem uma estreita relação com a preservação, pois sendo uma política imobiliária que opera com o patrimônio histórico da cidade, na esfera da cultura, torna-se sobretudo uma política cultural.

das infra-estruturas necessárias (sob a coordenação da empresa estatal EMURB), como sendo de interesse geral. Não podendo suprimir a propriedade privada, o Estado, agente na produção do espaço, atua como uma empresa privada no processo de renovação urbana.

Segundo FAUSTO (1987), “quando o Estado assume o papel regulador das relações econômicas ele intervém nos contratos e através disto no jogo da concorrência”. Por outro lado, a ação do Estado capitalista pode se diferenciar da simples regulamentação, assumindo uma forma de intervenção que evidencia:

“A presença do Estado enquanto agente econômico, sobretudo enquanto proprietário de empresas, as quais podem funcionar como simples empresas capitalistas. Neste caso, o Estado vai além do papel de simples árbitro dos contratos, porque ele se torna parte dos contratos”. (p.314)

Desta forma, as políticas urbanas capitalistas podem ser consideradas, de acordo com LOJKINE (1997), como “resoluções parciais de dificuldades imediatas” que elevam a contradição entre as necessidades da socialização urbana e da acumulação capitalista⁵³, onde o Estado entra diretamente nas relações de produção, ou seja, na valorização de capital.

Foi neste contexto que definimos uma parcela da Baixada do Glicério como objeto de estudo desta dissertação. Localizada no perímetro da denominada “Coroa Envoltória”, o Glicério participa do processo de renovação urbana como uma área que, em princípio, serviria como infra-estrutura para a “Área de Especial Interesse”, mas na prática torna-se uma “área congelada” da cidade, aguardando os interesses para sua inserção nos circuitos de investimentos e de valorização imobiliária.

Desta forma, estudamos esta área, a qual, inicialmente, parecia não estar diretamente sob as estratégias e políticas atreladas ao mercado imobiliário. Entretanto, estando inserida nas áreas possíveis de ação da Operação Urbana Centro, suas implicações já podem ser reconhecidas, como veremos a seguir.

⁵³ “Longe de amortecer a luta de classes, a intervenção econômica e jurídica do aparelho de Estado no domínio urbano nada mais fez do que ampliar seu campo de aplicação”. (p.139)

CAPÍTULO IV

A preservação contraditória na Baixada do Glicério

A Baixada do Glicério, como já assinalado, caracteriza-se como uma área predominantemente residencial de baixo padrão, a qual demandaria investimentos sociais que não compõem os interesses reais da OUC. Neste sentido, a degradação e o “estado de congelamento” em que se encontra indica que a renovação urbana está imbricada ao modelo da gentrificação (diretamente ligado aos interesses do setor imobiliário)⁵⁴, não apresentando soluções para a demanda habitacional da população já estabelecida na área em questão.

A preservação contraditória ocorre num contexto em que as vilas preservadas da Baixada do Glicério encontram-se em intenso processo de degradação, ao mesmo tempo em que instrumentos da OUC são utilizados em novas frentes de valorização, inclusive “inventando” patrimônios que geram moeda de troca no mercado imobiliário, como é o caso do mecanismo de *transferência de potencial construtivo* que será abordado neste capítulo.

A complexa relação simultânea entre os momentos de produção e circulação do capital pode ser entrevista na relação existente entre o setor financeiro realizando-se através do setor imobiliário. Isto nos instiga a compreender mais profundamente os mecanismos existentes na formação do estado de congelamento. Trata-se de uma noção que nos auxilia no entendimento dos conflitos que emergem da participação do Estado junto aos empreendedores que atuam na produção do espaço, tema já problematizado por diversos autores no âmbito das ciências humanas.

No cerne do processo de produção do espaço o capital continua buscando formas de se reproduzir, consumindo territórios inteiros ainda que em

⁵⁴ Tomamos a proposição da teoria do *rent gap* de Neil Smith como a contribuição mais importante quanto ao processo de gentrificação, inserida na perspectiva teórica mais ampla do desenvolvimento desigual, segundo a qual o papel mais importante no processo de *gentrification* era o do desinvestimento, já que seria essencial a criação da oportunidade para o lucro.

A *gentrification* expressa um conflito de classes, com a expulsão da classe trabalhadora residente nos bairros “gentrificados”, como no caso de nosso objeto de estudo. É um processo de segregação social que leva à expulsão daqueles habitantes incapazes de suportar o processo de revalorização.

fragmentos da cidade como negócio (CARLOS, 2005), principalmente em seus centros históricos, ou ainda nas periferias urbanas, de acordo com os estudos de DAMIANI (2005).

Desta forma, constatamos que um “estado de congelamento” estaria aprofundando a degradação das vilas preservadas na Baixada do Glicério. Neste sentido, as condições de moradia das vilas estudadas também vão se degradando, o que será tratado no Sub-capítulo 4.1. A degradação do morar nas vilas preservadas da Baixada do Glicério.

Por outro lado, o congelamento mantém um estoque de áreas a serem disponibilizadas no processo de reprodução do espaço. Observamos este fato pela utilização da *transferência do potencial construtivo* para outros empreendimentos dentro ou fora do perímetro da OUC, conforme apresentaremos no Sub-capítulo 4.2. Castelinho Conde de Sarzedas – a invenção do patrimônio na Baixada do Glicério.

4.1. A degradação do morar nas vilas preservadas da Baixada do Glicério

A análise da moradia nas vilas preservadas da Baixada do Glicério revela que o “estado de congelamento” tem afetado as condições de vida dos seus moradores, aprofundando a “situação de degradação”, uma vez que os imóveis não passam pelas necessárias manutenções, ficando sujeitos, no limite, à demolições que deverão dar lugar a novos investimentos. Assim, a OUC atinge indiretamente a vida de seus moradores.

Como já indicamos na introdução desta dissertação, realizamos atividades de trabalho de campo para permitir uma abordagem complementar, cujos aspectos mais significativos serão aqui apresentados.

Foram consideradas três escalas espaciais (**a.** Perímetro da Operação Urbana Centro; **b.** perímetro de parte da Baixada do Glicério e **c.** Escala das Vilas Preservadas), que nos permitiram apreender um panorama geral das condições de vida dos moradores das Vilas Preservadas, caracterizando seu perfil sócio-econômico, bem como o processo de encortiçamento da área em questão. Tomando como base a moradia nas vilas preservadas, abordamos um universo de 48 unidades residenciais, que representam 20% do total de unidades residenciais

das vilas do Glicério. Deste universo, apenas um morador de cada unidade foi consultado, de acordo com o questionário em anexo (ANEXO 01).

O trabalho de campo também possibilitou a elaboração de mapas referentes ao uso e ocupação do solo dos anos de 1996 (MAPA 01) e de 2006 (MAPA 02). Por meio de uma análise comparativa, pudemos observar a diminuição da função residencial, o acréscimo de áreas demolidas, concomitante à diversificação das funções comerciais e de serviços e ainda os novos empreendimentos imobiliários favorecidos pela aplicação da OUC, como é o caso do “Castelinho Conde de Sarzedas”.

Ainda com base nos trabalhos de campo e na pesquisa bibliográfica referente ao processo histórico de formação das vilas do Glicério, verificamos que a maior parte dos moradores das vilas sempre foi constituída por migrantes. Estes estão presentes desde a época da origem das vilas, que datam do início do século XX. Neste primeiro momento, os trabalhadores italianos foram os moradores majoritários. Na década de 40, podemos encontrar um segundo momento no qual os coreanos passariam também a serem moradores do Glicério e no momento atual a presença de moradores nordestinos revelou-se predominante (TABELA 02).

Para os moradores das vilas analisadas, a oferta de moradias populares na Baixada do Glicério apresenta qualidades e vantagens que conciliam suas necessidades de proximidade com o local de trabalho e moradia de baixo custo, mesmo com a incidência de sub-locações (encortiçamento). Neste sentido, a satisfação das referidas necessidades é preponderante para o morador, em detrimento das condições de degradação das edificações. De acordo com uma das moradoras entrevistadas:

“Você quer saber quanto a gente ganha, toda família junta? Se não fosse por morar aqui na cidade e de pagar pouco (pelo aluguel), a gente ia ter no fim do mês um tanto a menos para o feijão e arroz, e é só. Sorte que ainda tem gente aqui que se ajuda, porque é barato (o aluguel) mas é organizado, não tem bagunça como lá na (Rua João) Teodoro. Minha obrigação com o pagamento do quarto eu não deixo faltar; é todo mês e sem atraso”.⁵⁵

⁵⁵ Dona Carmem, 49 anos, moradora da Rua Carolina Augusto. Morava com sua família em um cômodo localizado na Rua João Teodoro.

TABELA 03: Dados sobre a moradia nas vilas preservadas

	Vila	Local de Origem		Nº de indivíduos por família	Nº de famílias residentes no imóvel	Natureza do Imóvel			Renda (S. M.)	
		Cidade	UF			próp.	alug.	valor alug.	01 a 03	04 a 06
1	A	Garcia	MS	5	3		X	R\$90,00	X	
2	A	Divinópolis	MG	3	4		X	*		X
3	A	Taquaritinga	SP	7	2		X	*		X
4	A	Ribeirão Preto	SP	3	2		X	R\$80,00		X
5	A	Itapetinga	BA	4	3		X	R\$100,00	X	
6	A	Fernandópolis	SP	5	3		X	*		X
7	A	Propriá	SE	4	3		X	*	X	
8	A	Mombaça	CE	6	3		X	*	X	
9	A	Aracajú	SE	3	3		X	*		X
10	A	Caetité	BA	3	3		X	*	X	
11	A	Salgueiro	PE	3	3		X	*		X
12	A	Jaboatão	PE	7	3		X	*		X
13	E	São Paulo	SP	2	4		X	*	X	
14	E	Coxim	MS	8	2		X	*		X
15	E	Arcos	MG	2	2		X	*		X
16	E	Salvador	BA	2	2		X	R\$95,00	X	
17	E	Teófilo Otoni	MG	4	3		X	R\$120,00		X
18	E	Monção	MA	5	2		X	*	X	
19	E	Uruaçu	GO	5	4		X	R\$95,00	X	
20	E	Batatais	SP	2	3		X	R\$95,00		X
21	E	Oeiras	PI	3	3		X	*		X
22	E	Sousa	PB	3	2		X	R\$100,00	X	
23	E	Tauá	CE	4	2		X	R\$100,00	X	
24	E	Ponta Porã	MS	2	2		X	*		
25	E	Jacobina	BA	5	2		X	*		X
26	E	Vitória da Conquista	BA	5	2		X	*	X	
27	E	Montes Claros	MG	4	3		X	R\$100,00		X
28	E	Feira de Santana	BA	4	2		X	R\$90,00		X
29	E	Penedo	AL	6	4		X	R\$100,00	X	
30	E	São Paulo	SP	2	4		X	R\$80,00		
31	I	Juazeiro do Norte	CE	4	4		X	*	X	
32	I	Garanhuns	PE	5	4		X	*		X

Obs: a numeração da coluna esquerda refere-se às unidades residenciais analisadas junto às vilas preservadas (A, E e I) assinaladas no croqui acima

Fonte: trabalho de campo, dez/2003

TABELA 04: Relações com o lugar de moradia

Relações estabelecidas com o lugar - familiar (01)																				
Chegada ao Glicério					Vantagens quanto a moradia					Desvantagens quanto a moradia					Reuniões entre moradores					
Indicação		imobil.	contr.	local	aluguel	transp.	consumo	relaç.	roubos/	com.	cons.	cons.	coleta	saneam.						
amigo	familiar		loc.	trab.	barato	colet.	mercad.	vizinh.	furtos	drogas	drogas	imóvel	lixo	inundaç.	carneval	festa jun.	copa	ano novo	festa f. s.	
Vila																				
1	A	x			1	3	2	4	5	*	2	3	5	1	4	*	*	1	2	3
2	A	x			*	2	1	3	4	*	*	1	2	3	*	*	2	1	*	3
3	A		x		4	2	*	1	3	2	*	*	*	*	1	*	2	1	*	*
4	A	x			5	2	3	1	4	*	*	2	3	*	1	*	3	1	*	2
5	A		x		*	*	1	3	2	*	1	*	4	3	2	2	1	3	*	*
6	A		x		3	5	2	1	4	*	*	4	1	2	3	*	3	1	2	*
7	A		x		1	3	2	4	5	6	4	5	1	3	2	*	4	1	2	3
8	A	x			1	5	2	4	3	*	*	1	*	3	2	*	1	4	2	3
9	A	x			1	3	4	2	5	*	2	*	*	*	1	*	1	3	*	2
10	A		x		2	1	4	5	3	*	2	*	4	1	3	*	2	1	4	3
11	A	x			2	1	3	*	*	*	*	*	1	3	2	*	2	1	*	3
12	A		x		2	1	4	5	3	4	*	2	1	*	3	3	*	1	2	*
13	E		x		1	5	3	4	2	*	1	*	2	3	*	*	1	3	2	*
14	E		x		2	1	4	3	5	1	*	*	*	*	2	*	*	1	3	2
15	E		x		1	2	3	5	4	3	*	*	2	1	*	1	4	5	3	2
16	E	x			1	5	3	2	4	*	*	*	2	1	3	*	3	2	*	1
17	E	x			2	5	3	4	1	*	2	3	*	4	1	*	4	3	1	2
18	E	x			2	1	5	4	3	*	*	2	*	*	1	3	4	1	*	2
19	E	x			5	1	4	3	2	*	*	*	2	1	*	*	3	1	*	2
20	E		x		3	1	2	*	*	*	*	*	*	1	2	*	2	1	*	*
21	E		x		3	1	5	4	2	*	*	*	2	1	*	4	1	3	2	*
22	E	x			*	2	1	*	*	*	2	*	1	4	3	*	*	1	*	2
23	E		x		2	1	3	4	5	2	*	1	*	*	3	1	*	4	3	2
24	E	x			1	2	5	4	3	*	*	1	2	*	3	*	2	1	3	*
25	E		x		1	2	5	3	4	*	*	*	1	3	2	*	2	4	1	3
26	E		x		*	1	2	*	3	*	*	*	2	1	3	*	1	1	*	3
27	E	x			2	1	3	*	*	*	*	*	2	1	*	*	1	2	*	*
28	E		x		2	1	*	*	*	*	*	*	1	*	2	4	2	1	*	3
29	E		x		3	1	2	4	*	*	2	*	1	*	*	*	*	1	*	*
30	E			x	2	1	4	3	5	*	3	*	1	*	2	5	1	4	3	2
31	I	x			3	4	*	1	2	5	1	*	2	4	3	*	*	1	*	2
32	I	x			*	2	1	3	4	*	1	*	*	2	*	*	3	1	*	2

Os números assinalados nas colunas: *Vantagens quanto a moradia*, *Desvantagens quanto a moradia* e *Reuniões entre moradores* referem-se ao grau de importância definido pelos entrevistados.

Fonte: trabalho de campo – dez/2003

No universo pesquisado, encontramos tanto unidades residenciais encortçadas habitadas por famílias, quanto por indivíduos sem família⁵⁶. Existem diferenças quanto ao tempo de permanência nas unidades residenciais segundo estas duas modalidades de moradores, conforme podemos observar na TABELA 05.

TABELA 05

Permanência (anos)	Famílias	Sem Família
Até 5	7	8
5 – 10	5	6
10 – 15	7	2
15 – 20	4	-
20 – 25	3	-
25 – 30	3	-
Mais de 30	3	-
Total	32	16

Fonte: pesquisa de campo dez / 2002

⁵⁶ A denominação “indivíduo sem família” refere-se à condição do morador que reside sem a presença de outros membros familiares na mesma unidade residencial. Geralmente, estes

Podemos constatar que 50% das famílias moram há mais de 10 anos na Baixada do Glicério, sendo encontrados, em três casos, a permanência na moradia por mais de 30 anos. No caso dos solteiros, a média é de 5 anos de permanência. Se tomarmos esta informação como um dado isolado, ao que parece, as famílias concentram-se em maior número e caracterizam o lugar.

Entretanto, as condições das edificações têm permitido aos indivíduos solteiros melhores acomodações, se comparadas àquelas ocupadas pelas famílias. Os imóveis ocupados por indivíduos sem família, e com menor tempo de permanência, possuem melhores instalações e não necessitam de adaptações, como é o caso das unidades habitadas por famílias. Ou seja, a degradação tem sido maior nas unidades ocupadas por famílias, e concomitante a isto verificamos um aumento de unidades habitadas por indivíduos sem família.

Vejamos as diferenças referentes ao número de indivíduos residentes, entre as duas formas de ocupação. No caso dos indivíduos sem família, a média é de 5 indivíduos para cada imóvel da vila. Para as famílias, a média atinge 9 indivíduos para cada imóvel da vila. Famílias numerosas, com até oito indivíduos em alguns casos ocasionam uma superpopulação nos imóveis, os quais necessitam de constantes adaptações em suas instalações. Assim, as maiores alterações nas edificações concentram-se naquelas ocupadas por famílias. Geralmente são ampliações do número de banheiros custeadas pelos próprios moradores, devido à grande concentração de pessoas numa mesma unidade residencial. Segundo a entrevistada:

“Como é que dá prá mexer na casa sem dinheiro? Não dá não, só se eu sair por aí pedindo para esse e aquele. Isso também não faço, então a casa vai ficando... Precisa de mais quarto, porque banheiro já tá bom, já tem dois que nós aumentamos e se quiser dá prá fazer mais um⁵⁷”

No caso das famílias, as condições de salubridade são mínimas. Num espaço que não ultrapassa os 20 m² podem ser ocupados por até seis indivíduos,

moradores, embora não residam com familiares, dividem o quarto (numa das unidades residenciais) com outros indivíduos na mesma situação.

⁵⁷ Dona. Carmem, 49 anos, moradora da Rua Carolina Augusto. Morava com sua família em um cômodo localizado na Rua João Teodoro.

servindo ao mesmo tempo como dormitório e cozinha. Em alguns casos, as instalações sanitárias são adaptadas para atender exclusivamente a uma única família, mesmo assim de forma precária pela falta de ventilação.

Existem diversas alterações nas fachadas das residências devido ao fechamento de vãos, originalmente portas e janelas, correspondentes às adaptações sanitárias nos imóveis realizadas tanto pelos moradores como pelos agentes locadores:

“Nunca vi fiscal por aqui que impedisse o pessoal de aumentar um banheiro ou uma cozinha na casa. Eu moro aqui faz 8 anos e quando eu entrei na casa só tinha um banheiro e só um cômodo com pia. O ‘marinheiro’ (agente locador) aumentou mais um banheiro e colocou pia nos dois quartos da casa. Desse jeito eu consigo viver aqui, senão, eu teria que mudar... Porque é muita gente vivendo no mesmo lugar e não pode faltar banheiro, né? Prá mim, muita gente não é problema. Tem gente que não gosta, não se adapta e sai, vai arrumar outro canto prá viver; agora, prá quem é sozinho, não tem filho, é mais fácil. Eu moro sozinho, deixei minha cidade e arrumei trabalho aqui. Até agora não precisei mudar, mas quando eu casar vou ter que me arranjar de outro jeito. Arrumo outra casa ou vou morar com meu tio lá em Parada de Taipas. Tem o Célio que quer um quarto prá ficar e acho que ele vai ficar aqui no meu lugar⁵⁸”.

Quanto ao acesso à locação das unidades residenciais, 95% dos entrevistados chegaram ao Glicério por indicação de moradores mais antigos, em sua maioria sem grau de parentesco. Este fato demonstra a existência de uma rede de relações estabelecida pelos moradores.

Neste sentido, 45% dos entrevistados atribuem às relações de vizinhança a maior vantagem em morar na Baixada do Glicério, ultrapassando os itens relativos à proximidade com o local de trabalho (37%), transporte coletivo (11%) e valor do aluguel (7%). Por outro lado, os moradores salientam que muitas das famílias que residiam há mais de 20 anos na área já deixaram o Glicério, e que a rotatividade entre moradores tornou-se constante. A ocorrência de tal êxodo na Baixada corresponde a uma queda de 18% da população total ali residente de 1987 em comparação a 1997⁵⁹.

⁵⁸ Gilvan Rodrigues Silva, mato-grossense, 31 anos, morador da Vila Suíça.

⁵⁹ Dados da Pesquisa OD (Origem Destino). Em 1987, a população residente na área da Baixada do Glicério concentrava 14.839 habitantes e em 1997 a população atinge 12.275 habitantes.

As transformações da função predominantemente residencial das vilas da Baixada do Glicério, também são decorrentes de demolições realizadas em quadras inteiras de vilas, como é o caso da área “H” assinalada no croqui (FIGURA 11). Esta foi demolida em meados do primeiro semestre de 2006, área contígua a uma das três vilas preservadas, como podemos observar no croqui citado.

FIGURA 11: Localização do conjunto demolido (vila “H”)

H – conjunto demolido; I – uma das vilas com instrumento de preservação; G e F – outras vilas na Baixada do Glicério

Todos os aspectos aqui apresentados sugerem que a ocupação da Baixada do Glicério tem passado por transformações profundas em relação à qualidade das edificações em franco processo de degradação. Isto se deve principalmente às constantes adaptações das unidades residenciais, sobretudo daquelas habitadas por famílias, e mais recentemente em decorrência das demolições já mencionadas nesta dissertação.

Portanto, o atributo de preservação das vilas não se realiza, já que constatamos que a degradação e o congelamento das edificações tem culminado com as demolições, que tendem a extinguir as possibilidades de apropriação das vilas preservadas, seja para a função residencial ou para outros usos sociais.

Além disso, este processo de demolições ocorre concomitante às transformações anunciadas pela primeira incidência da OUC no Glicério com o novo edifício da Fundação Carlos Chagas (FOTOS 26 e 27).

Foto 26: em destaque, acima e à esquerda, o edifício da Fundação Carlos Chagas. Abaixo e à direita da foto, o mencionado conjunto demolido (vila "H"). (2006)

FOTOS 27: conjunto demolido (vila "H") com as fachadas servindo de muro para evitar invasões no terreno liberado. Ao fundo, vista parcial do edifício da Fundação Carlos Chagas (2006).

4.2. Castelinho Conde de Sarzedas – a “invenção” do patrimônio na Baixada do Glicério

Apesar do Glicério estar inserido na Coroa Envoltória da Operação Urbana, ou seja, numa área de interesse secundário para o setor imobiliário, constatamos a aplicação dos dispositivos da OUC numa propriedade da Fundação Carlos Chagas, conhecido como “Castelinho Conde de Sarzedas”.

Para abordarmos esta questão, analisamos o processo de transferência de potencial construtivo da edificação “Castelinho Conde de Sarzedas” para uma nova edificação implantada no mesmo lote.

Entrevistamos a arquiteta Eneida Heck, responsável pelo referido processo junto à EMURB, pois não tivemos acesso aos documentos do processo, que é mantido em sigilo, podendo somente ser consultado por autorização da Fundação Carlos Chagas, proprietária do imóvel que será alugado ao Tribunal de Justiça. Este também contará com o uso de um edifício que está sendo construído na área da antiga Vila Sarzedas, localizada em frente ao “Castelinho”.

O projeto que previa a demolição do “Castelinho” é do arquiteto Ruy Ohtake. Quando foi solicitada a demolição daquele imóvel em 2003, o Depto. de Patrimônio Histórico - DPH interveio levantando a questão da importância do mesmo, que até então não era reconhecido como patrimônio.

O interessante é que as edificações da Vila Sarzedas foram demolidas após a visita técnica do Arquiteto Carlos Lemos, do Departamento de Patrimônio Histórico em 1977, por ocasião da realização de um inventário sobre o patrimônio histórico da cidade. Já no caso do “Castelinho”, o DPH impediu sua demolição com a abertura do processo de tombamento.

A alternativa para viabilizar o empreendimento do projeto de Ruy Ohtake foi a utilização da Operação Urbana Centro. Tal procedimento constituiu-se, num primeiro momento, de remembramento de dois lotes de propriedade da Fundação Carlos Chagas, sendo que num deles se encontrava o Castelinho e no outro um conjunto de edificações de 1 (um) pavimento com função residencial, as quais foram demolidas dando lugar ao terreno para a construção do novo edifício. Além disso, utilizou-se o potencial construtivo da edificação tombada, transferindo-o ao edifício novo, resultando num gabarito de 8 c.a. (coeficiente de aproveitamento) além do

limite possível que seria de 4 c.a., o que permitiu a construção de um edifício com mais de 20 andares (FOTOS 28 a 33). Neste caso, tanto a venda quanto a compra do potencial construtivo foram feitas pelo mesmo interessado, a Fundação Carlos Chagas.

Desta forma, ainda que o DPH tenha impedido a demolição do “Castelinho”, o seu tombamento acabou contribuindo para a elevação do coeficiente de aproveitamento da construção nova que teria um gabarito menor (em número de andares) caso tivesse sido demolido.

FOTO 28: No primeiro plano, o “Castelinho Conde de Sarzedas”. Ao fundo o novo edifício de autoria de Ruy Othake, objetos da OUC (2006)

Edifício em obras...

Edifício concluído e “Castelinho” restaurado...

Detalhe do reduzido recuo entre o novo edifício e o “Castelinho”

FOTOS 29 a 33: Edifício da Fundação Carlos Chagas e o “Castelinho Conde de Sarzedas” (2006)

Por sua vez, na demolição da “Vila Sarzedas”, construída sob o mesmo modelo da Vila Suíça e das casas do Sindicato, destacou-se um outro aspecto, ou seja, o “temor” dos proprietários gerado pelo tombamento eminente, face às conseqüentes limitações que o processo de tombamento implica.

Vê-se que os agentes ativos perdem e ganham e até ganham quando perdem. No espaço urbano, viver e produzir exige atenção e intenção contínua de uns e de outros. Parece lógico supor que a Fundação Carlos Chagas comprou um terreno, depois outro, fez o remembramento e conseguiu que o patrimônio se interessasse pelo castelinho. Com isso, comprou e vendeu para si mesma, numa operação no mínimo curiosa. O fato é que dobrou o coeficiente. Isto prova que os agentes imobiliários manejam todos os mecanismos possíveis e até aqueles que parecem impossíveis para sempre ganhar especulando, na produção do espaço urbano.

O interesse demonstrado pela municipalidade quanto à preservação da Vila Sarzedas em 1977, não mobilizava o setor imobiliário. Por outro lado, a demolição desta vila liberou o terreno para a construção de mais um edifício que será alugado pelo Tribunal de Justiça (FOTOS 34 e 35).

FOTO 34: À direita da rua, área murada, antiga Vila Sarzedas, canteiro de obras de novo edifício da Fundação Carlos Chagas. Ao fundo, o Fórum da Pça. João Mendes e detalhe das Torres da Catedral da Sé (2006).

FOTO 35: Em primeiro plano, a área da antiga Vila Sarzedas, usada como estacionamento e canteiro de obras. Ao fundo, o Castelinho junto ao novo edifício a ser usado pelo Tribunal de Justiça (2006).

Com a OUC, os imóveis protegidos se transformam em suporte para a transferência de potencial construtivo, mas ao concentrar suas prioridades espacialmente, tal instrumento atua em detrimento de outras áreas que não recebem investimentos.

No caso do Glicério, o resultado é a continuidade da degradação sob um lento processo de expropriação, tanto do patrimônio da cidade, como da população que habita as vilas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo central desta pesquisa foi discutir as condições de degradação e renovação urbana do centro de São Paulo, com enfoque na Operação Urbana Centro e suas determinações sobre as *vilas preservadas* da Baixada do Glicério.

Destacamos a Operação Urbana Centro como mecanismo legal e estratégia de valorização imobiliária, observando que esta se insere num conjunto muito mais amplo de ações articuladas entre o setor público, o setor imobiliário, incluindo a construção de novas edificações e negócios correlatos, e o setor financeiro, uma vez que as negociações do potencial construtivo geram moeda de troca cujo equivalente é moeda corrente.

Neste sentido, o caso do “castelinho Conde de Sarzedas” demonstrou-se emblemático para nossa pesquisa. É um caso concreto das ações da OUC no Glicério, considerando-se em tal relação (OUC - Glicério) a inevitabilidade das transformações oriundas da renovação urbana. Tal caso demonstra não só os mecanismos utilizados pela OUC (destacando-se a transferência de potencial construtivo), mas indica também o processo de valorização imobiliária, por se tratar da primeira intervenção da renovação urbana no Glicério.

Desta forma, podemos identificar o caso do “Castelinho” como um exemplo concreto de dois mecanismos do processo de valorização:

- 01) transferência de potencial construtivo (específico da OUC)
- 02) desencadeamento do processo de valorização da Coroa Envolvória da Operação Urbana Centro.

Para além deste caso, e no sentido da renovação urbana, observa-se, no atual momento, um processo de valorização imobiliária que vem se caracterizando por:

- demolição de parte do conjunto de edificações residenciais (vilas) do início no século XX, por sua vez já bastante degradadas e desvalorizadas;
- liberação dos terrenos para novas edificações, com relação a necessidade de novas frentes de acumulação do capital. As frentes de expansão do capital imobiliário não se dão somente nas “franjas” da mancha urbana, mas também nas áreas degradadas do tecido urbano;

- Intensificação do processo de renovação urbana com a conseqüente mudança do uso e ocupação do espaço, o que deverá atingir principalmente a atual função residencial de baixo padrão, de acordo com a lógica do processo de gentrificação e das atuais políticas higienistas adotadas pela Sub-Prefeitura Sé, tal como vem ocorrendo na denominada região da “cracolândia”, conhecida área degradada da região central de São Paulo.

Este conjunto de ações caracteriza o atual momento do processo de urbanização, no qual se destaca uma perfeita simbiose entre as legislações do patrimônio e da OUC, realizando-se através dos investimentos no/do setor produtivo (construção civil), como já apontado nos casos Castelinho Conde de Sarzedas e Vila Sarzedas.

A elaboração da idéia de área degradada soluciona antes uma questão primordial ao capital produtivo, voltado ao setor imobiliário: ela “cria” condições para a reprodução do capital em áreas defasadas em relação às necessidades da urbanização, pois somente estas detêm um potencial de investimentos em áreas livres do centro da cidade, ainda que criadas pela destruição (degradação e demolição).

Neste sentido, a noção de degradação interessa primordialmente à produção espacial, pois alia-se à idéia da necessidade de limpeza das construções em desgaste, ou seja, a degradação se torna uma qualidade atribuída ao espaço do centro, tendo como gestor o poder público, principalmente através de instrumentos como a Operação Urbana, e tendo como beneficiários os grandes agentes econômicos, no cerne do processo de renovação urbana.

As condições para a renovação urbana residem em boa parte nas ações da esfera pública, que desenvolve tais políticas de espaço, composta por um conjunto de estratégias para a realização do capital produtivo na cidade. Para tanto, a Operação Urbana faz uso de outros instrumentais, como os do tombamento, descartando seu fundamento histórico-cultural para dele se apropriar, potencializando os negócios (como é o caso da transferência de potencial construtivo).

Neste contexto, a pesquisa demonstrou que o Glicério está inscrito sob as implicações da Operação Urbana Centro. Contém terrenos preservados (protegidos por lei), ocupados por vilas que datam do início do século XX, em longo

processo de degradação e encortiçamento. Entretanto, não recebeu investimentos propostos inicialmente pela Operação Urbana Centro, até que se encontrasse terrenos livres para construção que pudessem compor novos usos e novas construções.

Não por acaso, pudemos verificar a incidência direta do processo de renovação urbana, ainda que nas “bordas” da Baixada do Glicério, contíguas ao centro histórico. Neste contexto foram apresentados os casos da Vila Sarzedas (1977) e do “Castelinho” (2006) além das demolições de conjuntos inteiros de vilas, no caso do Sindicato dos Bancários (1986). No primeiro caso, assim que se considerou a possibilidade de tombamento da Vila Sarzedas, esta foi demolida, liberando terreno para futuras ações do setor imobiliário. No segundo caso, o tombamento do Castelinho permitiu a aplicação dos termos da transferência de potencial construtivo na implantação do novo Edifício da Fundação Carlos Chagas, que ganhou novos andares. No caso do Sindicato dos Bancários, as demolições efetivamente expulsaram a população residente empobrecida.

Assim, como verificado com a análise das determinações da OUC no Glicério, pudemos entender que a degradação, ou ainda, o congelamento de determinadas áreas são produzidos historicamente pelas relações contraditórias contidas no processo de urbanização. São mantidas como frentes de valorização, a serem inseridas no processo de reprodução do espaço, no contexto da renovação urbana. É neste contexto que se caracteriza a *preservação contraditória* das vilas da Baixada do Glicério analisadas neste estudo, cujo instrumento de proteção acabou por intensificar seu processo de degradação, permanecendo sob o denominado *estado de congelamento*.

Assim como “territórios-reserva” (Robira, 2005), o estado de congelamento nos mostra como os setores imobiliário e financeiro atuam na determinação da deterioração de espaços da metrópole, com destaque àqueles inseridos em situações territoriais de centralidade para posterior investimento que impulsionem a reprodução do capital e sua acumulação.

Além disso, a OUC apresenta-se como um dos mecanismos fundamentais para a caracterização da área quanto ao encortiçamento⁶⁰, a título de

⁶⁰ O encortiçamento foi identificado como o processo que utiliza um padrão de moradia unifamiliar, adaptando-o para a forma multifamiliar sem modificar a edificação.

congelamento de áreas para futura valorização imobiliária, o que parece de fato ocorrer também na área da Coroa Envoltória, ao menos para o caso do Glicério.

O uso residencial na Baixada do Glicério configura-se como um dos principais aspectos a ser considerado por esta pesquisa, porque é o uso predominante não somente na área em questão, mas em todo perímetro da Coroa Envoltória estabelecida pela Operação Urbana Centro.

Desta forma, as abordagens direcionadas à população residente no Glicério buscaram apreender as relações de vizinhança, ainda que residuais e por isso mesmo conflituosas, investigando registros que pudessem revelar desde a identificação do morador com o lugar, ou ainda sobre a qualidade de sua habitação. Além disso, as relações de vizinhança vão aos poucos se deteriorando, principalmente porque esta mesma população vai sendo gradativamente expulsa do Glicério.

Com o estabelecimento da idéia, e da situação, de degradação, as propostas de renovação são lentamente implantadas, criando as condições necessárias para a reprodução do capital. Em tal processo, a renovação urbana gera conflito ao expropriar, “desterrar” a população residente.

Os resíduos das relações de vizinhança podem ser percebidos ainda em meio ao “brilho” dos novos investimentos. Mas o movimento da vida se dá num contexto de demolições. Os moradores ainda são solidários, se conhecem e se reconhecem como moradores do Glicério (FOTO 36).

Mas a preservação das vilas pelos instrumentos legais parece não poder resistir ao processo de renovação urbana. E para que tal processo seja consolidado, as vilas e a vida nelas contida parecem de fato estarem condenadas ao desaparecimento, ainda que o atual “estado de congelamento” permaneça durante um longo tempo (FOTO 37).

FOTO 36: nas ruas do conjunto “preservado” Carolina Augusto, crianças brincam numa tarde de domingo (2006).

FOTO 37: Em primeiro plano, lixo acumulado ao lado da EEPSG Duque de Caxias, um aspecto da degradação na Baixada do Glicério. Em segundo plano, vista parcial da Vila Suíça, ainda preservada. Ao centro da foto, um morador do Glicério percorre as ruas de bicicleta. Ao fundo, o “brilho” do edifício da Fundação Carlos Chagas anuncia o avanço da renovação urbana no Glicério (2006).

ANEXO I

QUESTIONÁRIO (aos moradores das vilas preservadas da Baixada do Glicério)

Nome: _____ Idade _____ End: _____

1) Quantas famílias / (ou) pessoas residem no imóvel?

(local de origem)	(moradia anterior)
Família 01: _____ / _____ / _____ meses no Glicério n.º. de indivíduos da família que residem no imóvel: _____	

(origem)	(moradia anterior)
Individual 01: _____ / _____ / _____ meses no Glicério	

2) Qual o meio de transporte que você e sua família mais utilizam?

- ☐ metrô _____
☐ ônibus _____
☐ trem _____
☐ automóvel _____
☐ outro: _____

3) De que forma sua família é atendida pela rede de saúde?

- ☐ convênio ☐ público ☐ outro: _____

4) Qual a renda familiar aproximada?

- ☐ 01 a 03 s.m.
☐ 04 a 06 s.m.
☐ 07 a 10 s.m.
☐ 10 a 15 s.m.
☐ + 15 s.m.

5) Qual o local de estudo das crianças?

- ☐ escola pública estadual _____
☐ escola pública municipal _____
☐ escola particular _____

6) O imóvel é:

- ☐ próprio ☐ alugado ☐ Outro _____

7) Quantos cômodos e banheiros possui o imóvel?

- ☐ cômodos ☐ banheiros

8) O imóvel possui quintal?

- ☐ sim ☐ não

9) Como são as acomodações no interior do imóvel?

10) Por que algumas residências mantêm as portas e janelas lacradas?

11) Como você e sua família chegaram ao Glicério?

- ☐ indicação (amigo) ☐ indicação (familiar)
☐ outro:

12) Qual a vantagem em morar na Baixada do Glicério?

- ☐ proximidade com o trabalho / local de trabalho _____
☐ custo do aluguel / valor _____
☐ transporte (ônibus/metrô)
☐ outro:

13) O que você mais gosta em seu bairro (3 opções)?

14) O que você não gosta em seu bairro (3 opções)?

15) Quais destes estabelecimentos comerciais do Glicério você utiliza com mais frequência:

- ☐ padaria. / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____
☐ açougue / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____
☐ mercadinho / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____
☐ chaveiro / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____
☐ sapateiro / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____
☐ bazar / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____
☐ bar / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____
☐ outro _____ / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____

- () outro _____ / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____
 () outro _____ / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____
 () outro _____ / conhece o dono? _____ / tem conta no estabelecimento? _____

16) Você e sua família freqüentam alguma igreja?

- () sim () não Qual? _____
 Com qual frequência? _____

17) No Glicério existe festa no final de semana?: _____

No Glicério existe reunião de família?: _____

No Glicério existe reunião de moradores?: _____

No Glicério existe associação de moradores?: _____

Os moradores comemoram juntos:

- () carnaval
 () festa junina
 () natal
 () copa do mundo

Quem organiza? _____

18) Você conhece os seus vizinhos? _____

Costumam conversar?

19) Você sabe o que significa o Tombamento?

20) Qual a desvantagem em morar na Baixada do Glicério?

- () roubos / furtos
 () tráfico
 () violência
 () imóvel em mau estado
 () outro:

BIBLIOGRAFIA

ANDRADE, Margarida Maria de. Bairros Além Tamanduateí: o imigrante e a fábrica no Brás, Mooca e Belenzinho, Tese de Doutorado – FFLCH, 1991

ARANTES, O; VAINER, C; MARICATO, E. A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000

Atas da Câmara Municipal de São Paulo – Livro XXII

BAPTISTA, Dulce Maria Tourinho. Nas Terras do “Deus-Dará”: nordestinos e suas redes sociais em São Paulo, Tese de Doutorado – São Paulo: PUC, 1998

BDP Cadernos Regionais – Base de dados para planejamento – Administração Regional da Sé, agosto de 1993.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da Habitação Social no Brasil. São Paulo: Estação Liberdade, 1998

BORJA, Jordi. “La Ciudad Mundial”. In Centro Século XXI. São Paulo: Associação Viva O Centro, 1995

BRUNO, Ernani Silva. Historia e tradições da cidade de São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1991

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Espaço-tempo na Metrópole: a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001.

CARLOS, A. F. A; OLIVEIRA, A.U. (orgs). Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI. São Paulo: Contexto, 2004.

CARLOS, A. F. A; CARRERAS, C. (orgs). Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005.

CARNOY, Martin. Estado e teoria política. São Paulo: Editora Papirus., 1994. 4ª edição.

CASTELLS, Manuel. A Questão Urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1973.

_____. A Sociedade em Rede. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2003.

CORDEIRO, Helena Kohn. O Centro da Metrópole Paulistana: expansão recente. Tese de Doutorado: FFLCH, 1978

DAMIANI, Amélia Luisa. A geografia e a produção do espaço da metrópole – entre o público e o privado. In CARLOS, A. F. A; CARRERAS, C. (orgs). Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005.

DRAPPER, Hal. Karl Marx's Theory of Revolution. Vol. 01, State and Bureaucracy. New York: Montly Review Press, 1979.

FAUSTO, Ruy. Marx – lógica & política. Investigações para uma reconstituição do sentido da dialética (tomo II). São Paulo: Brasiliense, 1987.

FRÚGOLI JR., Heitor. Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: EDUSP, 2000.

GOTTDIENER, Mark. A Produção Social do Espaço Urbano. São Paulo: Edusp, 1993

HARVEY, David. A Condição Pós-Moderna. São Paulo: Edições Loyola, 1996

_____. Espaços de Esperança. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

_____. O Trabalho, o Capital e o Conflito de Classes em Torno do Ambiente Construído nas Sociedades Capitalistas Avançadas – Trad. De Flávio Villaça

_____. A produção capitalista do espaço, São Paulo: Annablume, 2005.

HIRSCH, Joaquim. The State Apparatus and Social Reproduction: elements of a Theory of the Bourgeois State. In State and Capital: a marxist debate. V. Holloway and Picciotto, 1978.

JACOBS, Jane. Muerte Y Vida de las Grandes Ciudades. Madrid: Ediciones Península, 1961.

JOHNSTON, R. J. City and Society: an outline for urban geography. New York: Penguin Books, 1980.

KOSIK, Karel. Dialética do Concreto. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1976

KOWARICK, Lúcio. Espoliação urbana, lutas sociais e cidadania: fatias de nossa história recente. In Espaço e Debates, nº 40, 1997

LANGENBUCK, Juergen Richard. A Estruturação da Grande São Paulo. Rio de Janeiro: IBGE, 1971

LEFEBVRE, Henri. Materialismo Dialético e Sociologia. Portugal: Biblioteca das Ciências Humanas e Editora Presença, 1963

_____. Do Rural ao Urbano. Paris: Anthropos , 1968

_____. Introdução à Modernidade, Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1969

_____. A Produção do Espaço, Tradução de Tomoko Iyda Paganelli. Paris: Anthropos, 1974

_____. A Revolução Urbana. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999

LE GOFF, Jacques. Por Amor às Cidades, São Paulo: UNESP, 1980

LOJKINE, Jean. O Estado Capitalista e a questão urbana. 2ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARICATO, Ermínia. Metrópole na Periferia do Capitalismo – estudos urbanos, série Arte e Vida Urbana. São Paulo: Hucitec, 1996

MARTINS, José de Souza. Subúrbio. São Paulo: Hucitec, 1994.

MARX, Karl; ENGELS, Frederick [1845-46]. The German Ideology. Moscow: Progress Publishers, 1964

_____. [1884]. The Origin os the Family, Private Property, and the State. New York: International Publishers, 1968

NASSER, Ana Cristina. Sair para o mundo: trabalho, família e lazer. Relações e representações na vida dos excluídos, Tese de Doutorado: FFLCH, 1996.

NIGRO, Cíntia. Revitalização Urbana em Áreas Centrais: discussões sobre o caso da cidade de São Paulo. In GEOUSP, nº 6, (p. 49-60). São Paulo, 1995.

PATTI, Verônica Campos. Integração e segregação num fragmento metropolitano : a Baixada do Glicério em São Paulo. In Resumos São Paulo : USP, 2000

PETRONE, Pasquale. Aldeamentos Paulistas. São Paulo: EDUSP, 1995.

POULANTZAS, Nicos. O Estado, o poder, o socialismo. São Paulo: Graal, 1991.

ROBIRA, Rosa Tello. Áreas metropolitanas – espaços colonizados. In Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005.

RODRIGUES, Arlete Moisés e SEABRA, Manoel. Habitação e Espaço Social na Cidade de São Paulo, BGP nº 64, AGB – SP, 1986

SANTOS, Milton. Metrópole Corporativa Fragmentada. São Paulo: Hucitec, 1985

_____. Metamorfose do Espaço Habitado. São Paulo: Hucitec, 1988

SASSEN, Saskia. A Cidade Global, In Reestruturação do Espaço Urbano e Regional no Brasil. São Paulo: Hucitec, 1993

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. Pensando o Processo de Valorização e a Geografia. São Paulo: Revista GEOUSP, 1989.

_____. Territórios do uso: cotidiano e modo de vida In Revista Cidades. V.1, n.1, 2004. Presidente Prudente: Grupos de Estudos Urbanos, 2004. Pp.181-206.

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - Departamento do Patrimônio Histórico. Cadernos do IGEPAC SP 2 - Liberdade (Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de São Paulo). São Paulo, 1987

SINGER, Paul. Economia Política da Urbanização. São Paulo: Editora Contexto, 1998.

SMITH, Neil. Desenvolvimento Desigual. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988

WARNER, Samuel. Streetcar Suburbs – the process of growth in Boston. Harvard University Press, 1962

DOCUMENTOS

- Comissão de Estudos Sobre Habitação na Área Central – relatório final, setembro de 2001
- SEMPLA – São Paulo em números: cadernos de dados sobre a cidade de São Paulo, 2000/2001
- SEMPLA – Base de Dados para Planejamento (BDP / 92)
- Diário Oficial do Município – n.º 131 – 15 de julho de 1993
- Diário Oficial do Município – n.º 176 – 17 de setembro de 1988
- PROCENTRO – relatório circunstanciado das condições encontradas na região central – 14/10/1994
- EMURB – PROJETO DE LEI – Operação Urbana Centro, 1994.

REVISTAS

- VIVA O CENTRO – URBS, n.º 02, 12, 16 a 39

Resumo

O

objetivo desta pesquisa é identificar e compreender a contradição estabelecida entre o processo de degradação das Vilas Preservadas na Baixada do Glicério, localizada na região central da cidade de São Paulo, e a proposta de renovação urbana do mesmo centro por meio da *Lei da Operação Urbana Centro* (OUC), a qual se utiliza de instrumentos de preservação do patrimônio com a finalidade de possibilitar novas frentes de valorização do capital. O método de investigação, realizado a partir da análise do discurso e das proposições das políticas públicas, possibilitou constatar as diversas formas de operar com a idéia da degradação, diretamente relacionada ao contexto de desinvestimento. Neste contexto, além da política de renovação urbana dirigida ao centro da cidade de São Paulo e consolidada pela lei da Operação Urbana Centro, as noções de degradação e de *congelamento* também foram consideradas centrais no desenvolvimento desta pesquisa. Assim, como verificado com a análise das determinações da OUC no Glicério, pudemos entender que a degradação, ou ainda, o congelamento de determinadas áreas são produzidos historicamente pelas relações contraditórias contidas no processo de urbanização. São mantidas como frentes de valorização, a serem inseridas no processo de reprodução do espaço, no contexto da renovação urbana. É neste contexto que se caracteriza a *preservação contraditória* das vilas da Baixada do Glicério analisadas neste estudo, cujo instrumento de proteção acabou por intensificar seu processo de degradação, permanecendo sob o denominado *estado de congelamento*.

Palavras-chave: centro de São Paulo, degradação, renovação urbana, Operação Urbana Centro, congelamento, preservação do patrimônio

Abstract

The

purpose of this research is to identify and understand the contradictions between the established process of deterioration in the Baixada do Glicério, located in the region of central city of São Paulo, and the proposal for urban renewal of the same Centre by means of the Operação Urbana Centro (OUC), which is a Law that used instruments of preservation with the aim of enabling new fronts of capital valorization. The method of research, carried out from the analysis of speech and the headings of public policy, has enabled note the various forms of operating with the meanings of degradation, directly related to the context of disinvestment. In this context, in addition to the policy of urban renewal to the centre of the city of São Paulo and consolidated by the OUC, the concepts of degradation and freezing also were considered central to the development of this research. Thus, as occurred with the analysis of determinations by the OUC in Baixada do Glicério, we believe that the degradation, or even, the freezing of certain areas are produced by relations historically contradictory contained in the process of urbanization. Are maintained as fronts for valorization, to be included in the process of space reproduction, in the context of urban renewal. In this context, it is the hallmark of the contradictory preservation in Baixada do Glicério examined in this study, whose instrument of protection has intensified its process of deterioration, remaining under the state of freezing.

Key words: Centre of Sao Paulo, degradation, urban renewal, state of freezing, preservation of patrimony.