ensaio fotográfico Uso, abandono, ocupação, reintegração, expulsão:

ciclo vicioso de pessoas pobres que ocupam edifícios verticais na região central de São Paulo

> Felipe Anitelli¹ Universidade Federal de Mato Grosso do Sul

Resumo: O objetivo deste ensaio fotográfico é entrever intervenções humanas em edifícios verticais, localizados na região central de São Paulo. Essas intervenções apontam em direções divergentes. Por um lado, proprietários que não utilizam seus imóveis ou, nos termos da legislação brasileira, não cumprem a função social da propriedade urbana. Nesse contexto, os edifícios permanecem ociosos, às vezes, por décadas. A ociosidade gera deterioração, que produz um problema urbano, em especial quando o abandono desses grandes volumes edificados se generaliza, como é o caso do centro paulistano, que tem dezenas de imóveis nessas condições no distrito da Sé. Por outro lado, parcelas populacionais pobres, sem renda suficiente para custear o aluguel ou o financiamento de uma unidade habitacional, não conseguem morar com dignidade. Restam poucas opções, sempre precárias, improvisadas e efêmeras, como os cortiços. Perfis populacionais abaixo da linha da pobreza, situados na miséria material, costumam sofrer muita exploração e violência no que tange ao acesso à moradia. Alguns deles se aproximam de movimentos sociais que reivindicam moradia adequada, que têm na ocupação de prédios ociosos/deteriorados uma de suas principais ações, ato de denúncia e protesto. Aqui, a arquitetura se coloca como um registro material das disputas entre a especulação imobiliária de elites econômicas rentistas e a esperança de conseguir um abrigo imediato para permanecer nas proximidades de uma concentração de postos de trabalho. Não é preciso enumerar as qualidades da região central de qualquer metrópole brasileira, cheia de história e cultura, dotada de serviços e equipamentos, de benfeitorias construídas ao longo de gerações, com vultosos investimentos. Por isso, as disputas pelo acesso e permanência ao centro ajudam a esclarecer se as políticas públicas implementadas têm natureza democrática e se a cidadania é exercida de maneira plena.

Palavras-chave: direito à moradia; movimentos sociais; especulação imobiliária.

¹ Professor Adjunto da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS). Pós-doutorado pela FAU-USP (2018-2016), doutorado pelo IAU-USP (2015-2010), mestrado pela EESC-USP (2010-2007).

Use, abandonment, occupation, reinstatement, expulsion:

vicious cycle of poor people occupying buildings vertical in the central region of São Paulo

Abstract: The objective of this photographic essay is to glimpse human interventions in vertical structures, located in the central region of São Paulo. These guidelines point to divergences. On the one hand, owners who do not use their properties or, under Brazilian legislation, do not fulfill the social function of urban property. In this context, buildings remained idle, sometimes for decades. Idleness generates interference, which produces an urban problem, especially when the abandonment of these large buildings becomes widespread, as is the case in the center of São Paulo, which has reserves of properties in these conditions in the Sé district. On the other hand, poor population segments, without enough income to pay for the rent or financing of a housing unit, are unable to live with dignity. There are few options left, always precarious, improvised and ephemeral, such as tenements. Population profiles below the poverty line, situated in material poverty, tend to suffer a lot of exploitation and violence when it comes to access to housing. Some of them are close to social movements that demand adequate housing, which have the occupation of idle/deteriorated buildings as one of their main actions, an act of denunciation and protest.

Keywords: right to housing; social movements; real estate speculation.

Uso, abandono, ocupación, reintegro, expulsión:

círculo vicioso de gente pobre que ocupa edificios verticales en la región central de São Paulo

Resumen: El objetivo de este ensayo fotográfico es vislumbrar intervenciones humanas en estructuras verticales, ubicadas en la región central de São Paulo. Estas directrices apuntan a divergencias. Por un lado, los propietarios que no utilizan sus propiedades o, según la legislación brasileña, no cumplen la función social de propiedad urbana. En este contexto, los edificios permanecieron inactivos, a veces durante décadas. El ocio genera interferencias, lo que produce un problema urbano, especialmente cuando el abandono de estos grandes edificios se generaliza, como es el caso del centro de São Paulo, que tiene reservas de propiedades en estas condiciones en el distrito Sé. Por otro lado, Los segmentos pobres de la población, sin ingresos suficientes para pagar el alquiler o la financiación de una vivienda, no pueden vivir con dignidad. Quedan pocas opciones, siempre precarias, improvisadas y efímeras, como los conventillos. Los perfiles de población por debajo del umbral de pobreza, situados en la pobreza material, suelen sufrir mucha explotación y violencia en el acceso a la vivienda. Algunos de ellos son cercanos a movimientos sociales que exigen una vivienda adecuada, que tienen como una de sus principales acciones la ocupación de edificios abandonados/deteriorados, un acto de denuncia y protesta.

Palabras clave: derecho a la vivienda; movimientos sociales; especulación inmobiliaria.

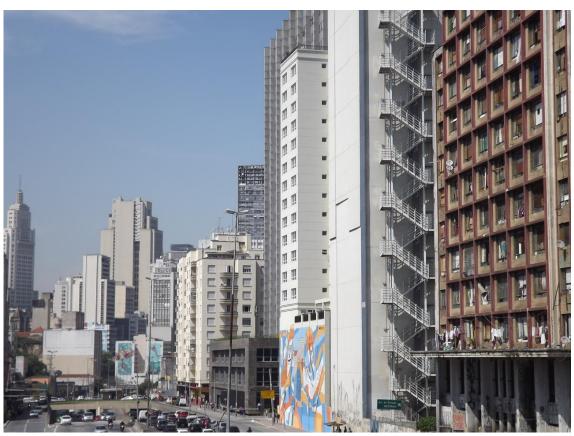


Foto 1 – Prestes Maia, o primeiro edifício à direita, localizado em avenida homônima, no bairro da Luz. Ao fundo da foto, à esquerda, vê-se o antigo prédio do BANESPA, hoje propriedade do banco Santander, localizado vizinho da BOVESPA, no Triângulo Histórico, nas proximidades do primeiro centro financeiro da cidade. O primeiro ocupado por sem-tetos organizados em movimentos sociais que reivindicam moradia adequada, o segundo ilustra uma elite econômica cuja atividade é tão improdutiva quanto influente em termos políticos. Juntos, na imagem, sintetizam uma contradição história brasileira: a monumental desigualdade social e a distribuição desigual dos recursos materiais e econômicos produzidos por gerações. Adiante alguns metros do Prestes Maia, na esquina da rua Washington Luis, há um prédio residencial recente, realizado pelo mercado imobiliário, destinado a moradores de faixas de renda média. Junto à calçada, sem recuo, tem-se uma enorme empena cega de cinco pavimentos, espaço ocupado com garagem para automóveis, local que, na foto, vê-se um grafite em cores azuladas e laranjadas. Esse padrão de ocupação, além de prejudicar a urbanidade da região, contribui para inviabilizar a permanência de populações mais pobres na região central e, de certo, intensificar um processo de gentrificação, casos outros exemplares do gêneros se generalizem no bairro (19 outubro 2016).



Foto 2 - Fachada do edifício Prestes Maia, voltada para avenida homônima. Os subsequentes proprietários do imóvel, durante décadas, não cumpriram sua função social. Esse abandono gerou uma sequência de ocupações realizadas por movimentos sociais, muitas vezes seguidas por reintegrações de posse emitidas pelo Poder Judiciário em favor do proprietário. No entanto, restituída a posse e desocupado o imóvel, prosseguia o desrespeito à legislação brasileira e a permanência do imóvel vazio. Nesses casos, o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso e a especulação imobiliária se impõe sobre o direito à moradia. As marcas da ociosidade e da deterioração são visíveis na foto pois, como se vê, quase nenhuma janela se mantém íntegra e funciona. O fechamento improvisado com tapumes e panos foi realizado por pessoas que ocupavam a edificação de forma improvisada à época. Por trás de cada janela há uma família pobre desassistida por políticas públicas, em situação de vulnerabilidade social, com carências materiais básicas, sem condições de comprar ou alugar um imóvel. O Prestes Maia foi desapropriado pela prefeitura de São Paulo, com a promessa de reabilitar a edificação e convertê-la em habitação de interesse social (19 outubro 2016).



Foto 3 – Imagem do mesmo imóvel, que dialoga com as descrições da legenda 2. O piso que se observa é a marquise que separa os dois pavimentos térreos dos andares habitados - de forma improvisada - acima. Tanque de lavar roupa, balde e varal com roupas apontam para a conversão da laje em lavanderia; guardanapos de cozinha sugerem atividades cotidianas ligadas às refeições; toalhas de banho mostram recursos higiênicos diários; uma antena de televisão lembra que seus moradores têm horários de diversão e descanso; os tapumes protegem das intempéries, mas também mantém a intimidade dos integrantes; roupas masculinas e femininas dimensionam um grupo familiar com, no mínimo, dois integrantes. O autor da foto observou a presença de crianças em algumas dessas marquises, contribuindo, inclusive, com cercas tarefas, como lavar ou pendurar roupas no varal. Essa descrição enumera demandas domésticas básicas, presentes em todas as moradias brasileiras independente da renda dos moradores, mas que, aqui, ocorrem de forma improvisada, inapropriada e efêmera, à espera de uma assistência social ampla por parte das autoridades públicas competentes (19 outubro 2016).



Foto 4 – Edifício localizado na rua General Couto de Magalhães n. 381, Santa Ifigênia, imóvel tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT). Antítese das janelas da foto anterior, aqui, várias delas foram fechadas com paredes de alvenaria, inutilizando a abertura e o antigo caixilho de madeira. No edificio Prestes Maia, mesmo com risco iminente de despejo, os ocupantes restituem como podem as fachadas e, com isso, contribuem para manter a integridade física da edificação. Aqui, a construção de um muro com blocos de concreto sobre o vazio das janelas é uma prova de que o proprietário não tem intenção de ocupá-lo. O resultado é uma anti-janela e o completo fechamento do prédio, que se torna um monumento morto. A região em que se encontra o imóvel, entre a rua Mauá e a avenida Rio Branco, tem uma concentração grande de moradores de rua com problema de dependência química, a chamada "cracolândia". A área também sofre intervenções pontuais do mercado imobiliário, em certos casos com participação do Poder Público, como o famigerado projeto Nova Luz. Imóveis abandonados como esse de certo não ajudam a democratizar acesso e permanência de populações vulneráveis e transeuntes à moradia adequada (5 agosto 2015).

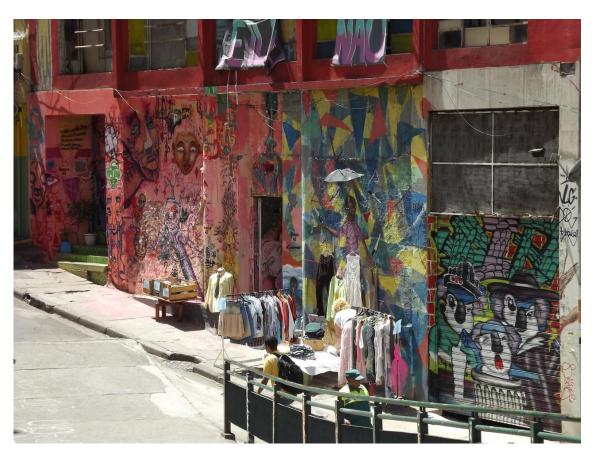


Foto 5 – Edifício localizado na rua do Ouvidor, próximo do vale do Anhangabaú, também chamado de "ocupação artística" pois, nos últimos anos, foi ocupado por artistas pobres, vários dos quais imigrantes oriundos da América do Sul. Parte do pavimento térreo, junto à calçada, como se vê na foto, é utilizado pelos moradores para expor objetos e produtos à venda, alguns realizados por eles próprios. Aqui, o imóvel configura-se como edificio de uso misto, pois congrega comércio e residência, gerando renda para os envolvidos ou para a administração do condomínio. Como qualquer habitação coletiva, desde cortiços até prédios de luxo, há gastos que precisam ser compartilhados, como iluminação, energia elétrica, pintura, etc.. A localização movimentadíssima do edifício, entre a praça das Bandeiras e a rua Líbero Badaró, no final da passarela dos Piques, deve favorecer o comércio informal implementado. Um morador entrevistado pelo autor, que não terá seu nome divulgado aqui, comenta sobre o cotidiano cultural do prédio, que contempla exposições e shows, por exemplo. Segundo ele, nesse eventos, diferente da produção cultural tradicional, "você entra em contato com o espaço de produção do artista, você entra em contato com o artista, você entra em contato com o processo criativo do artista, com o local de moradia do artista" (28 setembro 2016).

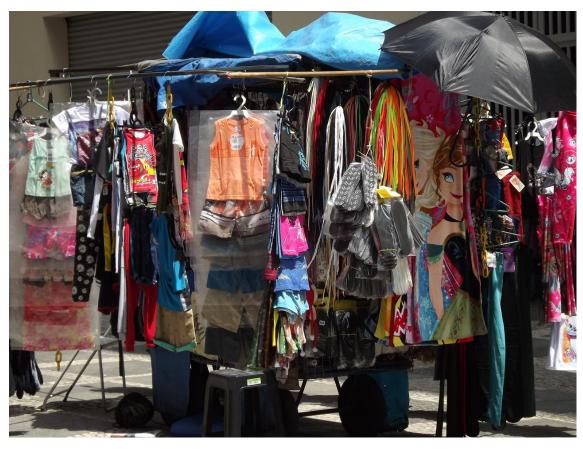


Foto 6 - Suporte com produtos variados vendidos por um camelô, localizado na rua Conselheiro Crispiniano, alguns metros do teatro municipal. A pesquisa de campo de pós-doutorado do autor - realizado durante dois anos entre 2016 e 2018 e financiado pela FAPESP - identificou dezenas de edifícios na região central de São Paulo que não cumprem a função social e estão ocupados por movimentos de moradia. Entre esses moradores, não é incomum pessoas que trabalham com trabalho informal, vendendo produtos diversos no espaço público, como roupas, comida, eletrônicos, etc. Em diversas ocasiões, o autor observou indivíduos que saiam de tais prédios carregando objetos variados, que eram acomodados em suportes e dispostos à venda nas ruas ou calçadões do centro. Esse é o caso da foto. Como não se trata de um trabalho formalizado, não será informado de qual edifício esse morador saiu, mas trata-se de um imóvel ocupado por movimentos sociais localizado entre o vale do Anhangabaú e a praça da República. Apesar das precariedades (residencial e trabalhista), a pessoa tem oportunidade de trabalhar nas proximidades de sua moradia (30 setembro 2016).



Foto 7 – Grafite em edificio localizado na rua Hungria esquina rua Iraci, Jardim Paulistano, massa falida do antigo Banco Santos. Abandonado quando o banco quebrou, o imóvel foi ocupado pelo Movimento Terra Livre. Ele fica em frente a marginal Pinheiros e apenas 700 metros da avenida Faria Lima, hoje o principal centro financeiro do país, um dos setores mais influentes da política-econômica brasileira. A área, portanto, é valorizadíssima, não apenas o custo fundiário/imobiliário, mais simbólico, pois é ocupada por elites econômicas. As contradições simbolizadas pelos dois edificios descritos na legenda 1 (Prestes Maia e BANESPA) aqui encontram-se reunidas na mesma edificação. As fachadas desse prédio são preenchidas com grafites, como o que se apresenta nesta foto, complementadas com o nome - autoexplicativo - do movimento social que ocupava suas instalações à época: "terra livre". Entre as justificativas de falência do banco, há acusações de desvio de recursos por parte de seus proprietários (11 novembro 2016).

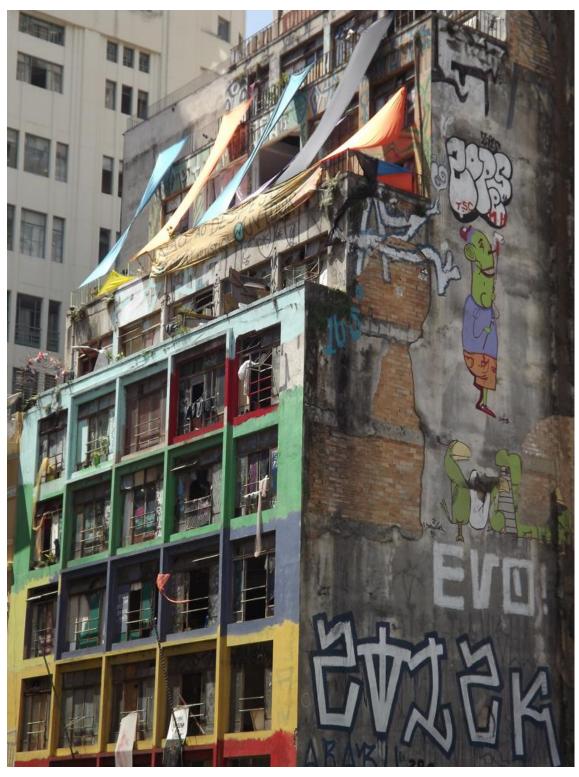


Foto 8 – Edifício localizado na rua do Ouvidor, já mencionado neste ensaio fotográfico (ver legenda 5). As características da fachada são similares àquelas descritas no edificio Prestes Maia (ver legenda 2). Como a deterioração descasca a pintura e o reboco, é possível interpretar o sistema construtivo adotado. Na lateral, vê-se estrutura de pilares e vigas de concreto armado moldada in loco. O fechamento é de alvenaria de tijolos, sem função estrutural. A partir de certos condicionantes, como materiais e sistema construtivo, mais o arranjo espacial interno e o nível de deterioração material, é possível projetar as condições para uma eventual reabilitação futura, em termos espaciais, construtivos e econômicos, verificando a viabilidade da operação. Grandes planos envidraçados, por exemplo, como os que se observam na foto, ajudam o posicionamento de janelas dos cômodos domésticos que seriam concebidos; as paredes laterais construídas no limite do terreno, no entanto, impedem aberturas nessa fachada (28 setembro 2016).



Foto 9 – Edifício Wilson Paes de Almeida, imóvel que se localizava na avenida Rio Branco esquina rua Antônio de Godói, largo do Paissandú. O edifício desabou em 1 de maio de 2018, dia de celebração do trabalhador, vitimando sete pessoas. Eram 11.083m³ de área construída em um terreno de 660m², o que gera um coeficiente de aproveitamento cerca de 16, valor altíssimo, metragem preciosa no valorizado centro de São Paulo, perdida após o desastre. É um exemplo da incapacidade - desinteresse - do Poder Público em colocar em prática instrumentos jurídicos que condicionem a posse do imóvel ao cumprimento da função social da propriedade urbana. IPTU Progressivo ou desapropriação compulsória, por exemplo, seguidos de reabilitação e conversão em moradia popular, teriam evitado deterioração e desabamento; teriam evitado também, é evidente, a morte de sete pessoas. Após o incidente, dezenas de ocupantes do edifício, sobreviventes da tragédia, atravessaram a rua e se acomodaram na praça ao lado, em barracas improvisadas, ao redor da igreja Nossa Senhora dos Homens Pretos, durante meses, sem assistência das autoridades públicas competentes! A foto mostra o drama de pessoas que vivem em vulnerabilidade social e abaixo da linha da pobreza: na calçada, há camas e sofás e, no dia da visita, talvez, duas dezenas de pessoas, moradores de rua, embaixo da marquise (25 novembro 2016).



Foto 10 - Foto tirada do edifício Dandara, localizado na avenida Ipiranga, República. Ele foi reabilitado em 2018 através do Programa Minha Casa Minha Vida, modalidade Entidades. A paisagem urbana que aparece na foto inclui trechos de Santa Ifigênia e Campos Elíseos, região que já foi ocupada durante gerações por elites econômicas acomodadas em palacetes, mas que hoje apresenta um processo de verticalização que vem se consolidando nos últimos cem anos. Com comércio popular pujante, emprega - ainda que nem sempre de maneira formal - muitos trabalhadores pobres, entre os quais, tantos que moram no próprio centro da cidade. Abaixo, à direita da foto, vê-se a esquina entre a rua Santa Ifigênia e rua Timbiras, com o costumeiro burburinho de vendedores e transeuntes. Bairros cheios de história, marcados por problemas que parecem insolúveis, como a cracolândia, mas também a pressão do mercado imobiliário, sempre presente, alterando o padrão de ocupação e o público morador, trazendo consigo novos empreendimentos e gentrificação. A maneira como o Poder Público decidir lidar com essa massa colossal de prédios antigos, ociosos e deteriorados, definirá, indiretamente, o futuro dessa população (7 outubro 2016).

Agradecimentos

Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP)

Referências para estudar questões abordadas no ensaio

ARANTES, Edmur Caniato. *Diretrizes para reabilitação de edifícios, uso residencial, em áreas centrais: o bairro de Santa Cecília*. Dissertação de mestrado, Habitação, IPT, 2001.

BLOCH, Janaina Aliano. *O direito à moradia: um estudo dos movimentos de luta pela moradia no centro de São Paulo*. Dissertação de mestrado, Sociologia, FFLCH-USP, 2007.

BOMFIM, Valéria Cusinato. *Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana*. Dissertação de mestrado, Engenharia Civil, Escola Politécnica-USP, 2004.

CASTILHO, Ana Luisa Howard de. *Consensos e dissensos no centro de São Paulo: significado, delimitação, apropriação e intervenção*. Tese de doutorado, Arquitetura e Urbanismo, FAU-USP, 2008.

CLAPER, Jeanine Ribeiro. Reabilitação de edifícios para a habitação social: uma abordagem da gestão do conhecimento no processo de projeto. Dissertação de mestrado, Arquitetura e Urbanismo, FAU-UFRJ, 2008.

COLVERO, Adriana de Almeida. A requalificação do centro antigo da cidade de São Paulo: políticas públicas, planejamento participativo e gestão, no período de 2001-2004. Tese de doutorado, Geociências, UNICAMP, 2010.

COSTA, Débora Cristina Beraldes. *Gestão pós-ocupação em edifícios reabilitados para habitação de interesse social no centro de São Paulo*. Dissertação de mestrado, Engenharia Civil, Escola Politécnica-USP, 2009.

CROITOR, Eduardo Pessoa Nocetti. *A gestão de projetos aplicada à reabilitação de edificios: estudo da interface entre projeto e obra*. Dissertação de mestrado, Engenharia Civil, Escola Politécnica-USP, 2008.

CYMBALISTA, Renato et al. *Políticas públicas para o centro: controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo*. São Paulo: Instituto Polis, 2008.

DEVECCHI, Alejandra Maria. Reformar não é construir. A reabilitação de edificios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI. Tese de doutorado, Arquitetura e Urbanismo, FAU-USP, 2010.

FUPAM. Estudo para implantação de unidades habitacionais no centro de São Paulo. São Paulo: COHAB/SEHAB, 2009.

GALIZA, Helena Rosa dos Santos. *Política urbana federal de reabilitação de centros antigos: debates e diretrizes sobre habitação e inclusão social*. Dissertação de mestrado, Arquitetura e Urbanismo, FAU-UFF, 2009.

GALVÃO, Walter José Ferreira. *Roteiro para diagnóstico do potencial de reabilitação para edificios de apartamentos antigos*. Tese de doutorado, Arquitetura e Urbanismo, FAU-USP, 2012.

GATTI, Simone Ferreira. Entre a permanência e o deslocamento. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz. Tese de doutorado, Arquitetura e Urbanismo, FAU-USP, 2015.

JESUS, Christiano Romanholo Marques de. *Análise de custos para reabilitação de edificios para habitação*. Dissertação de mestrado, Engenharia Civil, Escola Politécnica-USP, 2008.

JOSÉ, Beatriz Kara. A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese de doutorado, Arquitetura e Urbanismo, FAU-USP, 2010.

MALERONKA, Camila. *PAR-Reforma: Quem se habilita? A viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do Programa de Arrendamento Residencial Modalidade Reforma, 1999-2003.* Dissertação de mestrado, Instituto de Pesquisas Tecnológicas, 2005.

MORETTINI, Renato. *Tecnologias construtivas para a reabilitação de edificios: tomada de decisão para uma reabilitação sustentável*. Dissertação de mestrado, Engenharia Civil, Escola Politécnica-UPS, 2012.

MOTISUKE, Daniela. Reabilitação de áreas centrais: antagonismos e ambiguidades do programa paulistano Ação Centro. Dissertação de mestrado, Arquitetura e Urbanismo, FAU-USP, 2008.

NASCIMENTO, Denise Morado. A (possível) produção democratizada do espaço urbano. In: Anais do II Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (ENANPARQ) - Teorias e Práticas na Arquitetura e na Cidade Contemporâneas: complexidade, mobilidade, memória e sustentabilidade. Natal: UFRGN, 2012.

NASCIMENTO, Denise Morado. As políticas habitacionais e as ocupações urbanas: dissenso na cidade. *Cadernos Metrópole*, 18 (35): 145-164, 2016.

NEUHOLD, Roberta dos Reis. Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo. Dissertação de mestrado, Sociologia, FFLCH-USP, 2009.

PEREIRA, Olivia de Campos Maia. *Lutas urbanas por moradia: o centro de São Paulo*. Tese de doutorado, Arquitetura e Urbanismo, IAU-USP, 2012.

REABILITA. Diretrizes para reabilitação de edifícios para HIS: as experiências em São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro. São Paulo: Escola Politécnica-USP, 2007.

SANTORO, Paula (org.). *Gestão social da valorização da terra*. São Paulo: Instituto Polis, 2004.

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos. *Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso*. Dissertação de mestrado, Arquitetura e Urbanismo, FAU-USP, 2007.

UZUM, Monica dos Santos Dolce. A requalificação de edifícios residenciais no centro da cidade de São Paulo: em busca de qualidade ambiental. Dissertação de mestrado, Arquitetura e Urbanismo, FAU:USP, 2011.

VILLAÇA, Flávio. O território e a dominação social. *Revista Margem Esquerda*, (24) 24, 2015.

WHITAKER, João Sette Whitaker Ferreira. São Paulo: cidade da intolerância, ou o urbanismo "à Brasileira". *Estudos Avançados*, 25 (71): 73-88, 2011. Acesso em: 28 julho 2016.

YOLLE NETO, José. Diretrizes para o estudo de viabilidade da reabilitação de edificios antigos na região central de São Paulo visando a produção de HIS: estudo de casos inseridos no Programa de Arrendamento Residencial (PAR-Reforma), edifícios Olga Benário, Labor e Joaquim Carlos. Dissertação de mestrado, Engenharia Civil, Escola Politécnica-USP, 2006.

