



XVII ENANPUR

SÃO PAULO • 2017



Transformações urbanas e cotidiano na rua Paim (SP)

**Urban transformations and
everyday life in Paim Street (SP)**

Luiza Sassi Affonso Ferreira. Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São
Paulo (FAUUSP). luiza.sassi@gmail.com

Resumo

A partir de 2009, a Rua Paim, localizada no Bairro da Bela Vista - São Paulo, tem sua paisagem alterada por novos edifícios habitacionais, que substituem seus cortiços. A localidade, estigmatizada como um local degradado passa a ter uma transformação no perfil de seus moradores. Através de pesquisa de campo, observou-se que apesar das investidas dos agentes imobiliários e do Estado, no sentido de revalorizar a região, o cotidiano vivido por seus moradores pode manter formas que contradizem a tendência de homogeneização social característica do processo de “renovação”. Este trabalho busca, desta forma, analisar esse processo a partir das noções de apropriação e cotidiano de Henri Lefebvre, considerando que essas noções permitem dar luz ao imaginário e aos discursos dos agentes envolvidos, sem desconsiderar as condicionantes estruturais do processo. Desta forma, busca-se contribuir para os estudos sobre renovação urbana e gentrificação, de um ponto de vista que considere a produção social do espaço.

Palavras Chave: apropriação, cotidiano, renovação urbana, gentrification, produção social do espaço.

Abstract

Since 2009, Paim street, located in the neighborhood of Bela Vista, São Paulo, had the majority of its slums demolished and replaced by apartment buildings, transforming its landscape. The street, historically stigmatized as a “degraded place” has the profile of its inhabitants changed. Field research demonstrated that in spite of the advances of real estate agents and the State, aiming to revalue the region, the everyday life lived by its inhabitants can maintain ways of living that contradict the tendency of social homogenization, a basic characteristic of the “renewal” process. This work aims, thus, to analyse this process based on the notions of appropriation and everyday life in Henri Lefebvre, considering that these notions allow us to comprehend the imagery and the discourses of the agents involved, without disconsidering the structural constraints of the process. Therefore, it aims to contribute towards the studies on urban renewal and gentrification, from a point of view that considers the social production of space.

Keywords: appropriation, everyday life, urban renewal, gentrification, social production of space.

Introdução

Este artigo baseia-se em minha pesquisa de mestrado¹, e busca refletir sobre as transformações urbanas e sociais de uma rua da área central da cidade de São Paulo, a partir das falas e representações de seus moradores. A rua Paim, localizada no distrito da Bela Vista, teve recentemente a grande maioria de seus cortiços demolida e substituída por edifícios verticais e voltados para público de maior poder aquisitivo. Tal processo, comumente chamado de “renovação”, envolve a substituição de antigos moradores e uma valorização imobiliária, contrapondo-se à histórica estigmatização da rua como lugar “degradado”. Tendo como cenário as relações entre habitação e cidade, o contato com seus moradores demonstrou o abismo existente entre os discursos de promotores imobiliários e o cotidiano da rua. Pode-se constatar que coexistem com as transformações espaciais e sociais características que desafiam a tendência de homogeneização típica dos processos de renovação urbana. Desta forma, esse artigo propõe a análise de um processo de renovação urbana a partir do cotidiano dos frequentadores e moradores da rua Paim, contribuindo para uma compreensão local das transformações espaciais em curso na área central de São paulo.

A rua situa-se em uma localidade que conflui características espaciais e sociais de três bairros distintos – Bela Vista, Consolação e República – e destaca-se no imaginário popular da cidade por conformar, tradicionalmente, uma territorialidade marcada por habitações precárias e pela estigmatização de seus moradores. Isso porque, além da grande quantidade de cortiços existente ao longo de toda sua extensão, há um conjunto de edifícios, o Conjunto Santos Dumont, conhecido como “treme-treme”², associado à imagem de degradação e criminalidade na rua.

Entretanto, a partir de 2009, a rua começa a passar por um processo massivo de demolições e novas construções – edifícios de apartamentos voltados para perfis sociais muito distintos daqueles das pessoas que a habitavam e frequentavam até então. Esse processo significou o deslocamento de diversas famílias, que se mudaram para outras pensões da região, voltaram para suas regiões de origem ou se deslocaram para bairros mais afastados do

¹ A pesquisa “A rua ‘renovada’ – transformações urbanas, habitação e cotidiano na rua Paim”, FAUUSP, 2016.

² “Treme-treme” é uma forma popular de nomear edifícios de grandes dimensões, densos e muito populosos, vinculada a uma ideia de degradação física e social atribuídas a estes. Assim, um “treme-treme” – como era chamado, por exemplo, o edifício São Vito, famoso arranha-céu conformado por centenas de quitinetes – é uma das formas já históricas de habitação das camadas populares na área central da cidade de São Paulo.

centro. Essas demolições fizeram diminuir drasticamente o número de cortiços da rua. A oferta de moradia popular³ foi assim muito reduzida: os novos edifícios são voltados para um público de maior poder aquisitivo, proveniente dos estratos sociais médios – um público que, havia anos, estava distante da área central (Villaça, 1989). Além da redução da oferta de moradia popular e dos preços muito mais altos dos novos apartamentos, os apartamentos dos poucos edifícios verticais já existentes também aumentaram significativamente de valor, acompanhando a valorização que os prédios novos agregaram à localidade.

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



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

³ Utilizo a categoria habitação popular de forma ampla, remetendo-me às diversas formas de moradia com que as camadas populares se relacionaram ao longo da história da cidade. Como uma vasta bibliografia relacionada ao problema habitacional da cidade aponta (ver, por exemplo, Bonduki, 1998; Sampaio, 1998), estas foram, em sua maioria, informais e precárias – cortiços, ocupações periféricas, favelas –, mas estão também relacionadas à produção estatal – habitação social, como denomina essa produção Bonduki (1998) – e privada, integrando o mercado privado de habitações, como é o caso das quitinetes, aqui estudadas.

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

Contudo, é possível observar que na Paim a ocupação de antigos moradores continua presente, garantindo uma apropriação do espaço que se contrapõe às intenções de renovação. Os bares e pequenos comércios da rua são uma das formas de se garantir tal permanência: há um salão de cabeleireiras, uma costureira, uma loja de utensílios domésticos, uma papelaria, uma mercearia, quatro bares, um mercado maior, já em sua curva final, um boteco/café, e ainda todos os comércios localizados na galeria interna do Conjunto Santos Dumont. Assim, a imponência dos novos edifícios, suas fachadas envidraçadas e jardins, o diálogo simbólico que estabelecem com os bairros mais valorizados da cidade, acabam por mascarar, para o transeunte desatento, todas essas atividades comerciais que permanecem ali.

Os empreendimentos lançados na rua fazem parte de um conjunto de lançamentos que, a partir de 2005, foram construídos em lugares desvalorizados, tendo relação direta com as transformações das ruas Frei Caneca e Augusta, bem como de outras localidades adjacentes também alvos de discursos e práticas de um processo de renovação urbana⁴. Dessa forma esses lançamentos possuem grande significado quando observados a partir da totalidade da área central.

O centro da cidade de São Paulo sofreu um processo de esvaziamento econômico a partir da década de 1960. A migração de empresas para outras regiões, bem como o deslocamento dos estratos médios para novos bairros, impulsionaram um desinvestimento também por parte do poder público (Frúgoli 2000). Ao contrário do que um discurso oficial tende a afirmar, essas transformações não significaram um esvaziamento completo, e sim a mudança do perfil de seus ocupantes e frequentadores para famílias e trabalhadores dos setores populares (Rolnik et al., 2002; Kara-José, 2010). Foram muitas as tentativas do poder público e da iniciativa privada, entre as décadas de 1980 e 1990, de atração de investimentos e mudança do perfil sócio-econômico de ocupação da área central (Kara-José, 2007). Baseados nos modelos de

⁴ Ver Pissardo (2013) e Puccinelli (2013).

planejamento estratégico das cidades, essas propostas surtiram pouco ou nenhum efeito, no sentido do que era esperado por seus promotores: a renovação de suas construções e de seus usos (Sombini, 2010). Assim, mesmo que em algumas localidades da área central os investimentos imobiliários continuassem, as áreas consideradas degradadas, de ocupação popular, mantiveram essas características.

Contudo, esse cenário parece mudar. Vinculado a mudanças nas políticas habitacionais implementadas pelo primeiro governo do Partido dos Trabalhadores (Shimbo, 2006), a produção privada de habitações no Brasil vem sofrendo grandes alterações, a partir da oferta de financiamento imobiliário para as empresas da construção civil e de crédito imobiliário para parcelas da população até então excluídas do mercado privado de habitações, caracterizou-se o que foi definido como *boom* imobiliário, com um incremento significativo da oferta de habitações em todo o país (Royer, 2009).

Uma parte significativa dos estratos da população que não possuía acesso aos recursos públicos voltados para esse setor, tornou-se mercado atraente para aqueles produtores, processo alavancado pela abertura de capital de empresas da construção civil, a chamada financeirização da habitação (ver Fix, 2011 e Royer, 2009). Desta forma, a procura pela diversificação do mercado - na ânsia de garantir a diversidade e volume de investimentos exigida pelo mercado financeiro - gerou um novo interesse em áreas até então negligenciadas, tanto pelo Estado como pelo capital imobiliário, criando novas fronteiras de expansão do mercado de habitações nas cidades de diversas regiões do país (Shimbo, 2006).

Na cidade de São Paulo, essa expansão significou, por um lado, a criação de novos conjuntos habitacionais em regiões afastadas e de difícil acesso, as chamadas “franjas” da cidade, intensificando o processo de segregação social e espacial, já tão característicos do contexto urbano brasileiro (Rizek et al., 2015). Por outro lado, algumas localidades da área central da cidade passaram a ser visadas pelas incorporadoras e construtoras, gerando novas unidades habitacionais em regiões consideradas “degradadas” e com “pouco potencial de mercado” (Shimbo, 2006).

Na prática, novos edifícios na área central marcam o retorno do capital imobiliário para essa região, depois de anos de desinvestimento e de deslocamento de empresas e dos estratos médios da população para outras regiões da cidade (ver Frúgoli, 2000 e Sombini, 2010). Como pudemos verificar ao longo da pesquisa, um número crescente de indivíduos dos estratos médios passaram a interessar-se por morar na área central, criando uma demanda

crescente. Mas quais são as especificidades locais desse processo, na rua Paim? As contradições da ideia de renovação urbana, tão difundida pelos agentes imobiliários devem ser enunciadas a partir do ponto de vista local.

Gentrification, palavra tão usual para descrever grandes alterações em centros históricos de cidades modernas, vincula-se a processos que ocorrem de forma massiva e coordenada, tanto pelo Estado quanto por agentes privados, implicando a homogeneização social progressiva dos espaços atingidos, e a também progressiva valorização dos imóveis, o que acarreta, frequentemente, uma segunda leva de substituições dos moradores⁵. Entretanto, esses processo de retorno de investimentos a lugares negligenciados tanto pelo Estado quanto pelo capital privado, definido a partir de transformações urbanas de países centrais do capitalismo, ocorrem de formas distintas nos países periféricos; na América Latina, mais especificamente, como alguns autores desses países demonstram, a partir de pesquisas locais (Gaspar, 2011).

Como demonstram diversos estudos, situados principalmente no campo da antropologia, o retorno dos usos dos estratos médios é combinado com diversas formas de apropriação e resignificação dos espaços públicos pelos estratos populares que ali viviam (Frúgoli Jr. e Sklair, 2009). Essas pesquisas qualitativas permitem a constatação de ambiguidades de processos econômicos e urbanos definidos de forma ampla e em larga escala, demonstrando que as intervenções que ocorrem nessas cidades estão longe de serem homogêneas e conclusivas⁶. Ao mesmo tempo, estudos do campo de planejamento urbano demonstram que as tentativas de reprodução dos modelos de planejamento estrangeiros tendem a conformar-se apenas como discursos ideológicos, implicando poucas transformações espaciais sistemáticas na prática⁷.

Desse modo, antes de questionar se as transformações da rua Paim e de seu entorno caracterizam-se como renovação urbana/*gentrification*, é preciso tomá-las como *processos situados*, como definidos por Telles (2006), ou seja, compreender tais transformações como processos que operam em situações

⁵ Ver Zukin (1989) e Smith (2011). O geógrafo Neil Smith foi o responsável por dar abrangência ao termo, ao vinculá-lo a processos diferenciados em locais e países diversos, definindo-o não por suas implicações estéticas ou sociais, mas pela ligação com um “avanço” do capital a lugares desvalorizados e com longos períodos de desinvestimento, a partir de um processo que o autor denomina *rent gap* (Smith, 2011).

⁶ Ver, por exemplo, Leite (2003) e Frúgoli e Sklair (2009).

⁷ Ver Sombini (2013) e Villaça (2003). Leite (2003), por exemplo, encontra para o bairro do Recife Velho, na cidade de Recife, o que denomina “contra-usos” do espaço, caracterizados pela apropriação dos espaços públicos em áreas “requalificadas” por grupos das camadas populares que ali viviam antes das intervenções, conformando uma reação e uma retomada desses espaços pela população local.

específicas no tempo e no espaço⁸. Assim, no estudo das transformações urbanas na rua Paim, pôde-se notar o impacto dos financiamentos habitacionais para os estratos médios e do *boom* imobiliário, da resignificação simbólica de algumas localidades, vinculada a um discurso de renovação da área central, mas também, contrariamente a esses discursos, as resistências da população que permanece nesses locais, resistências agenciadas a partir da apropriação do espaço, vinculadas ao cotidiano desses moradores.

Apropriação do espaço na Paim renovada

É a partir da observação do cotidiano, como definido por Lefebvre (1970) que se pode compreender como as sociabilidades e ritmos dos moradores imprimem no espaços as mudanças e as permanências do processo de renovação. Para o autor, cotidiano trata-se de um termo abrangente, que não se limite ao campo dos hábitos, das repetições, dos momentos triviais do dia a dia. Lefebvre, adota, primeiramente, uma definição negativa:

Se deixamos as atividades delimitadas e especializadas (técnicas, trabalho segmentado, cultural, ética) e os valores a eles ligados, o que nos resta? Nada, dirão os positivistas, os cientistas. Tudo, ou seja, o ser profundo, a essência, a existência, dirão certos filósofos e metafísicos. Nós diremos: algo: a substância do homem, a matéria humana, o que o permite viver, resíduo e totalidade ao mesmo tempo, seus desejos, suas capacidades e suas possibilidades, suas relações essenciais com os bens e com os outros homens, seus ritmos, através dos quais é possível passar de uma atividade restrita a outra totalmente distinta, seu tempo, seu espaço, ou seus espaços, seus conflitos... (Lefebvre, 1970, p. 92)⁹.

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

⁸ Adota-se o termo renovação/ renovação urbana para caracterizar o processo de demolições e reconstruções ocorrido na Paim, exatamente porque é desta maneira que este vem sendo anunciado pelos promotores imobiliários, pelos veículos de comunicação e publicidade e, principalmente, incorporado pelos moradores da rua. Isto é, adoto o termo enquanto categoria êmica, que tem origem no próprio objeto, e não enquanto conceito dotado de poder analítico.

⁹ A tradução do original em francês, de Lefebvre (1970) foi feita com apoio da tradução em espanhol, do mesmo ano.

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

Destas relações se conforma, de um lado, o *texto social* – expresso pela linguagem, mas também pelos símbolos e pelo não dito, por lacunas e vazios dos discursos –, mas, por outro lado, uma realidade que é estrutura sólida (p. 93). O texto social se conforma pelo expressivo, pelo significativo, sinais e signos, em proporções infinitamente variáveis. O autor define o cotidiano como a dimensão em que se reproduziria de forma definitiva o modo de produção capitalista. Ao mesmo tempo, estaria nesse nível a chave para descobertas de “brechas”, de possibilidades de rompimento com a lógica vigente. Essa relação dialética do cotidiano – o fato de que na própria repetição do cotidiano e perpetuação das relações sociais do capitalismo estaria a chave e a potencialidade para sua superação –, abre possibilidades de análise que tenham como centro as representações e discursos, o vivido e as formas de apropriação dos diversos agentes que compõem o espaço. No cotidiano está, ao mesmo tempo, a possibilidade de superação do repetitivo, do próprio capitalismo, e o momento em que este se estabelece, se reproduz.

Dessa forma, é essa a força teórica da noção de cotidiano: é em seu estudo que se desvelam as virtualidades do espaço. Pode-se, portanto, a partir das falas e representações dos moradores que ali permanecem, buscar revelar aspectos da dinâmica do cotidiano que se estabelece na rua, revelando sua dimensão de reprodução social, mas também suas potencialidades.

A “Nova Paim” é vendida pelos corretores a partir da ideia de renovação total da rua, seja de suas construções, seja de seus moradores e usuários. As imagens usadas no material publicitário ilustrado com imagens de jovens, há o discurso de que o morador desses novos empreendimentos possui um “estilo de vida típico da metrópole”. O discurso ressalta, na maioria das imagens, a vida cultural da região da Avenida Paulista – os cinemas, teatros, os restaurantes de diversas nacionalidades – ou as formas de lazer de um público,

se não jovem, “dinâmico” – as ciclovias, os bares, “a noite agitada”, as festas. Em todos, a utilização da rua, a valorização da convivência no bairro, são destacados como características de distinção e identificação – um discurso que, ao enfatizar a diversidade cultural da área central, pretende homogeneizar a área, tanto visual quanto socialmente.

Entretanto, essa nova sociabilidade, expressa no espaço através das torres de apartamentos, dos porteiros e equipamentos de segurança, na passagem apressada dos novos transeuntes, contrasta com as permanências, expressas na sociabilidade dos antigos moradores que, por motivos diversos, resistem ao movimento de expulsão gerado pela valorização da rua. Assim, a pesquisa de campo revela um conjunto de permanências e continuidades que permitem o questionamento da possibilidade de homogeneização social da rua.

Deslocamentos e permanências I: os cortiços no processo de renovação urbana

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

Jamile estava sentada no degrau formado entre o desnível da calçada e da entrada da loja. A loja divide muro e terreno com o cortiço. Em sua fachada uma placa pintada à mão “faço carroto para o Nordeste”. (...) A calçada estava cheia de pessoas que iam e vinham: mães com filhos carregando as mochilas da escola, pessoas de uniforme saindo e chegando do trabalho. O fluxo se intensificava ainda mais nesse ponto, porque a calçada do lado oposto estava toda quebrada, com uma caçamba lotada de restos de materiais de construção que aumentava a dificuldade de passagem. O jeito era mudar de calçada ou andar pela rua mesmo. O fluxo de carros também era intenso, mais à

frente principalmente, na esquina com a Avanhadava, em frente ao Conjunto, os carros paravam por alguns segundos, enfileirados.

Quando pergunto o que Jamile achava dos novos edifícios, ela responde rapidamente que pra eles [moradores dos cortiços] não tinha sido bom. Foi a primeira vez que ouvi críticas diretas às novas construções. Ela me conta que, naquele horário [final de tarde], pouco tempo atrás, haveria muitas pessoas sentadas ali com ela, se referindo a quem teve que se mudar da rua com a demolição dos cortiços. Ao mesmo tempo, ela conta com orgulho que fez alguns bicos como faxineira na recepção do estande de vendas e no coquetel de lançamento do prédio da frente, ainda em construção. “os apartamentos devem estar custando uns 700 mil [reais], quem consegue pagar isso?”. Ela me explica que terá de mudar-se em breve: “acho que mais um ano ainda dá pra ficar...talvez seis meses, mas vão tirar agente daqui... não demora muito”. Foi então que Beatriz entrou na conversa. Ela cuida da loja e mora na região, demonstrou estar curiosa com a minha presença. Ela complementa a historia de Jamile, dizendo que o movimento diminuiu muito na sua loja, que perdeu clientes. “daqui a pouco a gente não aguenta mais ficar”. Insisto na pergunta de como era a rua antes, e comento sobre os relatos que afirmam já ter sido perigosa. Elas respondem negativamente. Descrevem a rua como um lugar tranquilo, onde todos se conheciam, os moradores dos cortiços passavam boa parte do tempo nas calçadas, conversando (Caderno de campo, fevereiro/2015).

Os moradores dos novos edifícios não percebem tal variedade e todos afirmam que há apenas um cortiço remanescente na rua, o que vai ao encontro das constatações de Castro (1999) sobre o fato dos cortiços existirem em número muito maior do que o percebido, escondidos e “camuflados” atrás ou acima de comércios e de fachadas reformadas, que escondem a precariedade de seu espaço interno. Por sua precariedade e seu descompasso com o movimento de renovação, para aqueles novos moradores é inevitável que o “único” cortiço notado seja removido. Nota-se, entretanto, como esses edifícios estão isolados entre os novos edifícios: para que os terrenos tornem-se interessantes para a construção de edifícios habitacionais é necessário um processo de remembramento de vários terrenos, no caso dos lotes tradicionais do bairro, para que o futuro empreendimento se encaixe nos padrões de produção atuais¹⁰. Por estarem entre os edifícios, essa possibilidade é muito reduzida. Mas, principalmente, o trabalho de campo permitiu a constatação de um número grande de comércios e equipamentos de uso popular nas ruas do entorno, que garantem alternativas aos novos comércios de caráter mais elitizado para os moradores das camadas populares, além do próprio shopping

¹⁰ Há uma tendência, impulsionada pela forma de financiamento e pela abertura de capital das empresas da construção civil, à produção de empreendimentos com grande número de unidades (ver Shimbo, 2010). Para uma análise e descrição do remembramento dos lotes da rua Paim, ver Ruivo e Cumarú (2015).

Frei Caneca¹¹, pois, em relação a esse, notei que é frequentado pela maioria dos moradores.

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

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

Dessa forma, a dona do ponto de um dos cortiços vê suas condições de vida melhorarem com o processo de substituição dos cortiços da rua. Pode-se notar que a oposição entre moradores dos cortiços e novos moradores não é unânime ou direta. Sua posição administrativa e de poder dentro do cortiço e sua estabilidade garantida com uma casa própria fazem com que ela seja favorável às mudanças, sem ter medo do despejo. Em sua descrição, ela se coloca acima dos moradores dos cortiços, que são “bagunceiros” e “usam drogas”; mesmo que, na prática, ser dona do ponto signifique apenas administrar o cortiço: a proprietária do cortiço, como ela relata, é uma advogada, para quem deposita os aluguéis que recolhe todo mês. Sua estabilidade, portanto, é relativa, na medida em que ela também se encontra à mercê da proprietária¹².

¹¹ A rua 13 de Maio é um exemplo da possibilidade dessa permanência. Ao mesmo tempo que teve suas edificações reformadas e restauradas, tendo atraído comércios para público de alto poder aquisitivo, como as cantinas, os cortiços, com suas fachadas reformadas, permanecem (ver Souza, 2011).

¹² Dessa forma, no caso do pequeno contato que tive com moradores dos cortiços, a vulnerabilidade (Kowarick, 2013) a que cada um está sujeito, ou o fato de se ter certa segurança em não ser removido, parece definir a percepção sobre as mudanças da rua.

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

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

Importante notar que a aparência física, a postura, as formas de interação no espaço público, os hábitos dos moradores dos cortiços, do Conjunto Santos Dumont ou dos novos edifícios, a música que ouvem, seu hábitos de consumo; tudo isso compõe barreiras que os separam, mesmo que esses compartilhem um mesmo espaço físico.

Assim também acontece com a forma como os moradores antigos mantêm sua rotina e mantêm suas atividades como fonte de renda na área. No período noturno e principalmente na chegada do fim de semana, muitos vendedores ambulantes enchem a rua com seus carrinhos. Acompanhando esse movimento, os pequenos comércios restantes na rua se enchem, tocando canções populares, criando grupos de jogos, principalmente na rua interna ao Conjunto Santos Dumont. Vende-se comida “do Norte”, tapioca, carne seca, etc. Essa forma de ocupação da rua é também exercida pelos moradores dos

cortiços que ali insistem em permanecer: mulheres e crianças sentadas nos degraus se encontram pela rua, conversam em voz alta, algumas dançam. Há uma churrasqueira móvel que solta fumaça rodeada por homens com copos de cerveja na mão. O cenário é bem diferente do que se imagina de uma rua de um bairro valorizado e ocupado pelos estratos médios e se contrapõe às descrições dos agentes imobiliários.

As próprias falas dos moradores novos permitem a identificação da contradição desses discursos. Essas falas são transformadas de acordo com as expectativas e critérios do que seria uma rua “renovada” e, ao mesmo tempo em que seguem o discurso oficial de renovação e homogeneização, transparecem a percepção do cotidiano dos moradores antigos. Nesse sentido, em contraposição ao discurso dos corretores e das mensagens transmitidas pelo material publicitário massivamente veiculado e distribuído nas ruas da região, uma parte dos novos moradores descreve a decepção com a realidade cotidiana da rua, em comparação com o que lhes foi prometido. Afirmam que não há comércio que atenda suas necessidades, pois o comércio local é “muito popular” para eles, que o asfalto tem problemas, que a rua é demasiadamente movimentada. Em meio a reclamações sobre o espaço físico, surgem as referências ao movimento irregular do bar da esquina, aos meninos parados nas calçadas, às mulheres em frente aos bares durante o dia. Dessa forma, em contraposição à percepção do transeunte desavisado, que veria na Paim uma rua recentemente transformada e dominada por edifícios e hábitos dos estratos médios, através das falas dos moradores e de um olhar mais atento, é possível reconhecer as relações de apropriação dos moradores antigos e sua forma de significar o espaço, resistindo por meio dessas, às tentativas de homogeneização social.

Há ainda, outro elemento que garante, em relação à rua Paim, a continuidade da relação dos moradores antigos com o espaço, a manutenção de seus hábitos e sociabilidade, também vinculado às formas habitacionais existentes na rua. O conjunto Santos Dumont, também conhecido como Conjunto da Paim, possibilita a permanência de seus moradores, tanto por suas características espaciais quanto pela forma como se inseriu no contexto de desvalorização da região nas décadas anteriores.

Deslocamentos e permanências II: contradições da propriedade privada

Os moradores do conjunto Santos Dumont são, em sua maioria, trabalhadores do comércio. São garçons, vendedores e, muitas vezes, autônomos, no sentido de que possuem um pequeno comércio ambulante que lhes permite ganhar a vida. Atraídos pela oferta de empregos da área central – que vem crescendo nos últimos anos, em relação ao número de vagas com baixa remuneração, tanto dos serviços quanto do comércio (Kara-José, 2010) –, estes dão prioridade para habitações ali localizadas, mesmo que o acesso a estas signifique morar em espaços exíguos ou até divididos com não familiares. O fato de os apartamentos serem em sua maioria quitinetes, parece contribuir com essa permanência; ao mesmo tempo em que a pouca metragem torna seu valor mais acessível para as famílias, a alta densidade do edifício determina também seu caráter popular.

No entanto, não é somente o caráter popular das quitinetes, do edifício ou do conjunto que garante a permanência desses habitantes, pois a valorização da rua também se refletiu no aumento do valor dos aluguéis no conjunto Santos Dumont e, durante a pesquisa, foi encontrada uma equivalência dos valores entre esses e os aluguéis de algumas unidades dos edifícios¹³. O elemento que o diferencia, por exemplo, dos cortiços, é o fato de uma grande parte dos moradores, mesmo estando vinculados a empregos de baixa remuneração, é proprietária do apartamento em que vive.

A propriedade, assim, garante a permanência desses moradores e contribui para impedir uma renovação massiva do Conjunto da Paim, ou mesmo de sua demolição, uma das principais promessas feitas pelos corretores¹⁴. A propriedade surge assim, paradoxalmente, como elemento de permanência das classes populares, permitindo a resistência à valorização promovida pela renovação urbana.

Esses apartamentos foram adquiridas durante as décadas de 1980 e 1990, quando a desvalorização tornou-se muito intensa no bairro e em grande parte da área central, o que permitiu que, com alguma economia, pudessem ser compradas à vista. A propriedade em si, estando esta em valorização crescente, poderia impulsionar a venda dessas unidade por seus moradores, visando uma rentabilidade. O que se observa, entretanto, a partir das falas desses proprietários, é que a importância dada à possibilidade de moradia na

¹³ Os aluguéis chegam a 1100 reais, mais taxa de condomínio, sendo possível encontrar unidades com contratos antigos por 700 reais; isso para as unidades de aproximadamente 30m². Encontrei unidades de studios – as quitinetes dos novos empreendimentos – com a mesma metragem, por 1000 reais (valores do início de 2014).

¹⁴ É importante, entretanto, notar que no caso do Edifício São Vito, de características análogas ao Santos Dumont, a intervenção de gestões municipais, vinculadas a políticas de revalorização da área central, levou à desapropriação das inúmeras famílias que também compunham um quadro de moradores proprietários e ainda, determinou sua demolição, em 2010.

área central, o apreço e os laços estabelecidos com a região, a proximidade com o local de trabalho, são os motivos que determinam sua permanência.

Olha, você não tá querendo comprar meu apartamento não, né? (risos). (...) Eu não saio daqui, nem se me pagarem muito dinheiro. Não pagar aluguel no centro já é uma grande vitória, e morar bem perto do trabalho, não pagar condução, também” (Mario, 54 anos).

A gente lutou muito pra ter isso daqui. Foram anos juntando dinheiro... A gente tentou comprar no sétimo andar, depois uma quitá (sic) no segundo. Daí apareceu esse aqui, e a gente comprou. A gente teve que trocar o piso, foi arrumando... (...) Eu gosto daqui... e agora a rua tá ficando bonita. Minhas clientes estão todas aqui, você pode perguntar no prédio, todo mundo me conhece. Não tem como sair daqui, entendeu? (...) Não tem lugar melhor pra gente morar. (Elena, 37 anos).

Elena e Mário são exemplos de vários moradores com os quais tive contato. Eles moram, em média, há quinze anos no conjunto, e segundo suas falas “quem sai daqui sempre acaba voltando”. Demonstram como o edifício, por diversos fatores, como a metragem reduzida das unidades e seu conseqüente valor reduzido, a alta densidade, o comércio no térreo e os espaços de convivência como os bares e “pratos feitos”, fazem do conjunto um lugar para onde se acaba voltando. As falas de Elena e Mário atestam a importância dada à distância e ao deslocamento para chegar ao local de trabalho. No caso de Elena, o convívio social, que se reflete em uma rede de clientes para seu salão de beleza, dando certo sentido de comunidade ao edifício, é motivo forte para que ela queira permanecer no edifício e valorize sua moradia; os dois fatores são chave para considerarmos a relevância do valor de uso conferido às suas habitações. Esses motivos estão todos ligados a *necessidades* e *desejos*, que revelariam, segundo Lefebvre (1999), o valor de uso por trás do aparente domínio do valor de troca.

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

Lefebvre (1999) aponta, conseqüentemente, como a necessidade pode revelar o que o fetichismo da mercadoria esconde. Ou seja, o caráter social da produção de mercadorias é oculto no valor monetário, traduzido no dinheiro, que garante a equivalência dessas mercadorias (Lahourgue, 2002). Para que sejam trocadas – isto é, para que a mais-valia se realize – é necessário que exista um valor de uso.

Essa leitura é central, pois aponta para a existência da individualidade e de uma possibilidade de surgirem brechas na lógica da mercadoria:

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

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

As relações sociais na Rua Paim, a forma como cada grupo de agentes envolvidos em sua transformação significa o espaço, pode ser exemplo da tríade definida por Lefebvre (1974) para definir a produção do espaço, dentro do modo de produção capitalista.

Ao comparar os discursos oficiais sobre sua renovação, as formas como vivem seus moradores mais antigos, pode-se notar o abismo existente entre espaço concebido e percebido. Nas falas dos novos moradores, em suas afirmações contraditórias – sua valorização da diversidade cultural da área

central e, ao mesmo tempo, sua expectativa de “limpeza” social da rua –, tem-se o exemplo da conformação do espaço vivido¹⁵. Juntos, representações do espaço, práticas espaciais e espaço de representação, apresentam as contradições que produzem a cidade. Se essa tríade permite uma compreensão mais profunda do modo de produção capitalista, ela também revela as contradições entre valor de troca e valor de uso. Nessas contradições estão as virtualidades do cotidiano, as potencialidades de superação da lógica que o reifica. No caso estudado, essas virtualidades aparecem na forma como os moradores do Conjunto Santos Dumont estabelecem um conjunto de códigos e representações sobre sua habitação.

Desta forma, a cidade como obra se contrapõe à cidade como produto: se por um lado se descreve a rua como homogênea/renovada, por outro seus moradores (ou pelo menos uma parte deles, que resiste a essas transformações) continuam ocupando a rua e algumas localidades com sua temporalidade e modos de vida estabelecendo seus ritmos e narrativas. Ou seja, continuam significando suas habitações a partir de sua necessidade e seu desejo de viver no centro.

Este texto se propôs, assim, a desvendar as nuances e contradições neste processo, apontando para a resistência à homogeneização que se materializa na forma do Conjunto Santos Dumont e dos cortiços, cuja persistência garante a manutenção do caráter popular da rua.

Entretanto, é necessário retomar o caráter volátil dessas posições. Como afirma Lefebvre, os membros dos grupos sociais podem passar de um a outro, do percebido ao concebido e ao vivido, de forma constante, exatamente por seu caráter dialético. Portanto, se o valor de uso predomina nas práticas sociais e na significação do espaço por parte dos moradores do 14 Bis, essa posição pode transformar-se (e transforma-se) a cada instante. Se a contradição entre valor de troca e valor de uso se dá entre os grupos aqui analisados, suas posições podem ser intercambiáveis. Por isso, quando aponta

¹⁵ Ao conceber essa relação dialética entre a produção do espaço e as relações sociais, o autor formula uma tríade conformada pela *prática espacial*, pelas *representações do espaço* e pelos *espaços de representação*. A prática espacial é uma dimensão empírica e contém os deslocamentos diários, a disposição do tempo ao longo do dia, a realidade urbana e a realidade cotidiana (Lefebvre, 1974). Ela é conformada pelo *espaço percebido*: utilizando-se do corpo humano como metáfora, Lefebvre define o espaço percebido como os sentidos e gestos do corpo. Já as representações do espaço são definidas pelo *espaço concebido*. Este seria o espaço definido pelo planejamento urbano, pelo conhecimento científico, burocrático, bem como pelos agentes privados que empreendem as intervenções no espaço. Ele está ligado a representações criadas por esses agentes, de forma a produzir e reproduzir a ideologia, isto é, as concepções dominantes sobre a sociedade (modo de produção). Por fim, os espaços de representação são definidos pelo *espaço vivido*, que corresponde àquele apropriado por seus habitantes, por suas formas de descrevê-lo. É o espaço do imaginário dos habitantes, que utilizam, simbolicamente, os objetos do espaço físico (Lefebvre, 1974, p. 49). Ou seja, o vivido é uma composição das práticas sociais (percebido) e dos discursos técnicos, oficiais, sobre a cidade (concebido).

as virtualidades nessa contradição, Lefebvre deixa claro que estas são possibilidades, “brechas” e, ao mesmo tempo, não o são – são mera reprodução do cotidiano.

Referências

- CASTRO, Márcio S. **Bexiga: um bairro afro-italiano**. Annablume: São Paulo, 2008.
- CUMARÚ, Francisco; REINA, Michelly. Dinâmicas imobiliárias e políticas urbanas no centro de São Paulo: uma discussão sobre gentrificação na Mooca. **Caderno das metrópoles**, v. 17 n. 34, 2015.
- GASPAR, Samantha. “Gentrification: processo global, especificidades locais?”. **Revista Ponto Urbe**, ano 5, 2011. Disponível em: <http://www.pontourbe.net/edicao6-artigos/107-gentrification-processo-global-especificidades-locais> (Acessado em 12/10/2014).
- FERREIRA, Luiza Sassi. **A rua “renovada”: transformações urbanas, habitação e cotidiano na rua Paim (SP)**. Dissertação de mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP, São Paulo, 2016.
- FIX, Mariana. **São Paulo Cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitemepo, 2007.
- FORTUNA, Carlos; LEITE, Rogério P. (orgs.). **Diálogos urbanos: territórios, culturas, patrimônios**. Coimbra: Almedina, 2013.
- FRÚGOLI JR., Heitor. **Centralidade em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.
- _____; SKLAIR, Jéssica. O bairro da Luz em São Paulo: questões antropológicas sobre o fenômeno da gentrification. In: **Cuadernos de Antropología Social** n. 30, Universidad de Buenos Aires, 2009. Disponível em: <http://www.scielo.org.ar/pdf/cas/n30/n30a07.pdf>.
- KARA-JOSÉ, Beatriz. **Políticas Culturais e Negócios Urbanos**. São Paulo: Ed. Annablume/ FAPESP, 2007.
- _____. **A popularização do Centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos**, Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU, USP: São Paulo, 2010.
- KOWARICK, Lúcio. Cortiços: a humilhação e a subalternidade. **Tempo Social**, v25 n.2, 2013.
- LAHORGUE, Mário. “Cidade: obra e produto”. **Geosul**, v. 17 n. 33. Florianópolis: 2002.
- LEFEBVRE, Henri. **Du rural à l'urbain**. Anthropos: Paris, 1970.
- _____. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 1974.

- PISSARDO, Felipe. **A rua apropriada: um estudo sobre as transformações e usos urbanos da Rua Augusta (São Paulo, 1891-2012)**. Dissertação de mestrado, FAU-USP, 2013.
- PUCCINELLI, Bruno. **Se essa rua fosse minha** - apropriação do espaço e sexualidade na 'rua gay' de São Paulo. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de São Paulo- UNIFESP, 2013.
- RIZEK, Cibele, et al. Viver na cidade, fazer cidade, esperar cidade. In Rufino, B. e Shimbo. I. **Minha casa... e a cidade?** Observatório das Metrôpoles. Rio de Janeiro, 2015.
- ROLNIK, R. (coord.); CAMPOS, C. M.; NAKANO, K. e ITIKAWA, L. "Contribuição para um diagnóstico da área central do Município de São Paulo". São Paulo: EMURB/Instituto Polis, 2002, mimeo.
- ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese de doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP, 2009.
- RUBINO, Silvana. "Gentrification: notas sobre um conceito incômodo". In: SCHICCHI, M.C. E BENFATTI, D.orgs). **Urbanismo: dossiê Rio de Janeiro-São Paulo**. Campinas, PUCCAMP/PROURB, 2004.
- _____. "Enobrecimento urbano" In: Fortuna, C. e Leite, R. P. (orgs.). **Plural de cidade: novos léxicos urbanos**. Coimbra, Almedina, 2009, p. 25-40.
- SHIMBO, Lúcia. "O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010)". **Eure**, v. 39 n. 117, Maio/2013.
- SMITH, Neil. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. Nova York: Routledge, 2006.
- SOMBINI, E. A. W. **A revalorização contemporânea do centro de São Paulo: Agentes, concepções e instrumentos da urbanização corporativa (2005- 2012)**. Dissertação de mestrado, Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, USP, 2013.
- SOUZA, Thais C. **Cortiços em São Paulo: programas/ vitorias/ relatos**. Dissertação de mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo FAU-USP, São Paulo, 2011.
- TELLES, Vera da Silva. "Trajetórias urbanas: fios de uma descrição da cidade". In: _____; Cabanes, R. (orgs). **Nas tramas da cidade: trajetórias urbanas e seus territórios**. São Paulo: Humanitas, 2006.
- VILLAÇA, Flávio. **Sistematização crítica da obra escrita pelo Prof. Flávio José Magalhães Villaça sobre o espaço urbano**. Tese de Livre-Docência. FAUUSP, São Paulo, 1989.