

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo
COGEAE

Monografia:

“Moradia na Mooca: verticalização e expulsão?”

Curso: Especialização em “Economia Urbana e Gestão Pública”

Docente / Orientador: Prof. Dr. Ricardo Carlos Gaspar

Discente: Fabiana Kuhn.

RA00069300

São Paulo, 29 de novembro de 2012.

RESUMO

O distrito da Mooca, localizado na cidade de São Paulo, subdividido em três subdistritos: Hipódromo, Parque da Mooca e Alto da Mooca, vem sofrendo, nos últimos anos, grandes alterações em toda a sua extensão com a substituição das vilas industriais, antigas indústrias, fábricas e demais complexos por empresas ligadas a grandes corporações e imponentes condomínios residenciais.

Fruto do contraste urbano entre as antigas e modernas construções, a região da Mooca apresenta problemas advindos dos novos planos de reurbanização - destacamos o processo de “gentrificação” que significa basicamente: a retirada dos antigos moradores - e do recente *boom* imobiliário, fenômeno que se acentua não apenas na Mooca, mas em várias regiões da cidade. A especulação imobiliária ocorre na região de várias maneiras, tanto com a supervalorização de imóveis residenciais que privilegia apenas a parcela mais abastada da população, como com a degradação de construções antigas de relevância histórica, pois remetem aos primórdios da industrialização no Brasil, a fim de construir novos estabelecimentos ligados ao setor terciário, levando à devastação do espaço público.

Palavras-chaves: verticalização, gentrificação, especulação imobiliária, vilas industriais.

ABSTRACT

The district of Mooca, located in the city of São Paulo, subdivided in three sub districts named: *Hipódromo*, *Parque da Mooca* and *Alto da Mooca*, has been suffering in the past few years, great changes in all its length because of the replacement of the industrial parks, old industries, factories and other complexes for companies related to major corporations and also for impressive residential condominiums.

As a result of the urban contrast between the ancient and the modern buildings, the region of Mooca presents problems from the new urbanization plans – with emphasis in the process of gentrification, that basically means: to move out the old residents – and the recent real estate boom, phenomenon that has increased not only in Mooca, but also in many places of the town. The real estate speculation occurs in the region in many ways, with the great valuation of the residences, that privileges only the wealthiest part of the population, as well as the degradation of the ancient buildings with a historical relevance, which refer to the early years of the industrialization in Brazil, in order to build new places related to the tertiary sector, what leads to the devastation of the public space.

Key - words: vertical buildings, gentrification, real estate speculation, industrial parks.

SUMÁRIO

I.	INTRODUÇÃO.....	5
II.	CONTEXTO HISTÓRICO.....	7
III.	A PRODUÇÃO RENTISTA HABITACIONAL NO INÍCIO DO SÉCULO XX.....	14
IV.	A PRODUÇÃO RENTISTA ATUAL / ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: “OS NOVOS COBRADORES DE ALUGUEL” E A ATUAÇÃO DO ESTADO.....	24
V.	ANÁLISE DO PERFIL DOS MORADORES DO BAIRRO ENTRE OS ANOS DE 1991 E 2010.....	36
VI.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	49
VII.	BIBLIOGRAFIA.....	51

I. INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo analisar as transformações que vem ocorrendo em uma área da cidade de São Paulo conhecida tradicionalmente como “bairro da Mooca”. Sabemos que a definição oficial é distrito da Mooca, o termo “distrito”, em linguagem internacionalmente reconhecida, é aplicado a setores bem delimitados que se formam em torno do espaço destinado à atividade principal que deu origem à aglomeração humana em seu entorno. (LINCH, 1960). Por isso, a classificação de distrito da Mooca corresponde ao “Bairro da Mooca”, como popularmente é chamado e como o trataremos neste trabalho, o mesmo se divide em três subdistritos: Hipódromo, Alto da Mooca e Parque da Mooca.

A região da Mooca, caracterizada originalmente pela predominância de indústrias, partilhadas por moradias e edificações complementares para serviços, cujos habitantes eram em sua maioria imigrantes europeus que formavam o contingente de trabalhadores das fábricas e aglomeravam-se nos cortiços e vilas operárias da região, passa, hoje, por alterações de uso do espaço que ocorrem em função da nova exploração imobiliária.

O tema deste trabalho é “Moradia na Mooca: verticalização e expulsão?”, e basicamente, o que pretendemos é investigar se as transformações ocorridas no bairro nos últimos anos ocasionadas pela especulação imobiliária provocaram alteração física nas composições de moradia: a verticalização, e se tal fenômeno provocou a alteração do perfil dos moradores na região ocasionando a gentrificação (ou enobrecimento), tradução do inglês para *gentrification*, termo difundido pelo geógrafo inglês Neil Smith para descrever o processo caracterizado pelas intervenções em espaços das cidades, de ordem governamental ou não, que ocasionam valorização imobiliária e a substituição do perfil dos habitantes, muitas vezes com a retirada dos moradores tradicionais, normalmente pertencentes às classes sociais de menor poder aquisitivo. (NEIL, 1996)

Para tanto, descreveremos o contexto histórico do bairro: sua formação, os primórdios da indústria no Brasil, a imigração européia, entre outros aspectos da origem da Mooca, em seguida, estudaremos o Período Rentista da Habitação, caracterizado pela exploração realizada pelos donos das vilas de aluguel que obtinham altos rendimentos sobre os aluguéis cobrados da população operária, posteriormente veremos a especulação

imobiliária atual, dominada pelo capital financeiro que poderíamos chamar de “novo cobrador de aluguel” e, finalmente, analisaremos, através dos dados dos censos de 1991, 2000 e 2010 se houve mudanças do perfil dos moradores do bairro, sejam elas nas formas de habitação e na renda da população.

II. O CONTEXTO HISTÓRICO

A segunda metade do século XIX foi marcada por intensas transformações no que concerne à questão sócio-econômica brasileira, e mais especificamente, paulista. Para desenvolvermos a análise relativa ao bairro da Mooca, é necessário debruçarmos, inicialmente, sobre a história da cidade de São Paulo.

De início (séc. XVII), um povoado insignificante economicamente, situado no planalto, no alto da serra do mar, que produzia pouca coisa além de marmelada, mas cercado por rios possíveis de proporcionar água limpa, alimentos (solo bom para frutas e legumes, área rica em peixes, aves e adequada para criação de gado) e segurança. Esta posição geográfica estratégica, mais à frente, representará o motivo de seu desenvolvimento, bem como o motivo pelo qual os jesuítas se estabeleceram ali.

Segundo Myriam Ellis, devido ao fracasso do cultivo de cana-de-açúcar na capitania de São Vicente, e a conseqüente, destinação para segunda classe do sítio vicentino pela coroa portuguesa, fez com que o homem preferisse subir a Serra do Mar. Lá desenvolveu uma policultura de subsistência por meio do trabalho forçado de índios capturados. Depois, desempenhando o papel de bandeirante, lançou-se por diversas direções em busca de índios, pedras e metais preciosos. (ELLYS, 1960, p. 278)

A partir daí, a futura cidade se viu num tronco irradiador de caminhos para todas as direções, preconizando o que faria dela a “centralizadora” da estrada de ferro no fim do século XIX e início do século XX. No entanto, de todos os caminhos, destacamos a Trilha dos Tupiniquins, que rumava para leste, além do rio Tamanduateí, que hoje se concentra nas ruas do Carmo, Tabatingüera, Rua da Moca, Oratório e Rangel Pestana. Com o tempo, essas estradas começaram a ser povoadas, foram construídas edificações para abrigar os viajantes que transitavam por ali além dos que viviam na região. Até meados do século XIX, as terras do entorno do rio Tamanduateí foram sendo habitadas lentamente até sofrerem a explosão urbana ocasionada pelo café, a ferrovia e a indústria.

Sabe-se que o grande responsável pelo desenvolvimento de São Paulo foi o plantio e a exportação do café, “gerador da riqueza que proporcionou o engate do país na economia mundial.” (TOLEDO, 2006, P.356). A produção de café ganhou importância quando

migrou da capital da colônia para o Vale do Paraíba, onde se encontrava solo fértil, ótimo índice pluviométrico, boa altitude e temperatura. Entretanto, naquele momento, o cultivo do café ainda não estabelecia relação com a cidade de São Paulo, pois a produção era escoada por meio do porto do Rio de Janeiro. Todavia, o cultivo do café não pode se expandir por causa dos limites geográficos do vale, em função das terras “pré-delimitadas”, com isso, a erosão não tardou a aparecer, impossibilitando a expansão cafeeira naquele sítio.

Com a decadência do plantio de café no Vale, as lavouras foram transferidas para a região de Campinas, o “Oeste Paulista”, que apesar de, geograficamente, não se localizar no oeste do estado, tal região fica a ocidente do Vale do Paraíba. Essa região era extensa e proporcionava lucros extremos em virtude da terra roxa, favorável para o cultivo. Os lucros eram tantos que propiciaram investimento em outras áreas da economia, como veremos a seguir.

Outro motivo do declínio da região do Vale foi a escassez da mão-de-obra escrava. No início do plantio de café no vale, os fazendeiros compravam os escravos oriundos das regiões decadentes do Nordeste, uma vez que o tráfico negreiro estava proibido em razão de ações britânicas. A falta de mão-de-obra tornou-se prioridade nacional e o Império apresentou soluções aos cafeicultores: as políticas de incentivo à imigração.

Os europeus começaram a chegar ao Brasil em meados do século XIX, estimulados pelos fazendeiros que propunham a divisão dos lucros e prejuízos. No entanto, o que ocorreu foi o endividamento dos trabalhadores que nunca terminavam de pagar os juros relativos ao adiantamento da passagem e das despesas da vinda ao Brasil, além do regime de semi-escravidão, no qual os imigrantes europeus não estavam acostumados. Esse sistema terminou em 1857 quando os trabalhadores organizaram uma rebelião.

A partir desse momento, o governo passou a subvencionar as imigrações: pagava os gastos com a viagem dos imigrantes. O primeiro ano de estadia no país era de responsabilidade do fazendeiro que também passou a assegurar-lhes um salário. Através dessas medidas, a produtividade dos trabalhadores aumentou, naturalmente, em razão da relação assalariada ao invés do trabalho escravo.

A imigração também contribuiu para aumento da população que até então era pouca. De acordo com Teodoro Sampaio, no curto período de 1886 a 1896, a população da

cidade de São Paulo triplicou, passando dos 45.000 para 150.000, acarretando também em sérios problemas de saúde pública. (SAMPAIO, 1978, p.95)

Os imigrantes chegavam e instalavam-se na Hospedaria dos Imigrantes, localizada na região do Brás e da Mooca (na época os dois bairros se confundiam), destinados a trabalharem nas fazendas de café, muitas vezes, resolviam ficar na cidade, onde novas oportunidades de trabalho surgiam. Eles, então, contribuíram não apenas como mão-de-obra das fazendas, mas como profissionais de áreas que o trabalhador nacional não detinha tanto domínio, como a construção civil, marcenaria e outras atividades de artesãos.

Dos estrangeiros das várias nacionalidades que chegavam ao Brasil, os italianos se concentraram mais na lavoura e na indústria. Os ibéricos não se adaptaram muito aos trabalhos nas fábricas e nas lavouras, preferiram trabalhar por conta própria, exercendo outros misteres, os mais variados, tais como saqueiros, cigarreiros, funileiros, remendões, sorveteiros, vendedores de brinquedo, de frutas, além de compradores e revendedores de garrafas, chumbo, metal e cobre”. (PENTEADO , 2003, p.45). Os sírio-libaneses tinham, por tradição, a profissão de mascates, vendendo objetos de porta em porta, depois, muitos deles se tornaram comerciantes bem-sucedidos.

Enquanto a produção de café do Vale do Paraíba era escoada a partir de tração animal até ao Rio de Janeiro, o café produzido no Oeste Paulista precisaria de outro meio de transporte, uma vez que os animais não conseguiriam atravessar a Serra do Mar para chegar ao litoral mais próximo. Foi aí que o houve o surgimento das ferrovias no Brasil.

Apesar dos incentivos do governo para a construção de estradas de ferro no país, o responsável pela primeira ferrovia foi o barão da Mauá que construiu a estrada que ligava a baía de Guanabara à Serra de Petrópolis. Em 1856, a concessão para se construir a estrada de ferro que ligaria o interior paulista a Santos foi dada ao mesmo Barão. Este partiu para a Inglaterra em busca de investidores.

Após quase 7 anos de construção e 139 quilômetros de extensão, em 16 de fevereiro de 1867 foi inaugurada a estrada de ferro Santos-Jundiaí, também chamada São Paulo Railway ou “a Inglesa”.

Em 1868 foi fundada pelos cafeicultores a Companhia Paulista de Estradas de Ferro, que ligou a ferrovia até Campinas e depois para demais cidades do Oeste Paulista, impulsionando a produção de café e, conseqüentemente, levando mais riqueza ao comércio

da cidade de São Paulo e mais recursos aos cofres públicos. (REIS, 2004, p.140) Com o excedente de capital, gerado pela prosperidade do café, além de investir na construção das estradas de ferro, os proprietários das fazendas passaram a investir no setor industrial.

O Tratado de Comércio e Navegação firmado com a Inglaterra desestimulava a indústria nacional. Mas com a famigerada Tarifa Alves Branco de 1844, toda a mercadoria que entrasse no Brasil pagaria uma tarifa alfandegária de 20 a 60%, essa atitude deixou os produtos nacionais mais atraentes para o consumidor. “As primeiras fábricas foram instaladas no estado de São Paulo na década de 60 do século XIX e ao longo do período de 1870 / 1880, quase sempre por empresários de famílias tradicionais paulistas” (Idem).

A indústria brasileira foi introduzida em regime de “substituição”: no início a produção artesanal atendia a demanda, mas com a vinda dos imigrantes a procura aumentou significativamente o que exigiu produções industriais para atendê-los.

Comumente, os fazendeiros investiam em indústrias relacionadas à sua lavoura agrícola, por exemplo, os plantadores de algodão possuíam cotonifícios na cidade de São Paulo.

Podemos aferir que, nos primórdios da indústria paulista e nacional, o imigrante europeu representou três papéis: primeiramente como mão-de-obra, como mercado consumidor e, posteriormente, como proprietários de indústrias nacionais, leia-se: Matarazzo, Crespi, Scarpa, etc.

A industrialização em São Paulo estava também intimamente ligada às importações. Estas eram dominadas por imigrantes que ainda detinham relações com a Europa. Por causa desta relação de comércio, muitos dos “importadores” tornaram-se industriais:

Matarazzo veio com um estoque de banha, em 1881, abriu uma casa de comércio em Sorocaba e a partir daí criou o maior complexo industrial da América do Sul (...). Colheu o êxito em inúmeros ramos, desde conservas até gado de corte, produziu engradados, açúcar, carne e couro (...) era um homem grande e forte que deu para raspar a cabeça à navalha ao lhe ralearem os cabelos, e a sua calva iluminava as ruas da Mooca, quando visitava a sua fábrica de óleos na Borges de Figueiredo. (CARTA, 1982, p.68)

Apesar das importações terem, de certa forma, impulsionado as indústrias, o café, sem dúvida, teve importância preponderante, pois seu mercado exigia uma cadeia de outros empreendimentos relacionados a ele: a construção de estradas de ferro, a criação de casas comissárias para a exportação e a criação de um sistema bancário. O café também proporciona a monetarização da economia e a divisão social entre classes: os operários e os donos dos meios de produção.

Com a expansão da indústria, bairros antes descampados, como a Mooca, Brás, Belenzinho, por onde passavam os trilhos do trem, começam a ser ocupados por indústrias e pelas vilas operárias, onde os trabalhadores das fábricas moravam. As mais conhecidas eram a Vila Maria Zélia, no Belém, a vila das fábricas de Francisco Matarazzo, no Brás e a vila do Cotonifício Crespi, na Mooca. Bandeira Júnior destaca alguns pontos dos bairros operários: “as casas são infectas, as ruas, na quase totalidade, não são calçadas, há falta de água para os mais necessários misteres, escassez de luz e de esgotos.” Pasquale Petrone também faz uma descrição das moradias:

Dentro do perímetro urbano em zonas como o Brás, a Mooca e o Belenzinho quase sempre térreas e sem nenhum jardim à frente, geralmente geminadas, todas mais ou menos iguais, de estilo pobre ou indefinível. Estendem-se assim, em sua monotonia e em sua humildade, em filas intermináveis, que chegam a ocupar quarteirões inteiros. No meio delas, porém, surgem de quando em vez a pesada e característica fachada de uma fábrica ou, então, pequenas oficinas ou fabriquetas. (PETRONE, 1955, p. 21).

O cotidiano era extremamente árduo para o imigrante operário: exploração infantil, pouca remuneração, péssimas habitações, aluguéis altos, epidemias e todo o tipo de humilhações. Essa era a vida do trabalhador tipicamente imigrante europeu (em sua maioria, os italianos). Aos negros e mulatos brasileiros era reservado condições ainda piores, geralmente, os serviços mais subalternos dentro das fábricas.

Além de morar em péssimas condições, os imigrantes ainda eram “roubados” através do preço dos aluguéis altíssimos, devido à carência de habitações. Às vezes, os trabalhadores eram obrigados a sublocar e dividir o imóvel com outras famílias. A partir

desse momento, surgiu a “Liga dos Inquilinos”, movimento intermitente fundado com o objetivo de reduzir os custos dos locatários quando a situação se agravava ainda mais.

Mas as reivindicações dos trabalhadores não se restringiam apenas aos aluguéis, mas a toda sorte de explorações que eles sofriam:

Desde os primórdios da produção industrial os operários tentaram se defender dos abusos do patronato, por meio das suas organizações. No Brasil, o pioneirismo nesta organização e nas lutas pelas reivindicações sociais coube aos italianos, que constituíam a base desta nova classe. Muitos deles já haviam tomado parte, como operários que eram em sua pátria, nas lutas sociais do partido Socialista Italiano e, unindo-se aos poucos brasileiros empregados na indústria de então, e aos espanhóis, constituíram o primeiro núcleo de proletariados urbanos em busca de uma organização. (SILVA, 1980).

Com o início da 1ª Guerra Mundial, o período de recessão que havia se iniciado na primeira década do século XX se agrava. As classes de menor poder aquisitivo são as que mais sofrem com o desemprego, devido à grande oferta de mão-de-obra e com a especulação imobiliária que aumenta os preços dos aluguéis. É nesse cenário que eclode a famigerada Greve de 1917, a primeira greve do Brasil.

A revolta se inicia em 1917 no Cotonifício Crespi, indústria têxtil da Mooca, por operários ansiosos por aumento de salários e redução da jornada de trabalho. No dia 09 de julho os piquetes saem da Mooca em direção ao Brás na fábrica Mariângela, a fim de conclamar os operários a deixar o trabalho. Uma tropa armada da Força Pública avança adentro da fábrica do Brás a tiros. O sapateiro anarquista Antônio Martinez morre. No dia 11 de julho cerca de dez mil pessoas acompanham o cortejo fúnebre. O enterro simboliza a passagem da greve para a paralisação total da cidade. No dia 15 de julho, a greve dá indícios de chegar ao final quando o comitê operário aceita a proposta dos patrões e do governo. (Idem)

De 1917 a 1920 muitas greves eclodem na cidade de São Paulo, incentivadas pelas degradantes condições de vida dos trabalhadores das indústrias. O governo paulista, instituição burguesa, uma vez que nem imigrantes nem analfabetos votavam, defendeu

violentamente os interesses dos industriais. Bruno Bonesso Vitorino compara alguns autores que descrevem a atuação do poder público no período:

“(...) acreditam poder solucioná-la a pata de cavalo, considerando-a mero caso de polícia.” (PENTEADO, 2003, p.41).

“Na questão social o Estado limitava-se a manter um aparato policial para controlar os trabalhadores e defender as instituições. Tratava-se de um caso de polícia.” (BONDUKI, 1998, p.178).

“Desta forma, é possível afirmar que a repressão ao movimento operário em São Paulo apoiava-se num tripé: governantes – polícias – industriais.” (VITORINO, 2008, p.51)

No entanto, a partir da década de 20, o movimento operário entra em declínio, tanto pelas dificuldades de se alcançar conquistas quanto pela repressão policial. O desenvolvimento industrial se amplia e transforma São Paulo no maior parque industrial da América Latina. A indústria automobilística é fortalecida no Brasil, criando novos pólos industriais próximos às rodovias. Como consequência, as ferrovias entram em declínio, juntamente com os bairros industriais formados a partir delas. Fato que será tratado à frente.

III. A PRODUÇÃO RENTISTA HABITACIONAL DO INÍCIO DO SÉCULO XX

As mudanças econômicas e sociais ocorridas no Brasil no final do século XIX estimularam o crescimento da população e das cidades. Pode se dizer que uma aconteceu em consequência da outra: a extinção da escravidão que libertou milhares de negros, muitos dos quais, se dirigiram para as cidades, e, a crescente vinda de imigrantes europeus ao Brasil. Parte desses imigrantes se dirigiu às fazendas e outros tantos às cidades, as quais não possuíam infraestrutura para agregar toda essa nova população. Assim, o contingente menos favorecido economicamente foi obrigado a buscar alternativas próprias de moradia, construindo casinhas, mocambos, cortiços em casarões, cortiços em meia-água, favelas, vilas industriais, cortiços em vielas ou avenidas, pavilhões para cortiços, vilas comerciais e casas precárias de periferia.

Nem todas as categorias mencionadas acima foram fixadas na cidade de São Paulo no período do final do século XIX e começo do século XX. A fim de compatibilidade com o nosso estudo, vamos nos restringir aos cortiços e aos grupos construídos em série: vilas de aluguel e vilas operárias, as quais formavam a principal forma de habitação no bairro da Mooca.

O termo ‘vila’ é associado a um agrupamento de casas semelhantes, posicionado no interior de uma quadra com uso intenso do pequeno lote e acessado através de um espaço comum semi-público. E o cortiço de fundo de lote caracteriza-se pelo corredor de cômodos enfileirados, cubículos com porta e janela para um corredor que se tornava extensão do lar, área comum, assim como a latrina e o tanque para lavar roupa. (VITORINO, 2008, p. 47).

Famílias inteiras, não raro até dez pessoas, compartilhavam este ambiente minúsculo, mormente utilizado como quarto de dormir. Graças ao espaço exíguo, algumas atividades cotidianas extrapolavam seus limites, na maioria dos casos ao lado de cada porta ficava o fogareiro de lata de querosene, onde era preparada a comida, cujo odor se espalhava pela vizinhança. O corredor era um espaço semipúblico utilizado para cozinhar, lavar, comer, conversar e ficar. O pátio era vivenciado simultaneamente por diversos grupos sociais como imigrantes operários, negros e mulatos trabalhadores domésticos, prostitutas, criminosos e vagabundos. (ROLNIK, 1981, p.59)

“Desde o começo, os cortiços foram combatidos pelas autoridades, até certo ponto perplexas ante esse novo modo de morar logo descoberto pelos especuladores, que ali perceberam o máximo de rendimento com o mínimo de terreno”. Em julho de 1.886, o engenheiro da Câmara, Dr. Luís César do Amaral Gama, apresenta um estudo que propunha “uma padrão para as futuras edificações particulares”, em que se manifesta contrário aos cortiços e recomenda a proibição de tais construções. Em outubro do mesmo ano, o Código de Posturas do Município de São Paulo dedica um capítulo aos cortiços, casas operárias e cubículos, edificações vetadas apenas no “perímetro do comércio”. Ou seja, a Câmara não pretendia impedir o investimento em habitações insalubres, apenas impossibilitava que ocupassem a área central da cidade, e, as únicas exigências para a construção e ocupação dos cortiços não melhoravam as condições de vidas das populações ocupantes.

Os requisitos da municipalidade não foram suficientes para evitar que os cortiços fossem focos de epidemias – notadamente por ser superficial, o código nem menciona as instalações sanitárias. A situação vigente induziu a Câmara Municipal a nomear uma comissão para tratar do problema. Por conseguinte, em 1893 é publicado o “Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no Distrito de Santa Efigênia”, este “revela nitidamente a existência de um padrão operário de moradia, apontando conjuntamente o aparecimento e proliferação de cortiços”. Após toda a análise feita pela comissão, ela vai propor a criação de vilas operárias para solucionar o problema da habitação.

Quase oito anos após a criação do Código de Posturas do Município, em março de 1894, o Estado oficializa o Código Sanitário. Novamente existe um capítulo dedicado às habitações das classes com menor renda.

Ao tratar das habitações das classes populares, proibia terminantemente a construção de cortiços e atribuía à municipalidade a responsabilidade de fechar os existentes; não tolerava as casas subdivididas, que serviam de domicílio a muitos indivíduos; determinava que as casas destinadas às classes pobres deveriam ser construídas em grupos de quatro a seis, no máximo, e que as habitações insalubres deveriam ser saneadas ou demolidas. (BONDUKI, 2004, p. 44).

As tentativas do poder público que tinham como objetivo eliminar os cortiços apresentavam duas possibilidades: ou demoli-los, ou reconstruí-los conforme o padrão municipal. Entretanto, o município nunca conseguiu seguir restritamente a lei, pois isso culminaria em desabrigar boa parte dos trabalhadores urbanos. E durante muito tempo foi tolerada a construção de novos cortiços, apesar de transgredirem a lei.

Para substituir os cortiços, o poder público tentou estimular, por meio de isenções fiscais, a construção de vilas operárias higiênicas. Em 1901, através da lei de 493, a municipalidade “isenta de impostos municipais as vilas operárias que se constituírem como tais, de acordo com o padrão estabelecido pela prefeitura e fora do perímetro central”. Tal postura era conveniente à prefeitura porque demonstrava interesse pelas classes populares, aos construtores pois aumentavam sua margem de lucro e aos sanitaristas pela oportunidade de divulgar os padrões de higiene, tão disseminados na época.

As casas ditas operárias deveriam atender os quesitos definidos pela lei 498 de 14 de dezembro de 1900, além de serem edificadas fora do perímetro urbano. Surpreende o fato, de alguns requisitos obrigatórios para a construção das ditas casas de vilas operárias serem superiores aos requisitos atualmente empregados nas construções para a atual classe média, sobretudo no que se refere à iluminação e ao arejamento.

Os incentivos governamentais ocasionaram a vulgarização do termo vila operária, entretanto, apenas uma pequena parcela de operários tinha acesso a este tipo de moradia, notadamente, aqueles com alguma qualificação. À grande maioria restavam os cortiços. Com o tempo, condicionou-se chamar de vila operária qualquer construção de casas em série em que suas unidades fossem constituídas por dois cômodos, cozinha e banheiro.

Consideramos conveniente classificar como vila operária somente aquelas construídas por indústrias para seus funcionários e como casas de aluguel, ou vilas de aluguel, ou vilas particulares, aqueles exemplares erigidos para serem alugados a qualquer pessoa. Pois, a Mooca não era habitada somente por operários. Normalmente, as vilas eram habitadas por funcionários públicos, comerciantes, isto é, a baixa classe média, pois nem todos que moravam nos bairros operários eram funcionários de indústria.

A diferença essencial que distingue as vilas operárias reside no fato de que elas são propriedade das próprias indústrias empregadoras e se destinam basicamente ao uso da força de trabalho ligada à empresa.

O investimento na construção de casas de aluguel, ou seja, a produção rentista se mostrou um investimento seguro e lucrativo; os riscos eram baixos e a valorização imobiliária era certa, sobretudo em cidades de grande crescimento e dinamismo econômico, como São Paulo. O setor era regulado pelo mercado, inexistindo controles estatais sobre os valores dos aluguéis, fixados em contrato pela lei da oferta e da procura, ao mesmo tempo em que o direito à propriedade, garantindo pela Constituição e pelo Código Civil, permitia o despejo (denúncia vazia). Além disso, o predomínio do higienismo levou à criação, pelo poder público, de incentivos fiscais e vantagens para soluções habitacionais consideradas salubres, como as vilas, que aumentavam a rentabilidade desses empreendimentos. Por fim, as taxas de inflação, de grande importância no mercado de locação, foram baixas ou negativas: entre 1900 e 1914 não houve aumento nos índices de preços, ocorrendo, ao contrário, em vários anos, deflação. (BONDUKI, 2004, p. 44).

Além disso, a construção de casas de aluguel era um investimento de risco reduzidíssimo quando comparado à cafeicultura sujeita ao mercado internacional ou à indústria que enfrentava a concorrência estrangeira sob uma política cambial instável.

A forma de habitação mais comum era a moradia em casa de aluguel, produzida por uma gama variada de investidores privados com o objetivo de obter uma boa rentabilidade, como o comprovam levantamentos da época. Em 1920, apenas 19,1%, e em 1925, 23,8% dos prédios da cidade eram ocupados por proprietários. (BONDUKI, 2004, p. 43).

Os donos das casas de aluguel, depois de terem providenciado os seus próprios palacetes, trataram de construir agrupamentos de casa de aluguel de variados tipos. As casas para alugar, ditas operárias eram levantadas longe das casas dos ricos, preferencialmente perto das estações ferroviárias. O mercado imobiliário tornou-se muito atrativo na cidade em intensa expansão, portanto, a partir de então, progressivamente a terra passou a ser valorizada e “os mesmos loteadores que se dedicaram à implantação dos bairros de alto preço promoveram a formação de bairros operários em São Paulo”. (REIS, 1994 p.89).

Entretanto, este nicho de mercado não era exclusivamente da elite. O capital inicial não precisava ser tão alto, permitindo assim a participação de investidores de diferentes portes, inclusive pequenos. As empreitadas poderiam acontecer aos poucos e o dinheiro arrecadado pelas moradias prontas, financiar a construção das novas.

O mercado imobiliário passou a ser atraente forma de produção do capital, com altas taxas de lucro. Os investidores se multiplicam na produção de casas para aluguel: profissionais liberais, donos de pequeno comércio ou oficinas, industriais, fazendeiros, viúvas herdeiras, todas essas categorias de capitalistas investem na produção de casas de aluguel. Além disso, os níveis salariais diferenciados proporcionam, por consequência, diferentes capacidades para pagar aluguéis, propiciando hierarquização do mercado imobiliário, no qual se exacerbam os preços dos terrenos e das locações. (PEREIRA, 2004, p.54)

Conseqüentemente, a distribuição populacional de forma hierárquica proporcionou, a partir daquele momento, a fragmentação social da cidade, isto é, a categorização do espaço urbano, “lugares para brancos e negros, para estrangeiros e nacionais, para proletários e burgueses, ou seja, para ricos e pobres. (PEREIRA, 2004, p.54)

Obviamente, esta divisão, baseada em classes sociais, causou uma discrepância na constituição e adaptação do espaço urbano, “a segregação social do espaço impedia que os diferentes estratos sociais sofressem da mesma maneira os efeitos da crise urbana, garantindo à elite áreas de uso exclusivo, livres da deterioração, além de uma apropriação diferenciada dos investimentos públicos.” (BONDUKI, 2004, p. 20).

Ainda a respeito da produção rentista, somam-se às iniciativas individuais os grupos de investimentos, as companhias mutuárias, isto é, sociedades privadas que administravam as economias de cidadãos comuns a fim de garantir-lhes pecúlio. “A opção das sociedades mutuárias pela construção de casas de aluguel mostra que era de fato um investimento rentável e seguro, pois as companhias mutuárias administravam seus recursos visando a máxima rentabilidade e o mínimo de risco”. (BONDUKI, 2004, p. 53).

Durante a Primeira República, o Brasil dizia-se um país liberal. “De fato, embora a aparência de organização do país fosse liberal, na prática o poder foi controlado por um reduzido grupo de políticos em cada estado”. É evidente que o posicionamento político da nação e suas instituições eram conduzidas de maneira a garantir vantagens às elites. Em teoria, o liberalismo prega a limitação dos poderes e funções do Estado. (BOBBIO, 1998 p.67). Assim, como já citado neste texto, exceto pela legislação sanitária, o governo do período jamais interveio nas questões ligadas à habitação popular. Somente durante o Estado Novo surgiu a Lei do Inquilinato.

Entretanto, durante a administração municipal de Washington Luís (1914-1919) ocorreu o ápice da crise habitacional, motivada principalmente pela recessão causada pela Primeira Guerra Mundial (1914-1918). A tensão vigente forçou a municipalidade a se manifestar.

“Em São Paulo há muito tempo que não há casas para alugar. Não se constrói mais. Os proprietários, que alguns anos antes estavam numa verdadeira febre de construção, empregando principalmente em casas para aluguel os seus capitais, com o encarecimento dos materiais e por outras razões, que nos escusamos de enumerar aqui, guardam agora cuidadosamente seu dinheiro e, quando abrem suas bolsas, é para empregá-lo em coisas mais rendosas. Como a população aumenta, o resultado é que se vai tornando mais difícil alugar-se uma casa e os proprietários se vão tornando cada vez mais exigentes.” (O Estado de São Paulo, SP 25 nov. 1919, edição vespertina. Apud. SEGAWA, Hugo. Op. Cit., 2000. p. 128).

A retração dos investimentos no mercado imobiliário não foi acompanhada pelo incremento da população. Houve um aumento populacional na cidade de 141,44%, naquele período.

A diminuição da oferta de moradias fez os preços dos aluguéis dispararem vertiginosamente. Em meio à crise, a municipalidade teve que se posicionar:

“Sendo as casas operárias, para os capitalistas, uma questão de dinheiro como qualquer outra, qual o meio de conseguir para as classes pobres, casas ao mesmo tempo higiênicas e baratas? A resposta é óbvia: ou o Estado (em nosso caso, município) assume o papel do capitalista, construindo as casas, ou proporciona empréstimos aos operários para que as construam. (...) a prefeitura pode construir de uma só vez centenas de casas de aluguel (...), podem ser alugadas por quantia reduzida, (...), mais fácil se tornará a aquisição da casa por parte do operário, pois é de se esperar que a municipalidade não se oponha à realização desse desejo a mesma relutância que lhe opõem os capitalistas, naturalmente dominados pelo fato do lucro.” (ROLNIK. 1981 p.110).

Com este objetivo, a prefeitura promoveu em 1916 um concurso de “projetos de casas proletárias econômicas, destinadas à habitação de uma só família. Os projetos deveriam atender a quatro condições: higiene, comodidade, estética e economia, além do programa de necessidades, composto pelo mínimo de dois cômodos, sendo um destinado à cozinha, refeitório e permanência diurna e o outro reservado para dormitório de um casal sem filhos. Os projetos deveriam possibilitar a ampliação da moradia segundo as necessidades de famílias maiores, isto é, a casa com filhos de um sexo ou de sexos diferentes.

Trinta e cinco autores distintos apresentaram quarenta e nove projetos dos quais oito foram premiados. O município jamais utilizou os projetos que ficaram à disposição dos interessados na Diretoria de Obras.

Como já mencionado anteriormente, a capital bandeirante permaneceu em estado latente durante séculos, passando a se destacar a partir das transformações impulsionadas pelos lucros do café. Até então, a cidade fora construída, mormente pela mão-de-obra indígena e mameluca que dominava a taipa, técnica que passava de geração em geração. Somente na segunda metade do século XX, momento da decadência econômica do nordeste e a ascensão da produção cafeeira paulista, que o trabalho escravo africano tornou-se mais expressivo em São Paulo. “Apenas em 1872 importância do escravo negro entre os trabalhadores de edificações se tornou relevante”. A forma habitual do cativo participar da construção de edifícios era através de sua locação, maneira que oferecia contínuos rendimentos a seu senhor.

A partir do governo de João Theodoro (dezembro de 1872 até maio de 1875), período da segunda fundação de São Paulo fundamentada nos princípios de modernização e europeização da cidade, ocorreu a sistemática negação do passado colonial. Sendo assim, no quadro da construção, causou tanto a perda de prestígio dos trabalhadores nacionais, todos já livres, quanto a conseqüente valorização dos estrangeiros, principalmente os italianos.

No período, a criação de estereótipos étnicos, raciais e nacionais associados à capacitação profissional garantiu certas vantagens a determinados grupos de trabalhadores no mercado de trabalho em formação. Conseqüentemente, o negro tinha uma remuneração

mais baixa em relação aos estrangeiros e em muitos casos eles viam-se obrigados a trabalhar para os “carcamanos”.

Diante desse quadro de máxima exaltação do imigrante e de desprezo pelo engajamento do nacional nas oportunidades mais favoráveis no mercado de trabalho, pode-se compreender porque os italianos atuaram corporativamente, monopolizando as atividades da construção. Era difícil aos nacionais, especificamente aos negros, não ficar relegando aos trabalhos considerados mais indignos, sendo mais remotas suas chances de exercerem posições de comando no processo produtivo. (...) Apenas mais tarde, com a consolidação da produção para o mercado, é que se tendeu a eliminar essa condição privilegiada. (PEREIRA, 2004, p.66)

Esses trabalhadores da construção tomaram para si uma reserva de mercado, a qual foi utilizada para conquistar benefícios, notadamente no que diz respeito à remuneração. Seus honorários eram superiores ao dos operários da indústria têxtil.

Entretanto, na São Paulo cosmopolita a disputa pelo mercado de trabalho não se restringiu a italianos e brasileiros. Como vimos, a cidade recebeu também espanhóis, sírio-libaneses, alemães e principalmente portugueses. Assim, o trabalhador já estabelecido no mercado enfrentava a disputa dos estrangeiros recém chegados, desta forma, beneficiava-se o capitalista que podia baixar os salários. Neste cenário, os lusitanos eram mal vistos pelos outros trabalhadores: “Os portugueses eram tidos em São Paulo, pelos organizadores do movimento operário, como elementos dóceis, destituídos de consciência de classe, uma visão que seu comportamento muitas vezes confirmava.” (FAUSTO, 2000, p.36)

No entanto, há relatos de que em Santos, onde os portugueses e espanhóis eram maioria, os lusitanos pararam o porto diversas vezes. O fato é que eles chegaram na capital depois da consolidação do mercado, portanto tinham que se sujeitar às explorações dos capitalistas.

A organização em sindicatos, as greves e a disputa de mercado com trabalhadores de outras nacionalidades contribuíram para a redução do prestígio social dos operários italianos da construção. Concorrentemente, a industrialização, ou seja, a pré-fabricação de determinados componentes decorativos vulgarizou o reconhecimento do trabalho dos

construtores. Assim, fica claro que os salários puderam ser rebaixados e que se este nicho de mercado deixou de ser exclusividade dos italianos.

Neste período, a transformação das técnicas construtivas não foi restrita apenas a substituição da taipa pelo tijolo – a revolução civilizadora do ecletismo transformou completamente a maneira do paulista construir e morar. Progressivamente, as novidades infiltraram-se no cotidiano caipira. Os primeiros adendos às construções de taipa começaram a chegar a partir do último quartel do século XIX, aportavam aqui como lastro dos navios que voltavam abarrotados de café.

Ao receberem geladeiras, fogões, papéis de parede, luminárias a gás, instalações sanitárias, etc, as residências começaram a se “modernizar” de dentro para fora. Entretanto, como vimos, para a nova sociedade cafeeira, a taipa não era digna de abrigar tantos benefícios e a nova casa “necessariamente teria que ter a mesma eficácia do já conhecido equipamento domiciliar importado”.

As novas construções inspiradas nos modelos europeus se utilizavam das novas possibilidades construtivas e promoveram o ecletismo, isto é, a coexistência de diversos estilos num mesmo período, bem como a mistura de vários estilos numa mesma construção. Por consequência, as casas populares, aqui estudadas, também se beneficiaram dos novos materiais.

A maioria dos materiais utilizados nas construções vinha do exterior, mas, com o tempo, muitos passaram a ser produzidos na cidade e suas redondezas. Aqui abundavam madeira de diversas qualidades, a areia também era de fácil obtenção, especialmente na região da rua Tabatingüera, o tijolo também passou a ser manufaturado nas olarias que já dominavam a fabricação de telhas, a cal passou a ser obtida de pedras calcárias e até estruturas metálicas foram fabricadas.

Quando os novos materiais e técnicas eram empregados nas construções populares “seus projetistas fugiram ao excessivo decorativismo predominante nas construções deste período, produzindo em linguagem desprovida de ornamentos obras esteticamente adequadas”. O uso comedido de ornamentos refere-se menos a uma questão estética e mais a uma questão econômica. Os grupos de residências deveriam fornecer o maior retorno possível ao capital empregado em sua construção, logo a estética não era prioridade.

Para atingir tal objetivo, as casas foram produzidas em série, seguindo uma rigidez de forma a aproveitar intensamente o lote. Muitas vezes as residências eram geminadas a fim de otimizar o uso dos materiais. Dessa forma, surgiram as casas operárias, típicas de bairros como a Mooca, povoados principalmente por operários.

IV. A PRODUÇÃO RENTISTA ATUAL / ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: “OS NOVOS COBRADORES DE ALUGUEL” E A ATUAÇÃO DO ESTADO

Nos últimos anos, a Mooca passa por um processo em que o tecido urbano altera-se de um tipo de habitação tradicional, a qual estava inserida em meio às indústrias, para um processo em que os espaços ocupados por tais indústrias e os espaços ocupados pelas já mencionadas vilas industriais são transformados em conjuntos habitacionais (condomínios fechados). Mas precisamente de 2008 até os dias de hoje, essa transformação se acelera devido ao *boom* imobiliário presente não só na Mooca, mas em toda cidade de São Paulo.

A paisagem como um todo é uma evidência histórica e cultural. A maioria das moradas originais do bairro foi construída por especuladores imobiliários, objetivando o maior lucro, com o menor investimento. Grande parte dessa ganância foi materializada na forma dos cortiços. Como já vimos, inúmeros cubículos iguais entre si, posicionados lado a lado, sendo que os tanques para lavar roupas e as instalações sanitárias eram coletivos. Todavia, a construção desse tipo de moradia era combatida intensamente pelo poder público que, em contrapartida, estimulava a construção de vilas operárias higiênicas. O estímulo era fornecido do Estado para os “construtores de casas de aluguel” não era dada diretamente ao trabalhador. Veremos nesse capítulo, que atualmente, a situação não se alterou muito, pois quem se beneficia dos estímulos do governo para o fomento da casa própria continua sendo os especuladores: as construtoras incorporadoras imobiliárias.

Sendo assim, para falarmos sobre a especulação imobiliária no bairro da Mooca, é inevitável falarmos das origens e conseqüências da crise imobiliária americana de 2008, causada pela especulação e o mercado imobiliário brasileiro.

A crise imobiliária americana ocorreu, basicamente, segundo Mariana Fix em sua tese de doutorado: “Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil” por causa de três fatores: a liquidez na economia americana ocasionada pelos investimentos da China nos EUA, a criação do mercado *subprime*: a oferta de crédito fácil à população de baixa renda que anteriormente não tinha acesso ao crédito e a desregulamentação econômica, característica presente já há algumas décadas naquele país.

Para entendermos como ocorria o acesso ao crédito imobiliário à população mais pobre, precisamos, antes, conceituar alguns termos do mercado financeiro, uma vez que os

empréstimos à população passavam por diversas incorporadoras, financiadores, “securitizadoras” e culminavam na bolsa de valores.

O certificado de propriedade da terra é potencialmente uma forma de capital fictício: um título jurídico que dá direito a seu detentor de se apropriar de uma parte da riqueza social. O capital fictício introduz critérios de valorização do capital necessariamente especulativos, apoiados na avaliação do curso esperado do preço dos ativos. A diferença entre o preço de um lote ou imóvel antes ou depois da realização de uma obra pública, custeada socialmente, é capturada pelo proprietário na forma de renda da terra, por exemplo. O aluguel, por sua vez, propicia um fluxo de rendimentos a quem detém o título de propriedade. (FIX, 2011, p. 3).

A renda da terra condiciona, assim, as cidades a uma lógica especulativa e constitui a base para formas de controle sobre a organização social e o desenvolvimento espacial do capitalismo.

A desregulamentação realizada principalmente a partir da década de 1980 aproxima o imobiliário com o mercado de capitais em outro nível de especulação, e com outra temporalidade. Acentua o fenômeno dos *booms* e das bolhas imobiliárias, ao criar fluxos de rendimentos, por meio do pagamento de prestações ou aluguel, o imóvel pode ser transformado em um título financeiro, ou seja, securitizado. Fatores importantes para compreender a formação do mercado *subprime*, bem menos discutidos do que a desregulamentação são, a falta de política habitacional, a debilidade do sistema de educação e saúde públicos, e o caráter privado da previdência social. (FIX, 2011, p. 4).

Recebe também menos atenção a produção imobiliária alimentada por esse processo que não se restringe à esfera financeira: os interesses das empresas especializadas na produção de moradia, o seu crescimento, as mudanças de estrutura patrimonial e de concorrência no setor e as consequências da intensificação das conexões entre as estruturais mais locais da máquina imobiliária de crescimento e a circulação mundial de ativos financeiros.

A onda de despejos que marcou a crise financeira imobiliária no país do norte deixou bairros inteiros praticamente abandonados, mais de 2 milhões de famílias foram

despejadas em poucos anos e outras saíram de suas casas por não conseguir pagar as dívidas hipotecárias.

A exploração, na verdade, já se anunciava quando a população aderiu ao sistema de crédito e securitização. Embora os indivíduos continuassem nominalmente proprietários dos seus imóveis, estes, de fato, já estavam livres para circular na forma de títulos financeiros, e na hora da crise passam às mãos dos seus verdadeiros donos.

O capital pode, dessa forma, apossar-se dessas “compras” da casa própria da população e dar-lhes um uso lucrativo. No caso da acumulação primitiva, transferia-se a terra para a corrente principal de acumulação do capital, segundo o pensamento de Marx. Com o *subprime*, famílias que moravam há várias gerações num imóvel foram “convidadas” a inseri-lo no sistema, transformando o que era moradia (ou melhor, mercadoria) num ativo mais líquido, que entra no jogo da especulação.

Observadas de perto, as supostas virtudes da chamada securitização que, de um lado, permitiria a ampliação do acesso à moradia e do consumo às famílias norte-americanas e, de outro, retornos financeiros vantajosos para os investidores, revelam-se uma gigantesca máquina de extrair renda e riqueza. O atalho para o consumo e para a casa própria mostra-se uma ilusão, aumentando ainda mais a vulnerabilidade de uma população já fragilizada pela precarização das relações de trabalho, desde a reestruturação produtiva iniciada nos anos 1970. A exclusão financeira e a recusa em conceder crédito metamorfosearam-se em exploração financeira. A interação perversa entre o legado de discriminação racial e desigualdade social dos EUA e seu setor financeiro hipercompetitivo foi um dos gatilhos da crise do *subprime*. (FIX, 2011, p. 58 e 59).

No novo sistema financeiro, o antigo proprietário local de imóveis (*landlord*, proprietário do cortiço ou do imóvel alugado) é progressivamente substituído por outras figuras: por um agente de crédito, que capta recursos em Wall Street e nos mercados financeiros globalizados ou, melhor, por um conjunto de agentes financeiros, que inclui corretores, companhias especializadas em hipotecas, advogados, bancos, bancos de investimentos, fundos de investimento internacionais, agências de *rating*, seguradoras, etc. São estes que ocupam a posição do rentista tradicional. O capital passa a ser o *landlord*.

Essa comparação é bastante pertinente entre os atuais agentes do mercado financeiro imobiliário e os landlords: antigo proprietário dos cortiços ou vilas de aluguel, pois no

começo do século 20 em São Paulo, a instabilidade da atividade agrícola do fazendeiro de café o convidava a aplicar seus lucros em atividades diversas. Os industriais também sofriam os percalços da política cambial, monetária e fiscal, além da concorrência dos produtos estrangeiros. A existência de excedentes econômicos nas mãos de investidores de diversos portes, a restrita capacidade de aplicação no setor industrial, a expansão e retração cíclica da cafeicultura, a valorização imobiliária e a grande demanda por habitações em São Paulo, os incentivos fiscais e a inexistência de controles estatais dos valores dos aluguéis são fatores que tornaram o investimento em moradias de aluguel bastante atraente durante a Primeira República. (BONDUKI, 1998, p.45).

Excetuados os casos em que era essencial a proximidade constante e o controle dos trabalhadores, as outras vilas em São Paulo, mesmo algumas de empresas, eram edificadas por serem uma alternativa segura de investimento. O investidor chegava a receber ganhos de 12% a 18% ao ano, em períodos de inflação baixa. Ou seja, os ganhos com os aluguéis teriam tido importância maior do que as tentativas de controlar o trabalhador ou de reduzir o custo de reprodução da força de trabalho, na produção das vilas paulistanas. O ápice da escassez de moradia em São Paulo ocorreria em 1912, segundo Maura Bicudo Veras, em artigo no qual reproduz trecho de um manifesto do jornal *La Battaglia*: Cidadãos! Um grupo de exploradores, parasitas e sanguessugas do povo, sob o pretexto de embelezar a cidade de São Paulo, demolindo uma imensidade de casas velhas, deu um valor artificial aos terrenos e às casas velhas, para melhor explorar o povo trabalhador [...] elevaram fabulosamente os preços dos aluguéis. (BONDUKI, 1998, p. 53).

O *subprime* parece repor e acentuar, sobre bases mais sofisticadas, antigas formas de exploração. A fragilidade da condição dos proprietários em relação aos imóveis, sempre sob ameaça de despejo, pode ser ainda maior do que aquela dos antigos inquilinos. Além disso, o perfil dos mutuários *subprime* caracteriza um período que, além de não garantir mais o pleno emprego, flexibiliza e precariza as relações de trabalho, segmenta a sociedade entre *prime* e *subprime*, quase como se fossem duas novas categorias sociológicas. A luta de classes ganha novos contornos e a estrutura do conflito se modifica.

As conseqüências do ponto de vista prático de desconsiderar esses aspectos são grandes. Muitos passam a advogar como suposta lição da crise a exclusão financeira dos trabalhadores de renda mais baixa. O que era visto como grande virtude, a sofisticação dos instrumentos financeiros e o *boom* imobiliário, em pouco tempo passa a ser considerado irracionalidade. Ao mesmo tempo em que a relação entre imobiliário e financeiro prolonga a vida do capitalismo, gera também novas contradições. Contribui com o aumento da produção de imóveis, ao mesmo tempo em que amplifica a especulação imobiliária e seus efeitos, impondo novos obstáculos para o acesso dos trabalhadores à terra.

Segundo vários autores, a desregulamentação não foi o principal determinante da crise americana, mas sim o contexto no qual incidiu e que combina financeirização da economia, estagnação dos salários, aumento da desigualdade e redução dos serviços públicos, com a liquidez propiciada pelos investimentos da China.

Já no Brasil, a especulação imobiliária possui algumas semelhanças, mas ocorre de maneira diversa à americana, como veremos a seguir.

Ao contrário do que se sucedeu nos EUA, o aumento da escala de produção habitacional ocorreu por meio de ações do Estado e utilização do fundo público, em diversos momentos históricos. Mudanças de patamar significativas ocorreram, particularmente, com o BNH e o MCMV, e geraram transformações qualitativas com repercussões importantes para as lutas sociais urbanas. Os arranjos que se constituem combinam elementos novos e antigos de extração de renda fundiária (incorporação imobiliária), mais-valia (lucro da construção) e fundo público em suas estratégias de expansão ao longo do tempo. (FIX, 2011, p. 120).

Veremos que, com a modernização do mercado, a busca da redução de custos levou as incorporadoras a introduzirem inovações técnicas, a estabelecerem uma padronização dos produtos e à produção massificada. As cooperativas, diferentemente, teriam priorizado a qualidade da moradia, como nos casos do IAPI construídos na Mooca e em outros bairros.

As empresas de assessoria, por fim, promoveram produtos tipificados, com pequena viabilidade técnica ou construtiva. Utilizaram-se das práticas construtivas contemporâneas, as quais permitem a construção econômica de prédios residenciais altos que fornecem

maior margem de lucro aos incorporadores imobiliários. Desta forma, quando um conjunto é demolido, ele certamente será substituído por um volume arquitetônico que não possui nenhuma relação com as características intrínsecas da região.

Ao falar da atuação do mercado imobiliário no bairro da Mooca, assim como na cidade de São Paulo, é necessário analisarmos as políticas governamentais que estimularam essa atuação nos últimos anos.

O Plano Real, apesar de não apresentar uma política habitacional histórica teve outras implicações importantes para o circuito imobiliário, por sua política de estabilidade dos preços, abertura comercial, privatizações e liberalização cambial. Ao se expandir para os países periféricos, o capital internacional adquire empresas existentes e ajusta sua gestão a uma estratégia global, formulada nos centros de decisões das empresas, que permanecem concentrados, sobretudo nos países da tríade Estados Unidos, Japão e Europa. Esse novo padrão de investimentos estrangeiros, que assume movimentos característicos de lógica financeira, atingirá o setor de modo desigual, em cada subsetor, e com mudanças importantes ao longo das décadas seguintes.

O setor imobiliário não acompanhou de início o salto de desnacionalização pelo qual passou a economia brasileira, a partir de 1995. No entanto, o capital internacional demandou, para se instalar na cidade, uma base com características similares às aquelas encontradas nos países de origem. O resultado foi uma articulação entre promotores imobiliários locais e investidores nacionais – típica do funcionamento de uma máquina imobiliária de crescimento – para a construção de novas torres de escritório e complexos multiuso, que seriam alugados por empresas multinacionais.

A mobilidade de capitais, característica da globalização foi, assim, acompanhada pela cristalização de uma fração de capital que circula no meio ambiente construído, fenômeno diferente, portanto, daquele que caracterizou a globalização do imobiliário nos Estados Unidos, quando investidores estrangeiros passaram a comprar edifícios em cidades como Los Angeles, além de títulos imobiliários com a securitização da moradia. (FIX, 2011, p. 121 e 122).

Com a chegada de capital internacional no setor imobiliário brasileiro, Mariana Fix comenta as mudanças que ocorreram nas estratégias das empresas ligadas à construção civil. Segundo a autora, essas empresas lançaram marcas especializadas no chamado —segmento econômico e novos tipos de produto (FIT, Mais, Living, Bairro Novo, etc.), associaram-se a empresas regionais (por exemplo, parceria da Cyrela com a Goldstein) e compraram empresas que já trabalhavam com habitação popular (por exemplo, compra da Tenda pela Gafisa). Também abriram capital na bolsa de valores. E expandiram seu alcance geográfico na direção das cidades médias e de outros estados.

Mesmo sem a criação do sistema de hipotecas, algumas das empresas especializadas no segmento popular aqui no Brasil adotaram estratégias bastante agressivas de crescimento, análogas ao *subprime* americano, como a redução da análise da capacidade de pagamento do mutuário. O objetivo era aumentar os resultados (Valor Geral de Vendas) nas prestações de contas com os acionistas, estratégias que, de acordo com depoimentos de agentes do próprio mercado, não poderiam ser sustentáveis.

Da mesma forma que aconteceu com a financeirização, a crise incide no Brasil por via distinta daquela dos Estados Unidos. Na queda da Bovespa, com o início da crise financeira, as empresas do setor da construção foram as que apresentaram os piores resultados. No entanto, alguns especialistas consideram que parte dessa queda refere-se aos problemas já apresentados, que teriam desdobramentos de qualquer modo.

Assim, o setor advogava apoio do governo como condição necessária para produção de habitação de baixo custo e, simultaneamente, liberdade para a construção das casas nos seus termos, de modo semelhante ao de seus colegas norte-americanos.

Para salvar o setor da crise econômica, o governo federal lança o Programa Minha Casa Minha Vida, o slogan do Programa dizia que seriam construídas 1 milhão de moradias para as populações de mais baixa renda e representaria um fomento para a construção civil, entretanto, foi elaborado sob liderança da Casa Civil e do Ministério da Fazenda, em diálogo direto com representantes da construção, e sem participação popular. A estrutura operacional do Ministério das Cidades, que articula as políticas de habitação, saneamento, transportes e desenvolvimento urbano, não foi mobilizada na concepção do pacote. O Conselho das Cidades, órgão deliberativo do Ministério, não foi consultado. O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, que deveria concentrar todos os recursos

da política habitacional de modo a uniformizar os critérios de acesso, ficou também fora do MCMV, exceto na modalidade Entidades, restrita a 1,5% do subsídio público.

O Minha Casa Minha Vida tornou a habitação um problema nacional de primeira ordem, mas o definiu segundo critérios do capital ou da parte do capital representada pelo mercado imobiliário e da política eleitoral. O programa articula um problema social real e importante, a falta de moradias dignas, à mobilização conformista do imaginário popular e aos interesses capitalistas. Responde, a um só tempo, a problemas de *acumulação*, por meio da injeção de recursos no circuito imobiliário (construção de edificações e construção pesada, indústria de materiais e componentes, mercado de terras) e *legitimação*, ao responder à pressão das lutas sociais do ponto de vista da demanda por habitação e por emprego. Guardadas as diferenças, sem dúvida mais significativas e importantes, são claros os paralelos com a história do BNH.

Sobre o MCMV a autora analisa: o modelo de provisão mercantil de moradia resiste no Brasil, à implementação dos instrumentos de democratização do acesso à terra. Ao contrário, procura maximizar os ganhos por meio de operações especulativas com a terra, ou seja, busca a valorização de modo dissociado ou prevalente em relação ao circuito de reprodução produtiva do capital. A tendência é que parte do fluxo de capitais viabilizado com o aumento do crédito seja capturado na forma de renda da terra.

O problema já é reconhecido pelos próprios agentes do mercado, como o sócio-proprietário da imobiliária Ato: “O programa não está conseguindo atender com preferência os que mais precisam, que são os moradores das grandes cidades que estão indo hoje adensar favelas e construir nas lajes (...) Toda essa disponibilidade de crédito está indo para o preço do terreno e, com isso, é muito difícil produzir uma unidade de R\$ 50 mil, R\$ 60 mil, que é o valor total da unidade fixado para a faixa de renda mais baixa.” (FIX, 2011, p.161).

O modelo favorece, no caso da provisão de 0 a 3 salários, principalmente a produção de casas térreas em grandes conjuntos nas periferias urbanas ou em áreas rurais que serão transformadas em urbanas. A operação depende da mudança nos limites do perímetro urbano autorizada pelas Câmaras Municipais que, frequentemente, representam os interesses dos proprietários de terra. Apenas essa mudança da venda da terra de hectares

(área rural) para metros quadrados (área urbana) é mecanismo poderoso de apropriação de renda.

O deslocamento resultante desse modelo tem alto custo para o poder público, uma vez que a rede de infraestrutura (sistema viário, água, saneamento, energia, etc.), transportes e serviços (escola, cultura, lazer, etc.) terá que ser estendida. O pacote foi inicialmente lançado sem estímulo à ocupação de imóveis construídos vagos, apesar dos inúmeros edifícios vazios existentes nos centros urbanos e das políticas urbanas já elaboradas para favorecer seu uso. Prevalece, assim, a lógica de produção que interessa ao setor da construção.

Concomitantemente, já se fala novamente em implantar o modelo norte-americano de securitização imobiliária. Em junho de 2010, o Secovi (Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo) organizou um seminário sobre o tema, que propôs maior aproximação entre mercado imobiliário e mercado de capitais. Pouco antes, a Segunda Conferência Internacional de Crédito Imobiliário, organizada pelo Banco Central, no Ceará, discutiu a securitização no pós-crise, com destaque para o mecanismo dos *covered bonds*, discutido por analistas das empresas Standard & Poor's e Naxitis, dos EUA e da França, respectivamente.

Várias empresas indicaram o MCMV como motivo para ampliação de seu mercado. A Rossi, por exemplo, divulgou ter aumentado de 29% para 48% o total de seus lançamentos em 2009, devido aos incentivos do programa habitacional do governo federal Minha Casa Minha Vida, que trouxeram ao setor uma classe de consumidores até então sem acesso à casa própria. A empresa criou a Rossi Ideal, marca voltada ao segmento econômico (até 160 mil reais, na definição oferecida pela Rossi). Mais adiante, a empresa explica: a crise foi real, mas fomos eficientes na retomada do crescimento; acreditamos possuir as ferramentas necessárias para acompanharmos e aproveitarmos as oportunidades existentes. O setor imobiliário nunca teve tantos incentivos e isso nos permite projetar crescimento sustentável para os próximos anos. Temos estrutura operacional e banco de terrenos para avançar ainda mais no segmento econômico e continuar respondendo às demandas dos demais nichos e perfis de empreendimento. (FIX, 2011, p.164).

Dessa forma, os promotores imobiliários novamente participaram da formulação da política pública, por meio dos sindicatos patronais e dos representantes diretos das grandes empresas, como ocorrera no BNH. O MCMV, no entanto, foi formulado com um líder do Partido dos Trabalhadores na presidência, quando as expectativas em relação ao enfrentamento da pauta da luta da Reforma Urbana eram significativas. Contudo, o MCMV não resultou de um processo participativo da população e dos movimentos sociais, não se propôs a enfrentar a questão fundiária, tema central da reforma urbana, e não utilizou os instrumentos do Estatuto da Cidade. Ao contrário, dá espaço para que as empresas procurem maximizar os ganhos por meio de operações especulativas com a terra. A tendência é que parte do fluxo de capitais viabilizado com o aumento do crédito, inclusive os subsídios oferecidos com verba do orçamento público, seja capturada na forma de renda da terra.

Mariana Fix ainda analisa o grau de financeirização do setor imobiliário brasileiro, estimou o percentual das empresas que continua sob o comando do dono-fundador (empresa familiar) e a parcela que passou, progressivamente, para as mãos de investidores financeiros de vários tipos. A análise das dez maiores incorporadoras — por produto total e área lançada em 2010 e das empresas com maior participação no programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), estenderam o estudo também a empresas de capital fechado, ampliando seu alcance.

Os resultados da pesquisa indicam que o capital internacional ingressou por meio de fundos de investimento geridos por empresas de *asset management* e *private equity*, na terminologia empregada pelo mercado para designar as diversas modalidades de gerenciamento de recursos de terceiros. A composição desses fundos não é informação pública, o que dificulta a análise do perfil dos donos do dinheiro na ponta final. Sabemos que são compostos por investidores brasileiros e estrangeiros, institucionais e pessoas físicas, mas não é possível obter a proporção exata. Algumas das gestoras de fundos são empresas brasileiras, mas captam também recursos no exterior, como a Fama. Outras são gestoras estrangeiras, mas com escritórios no Brasil e clientes locais, caso da Legg Mason.

Nas palavras de um executivo de uma incorporadora que passou a atuar no Brasil: No final de 2008, as construtoras estavam indo para o vinagre,

sendo negociadas a uma fração do valor patrimonial. Só que nós percebemos que esse setor tinha todos os ingredientes para funcionar. A taxa de crédito imobiliário em relação ao PIB era baixíssima. Se o país desse medianamente certo, essa taxa iria aumentar. Há um déficit habitacional gigante. Tem crédito em longo prazo e instrumentos para garantir contratos. O que fizemos foi juntar um portfólio de 10 empresas diferentes e comprar esses papéis como se fosse uma *companhia fictícia*, juntando todos os balanços. Consideramos no nosso modelo que uma ou duas pudessem realmente quebrar, mas, mesmo assim, quem sobrevivesse compensaria o investimento. Demos muita sorte porque nenhuma quebrou. O governo ajudou baixando os juros e com o programa Minha Casa Minha Vida. Acho que nesse caso geramos valor a partir de um pessimismo extremo. Desse modo, sobre as empresas imobiliárias já modificadas pela abertura de capital, sobrepõem-se empresas fictícias puramente financeiras, na verdade um portfólio de participações de fundos geridos por uma única gestora, com seus parâmetros de rentabilidade e liquidez almejada. (FIX, 2011, p.172)

Basicamente o setor imobiliário inserido agora nas bolsas de valores funciona da seguinte forma: a participação dos fundos colocou as empresas sob o olhar das consultorias financeiras, que passam a avaliá-las segundo seus critérios, ou seja, com a temporalidade e os parâmetros de rentabilidade próprios do setor financeiro e do atual padrão de acumulação de capital. Com isso, colocam novas pressões e requerimentos sobre as cidades, o que tende a mudar, ainda que parcialmente, o padrão de urbanização. Essa pressão é exercida indiretamente, por meio da ação dos sócios locais, que ainda mantêm peso significativo no setor. A criação desses mecanismos modifica a forma jurídica da propriedade imobiliária e, conseqüentemente, as modalidades de apropriação da renda da terra. As formas renda e juros aproximam-se em um único ativo financeiro de base imobiliária. Um sistema que, com vimos, ano a ano vai sendo ajustado (aperfeiçoado, nos termos dos seus defensores) de modo a libertar os imóveis para a circulação do capital portador de juros e vincular os mercados de terra e imóveis, os usos do solo, e a organização espacial em um processo geral de circulação de capital, como mencionamos na introdução. Essa tendência, identificada por David Harvey (a partir da leitura de Marx), apenas estudos empíricos podem desvendar de que modo se desenvolvem, ou não, em cada formação social. (FIX, 2011, p.181)

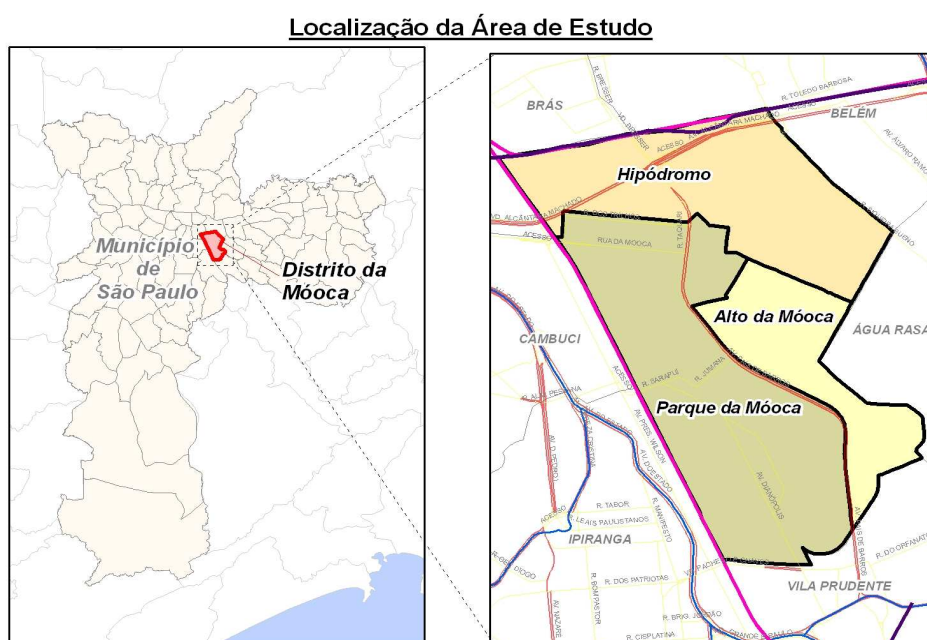
Outra forma de especulação bastante difundida é aquela originada pela comercialização dos CEPACs para financiar as Operações Urbanas, vale destacar que a Operação Urbana Mooca – Vila Carioca já foi licitada e em breve terá seu início. Como é comum em grandes projetos urbanos desse tipo, a prefeitura realizou investimentos prévios para iniciar o processo de valorização (imobiliária) da região a fim de construir o que os planejadores urbanos costumam chamar de âncoras da operação.

Os defensores dos Cepacs, no lugar da venda convencional em balcão da outorga onerosa, alegavam que o Certificado cria a possibilidade de antecipar a arrecadação. Assim, não seria mais necessário aguardar a realização das obras públicas para que o interesse por lançamentos imobiliários surgisse. É importante observar, contudo, que o preço dos Cepacs é determinado em leilões e passa, depois, a ser negociado no mercado secundário, ou seja, oscila conforme o interesse do mercado, característica típica de títulos financeiros. A especificidade dos Certificados é que essa oscilação deverá ocorrer em função da expectativa dos investidores em relação às possibilidades de valorização (e desvalorização) de uma região da cidade: passa a ser desejável, portanto, que essa valorização aconteça. Na definição da Bovespa, os Cepacs são justamente ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada à valorização dos espaços urbanos. Com isso, cria-se a possibilidade de um novo tipo de especulação imobiliária financeirizada, com os investimentos feitos segundo os parâmetros e as expectativas próprios de uma lógica de valorização de tipo financeiro.

Outra consequência é que a prefeitura, ao emitir os Cepacs, precisa garantir as condições para que esses ativos se valorizem, ou corre o risco de criar uma espécie de moeda podre⁵³⁹. Parece razoável, pois, que seja mobilizada para promover essa valorização, por exemplo, por meio da concentração ainda maior de investimentos públicos. Os Certificados representam, portanto, um salto na escala especulativa, que passa do edifício a trechos urbanos; envolvem, ainda, políticas públicas, valorização de bairros inteiros, e acentuam os mecanismos de competição intraurbana. (FIX, 2011, p. 181 e 182)

V. ANÁLISE DO PERFIL DOS MORADORES DO BAIRRO ENTRE OS ANOS 1991 E 2010

Neste capítulo, analisaremos o perfil dos moradores do distrito da Mooca (subdistritos: Alto da Mooca, Hipódromo e Parque da Mooca) com base nos censos do IBGE dos anos 1991, 2000 e 2010, a fim de comprovar a hipótese deste trabalho, verificando se houve aumento do número dos moradores, mudança nos tipos de domicílios (casa ou apartamento) e alteração significativa da renda.



Mapa 1

Na análise utilizaremos apenas os dados de Domicílios Particulares Permanentes. Segundo o IBGE (2003):

Domicílio particular, quando o relacionamento entre seus ocupantes era ditado por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência. Os domicílios particulares desagregaram-se em:

- a) permanente, quando construído para servir exclusivamente à habitação e, na data de referência, tinha a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas;
- b) improvisado, quando localizado em unidade não-residencial (loja, fábrica, etc.) que não tinha dependências destinadas exclusivamente à moradia, mas que, na data de referência, estava ocupado por morador. Os prédios em construção, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas, etc. que estavam servindo de moradia na data de referência, também, foram considerados como domicílios particulares improvisados.

A Taxa Geométrica de Crescimento Anual foi calculada com a seguinte equação:

$$TGCA = \sqrt[n]{\frac{P(t+n)}{P(t)}} - 1$$

A partir dos dados totais de Domicílios Particulares Permanentes (DPP) pode se observar que há dois períodos distintos com relação à quantidade de moradias. No primeiro, entre 1991 e 2000, há um recuo na quantidade total de unidades em toda a área de estudo (de 21.741 para 20.629, o que equivale a um recuo de 0,58% ao ano). Essa redução é especialmente verificada no Subdistrito do Hipódromo, onde se registra um crescimento negativo de 1,01% ao ano no período.

Subdistrito	Domicílios Particulares Permanentes (Total)		
	1991	2000	2010
Alto da Móoca	5801	5433	6076
Hipódromo	7126	6504	9323
Parque da Móoca	8814	8692	11057
Total geral	21741	20629	26456

Tabela1

E em percentuais:

Subdistrito	Domicílios Particulares Permanentes (Total)		
	Taxa Geométrica de Crescimento Anual		Crescimento Total (1991-2010)
	1991-2000	2000-2010	
Alto da Móoca	-0,73%	1,12%	4,7%
Hipódromo	-1,01%	3,67%	30,8%
Parque da Móoca	-0,15%	2,44%	25,4%
Total geral	-0,58%	2,52%	21,7%

Tabela 2

Trata-se de um período em que a população passou a se concentrar nas regiões mais afastadas ao centro devido à descentralização industrial. As indústrias não se concentravam mais na região da Mooca, foram transferidas para as demais cidades da região metropolitana, conduzindo, possivelmente, seus funcionários. Outra razão é a de que, nessa época, as áreas centrais da cidade apresentavam-se mais deterioradas, pouco atraentes para a classe média, a qual se via atraída por bairros que recebiam mais investimentos do setor imobiliário, como por exemplo, o Tatuapé e o Jardim Anália Franco, os quais seriam mais afastados das deterioradas regiões centrais.

O segundo período identificado também nas tabelas 1 e 2 está compreendido entre os anos de 2000 e 2010, coincidindo com o período de crescimento econômico a partir de 2002, com os programas de financiamento habitacional e maior oferta de crédito à população em geral. Neste momento observa-se uma taxa de crescimento total positiva, com o aumento no número de unidades de DPP superior a 2,5% ao ano, o que corresponde a um incremento de 5.827 unidades de moradia.

Ao se desmembrar os dados de DPP em tipos de imóvel: casas ou apartamentos (tabelas 3 a 6), nota-se que a redução no primeiro período (91-00) foi determinada pela diminuição de unidades de casas. Neste período registrou-se um decréscimo na quantidade total superior a 2.000 unidades, o que corresponde a uma redução de 2,25 % ao ano.

Subdistrito	Domicílios Particulares Permanentes (Casas)		
	1991	2000	2010
Alto da Móoca	3623	2968	2744
Hipódromo	4575	3545	3629

Parque da Móoca	4770	4049	3687
Total geral	12968	10562	10060

Tabela 3

Em percentuais:

Subdistrito	Domicílios Particulares Permanentes (Casas)		
	Taxa Geométrica de Crescimento Anual		Crescimento Total (1991-2010)
	1991-2000	2000-2010	
Alto da Móoca	-2,19%	-0,78%	-24,3%
Hipódromo	-2,79%	0,23%	-20,7%
Parque da Móoca	-1,80%	-0,93%	-22,7%
Total geral	-2,25%	-0,49%	-22,4%

Tabela 4

Paralelamente, no mesmo período (1991-2000), registrou-se um crescimento positivo (2,24%) na quantidade de unidades de moradia do tipo apartamento, o qual é principalmente notado no subdistrito do Alto da Mooca (3% aa).

No período seguinte (2000-2010) ainda se observa o mesmo fenômeno, porém sua intensidade é modificada: enquanto os imóveis do tipo casa decrescem à uma taxa menor (-0,49% ao ano), nota-se uma intensificação na taxa de crescimento de imóveis do tipo apartamento em torno de 4,8% ao ano. Entre os anos de 2000 e 2010 há um incremento de 5.964 (aumento de 60,78% apenas entre 2000 e 2010) unidades de apartamentos. Este crescimento é verificado em todos os subdistritos, com especial destaque para o subdistrito do Hipódromo.

Subdistrito	Domicílios Particulares Permanentes (Apartamentos)		
	1991	2000	2010
Alto da Móoca	1806	2356	3211
Hipódromo	2400	2868	5524
Parque da Móoca	3834	4588	7041
Total geral	8040	9812	15776

Tabela 5

E percentuais:

Subdistrito	Domicílios Particulares Permanentes (Apartamentos)		
	Taxa Geométrica de Crescimento Anual		Crescimento Total (1991-2010)
	1991-2000	2000-2010	
Alto da Móoca	3,00%	3,14%	77,8%
Hipódromo	2,00%	6,77%	130,2%
Parque da Móoca	2,01%	4,38%	83,6%
Total geral	2,24%	4,86%	96,2%

Tabela 6

Tal como verificado para as unidades de domicílios particulares permanentes, observa-se o mesmo fenómeno para os moradores de DPP: Entre 1991 e 2000 há uma redução na quantidade de moradores na área estudada (1,36% aa no total geral) e, posteriormente, há um aumento significativo no período entre (2000-2010) com taxa próxima à 2% aa no total. Supõe-se que esta população tenha se acomodado principalmente em unidades do tipo Apartamento, uma vez que a quantidade de casas na área de estudo esteja reduzindo. Trata-se como suposição, pois o Censo de 1991 não apresenta o dado para quantidade de moradores por tipo de imóvel, assim a comparação ficou restrita apenas para os anos de 2000 e 2010.

Entre 2000 e 2010 a redução é verificada apenas em moradores de imóveis do tipo casa, os quais reduzem de 3.3540 para 3.0551 no total (-1,03% aa). Neste aspecto o subdistrito que mais perde moradores é o subdistrito do Alto da Moca, o qual tem uma taxa de crescimento negativa de 1,68% aa.

Subdistrito	Domicílios Particulares Permanentes (Casas)		
	Taxa Geométrica de Crescimento Anual		Crescimento Total (1991-2010)
	1991-2000	2000-2010	
Alto da Móoca	-2,19%	-0,78%	-24,3%
Hipódromo	-2,79%	0,23%	-20,7%
Parque da Móoca	-1,80%	-0,93%	-22,7%
Total geral	-2,25%	-0,49%	-22,4%

Tabela 7

Entretanto, no mesmo período, há um aumento nos moradores de unidades de apartamento, com um crescimento total próximo a 4% aa (3,89%). Com especial destaque pra o subdistrito do Hipódromo um incremento de mais de 6.200 unidades.

Subdistrito	Moradores em Domicílios Particulares Permanentes (Total)					
	Tipo Casa			Tipo Apartamento		
	2000	2010	TGCA	2000	2010	TGCA
Alto da Móoca	9.415	8.086	-1,68%	6.865	8.567	2,24%
Hipódromo	11.190	11.149	-0,04%	8.092	14.308	5,86%
Parque da Móoca	12.935	11.316	-1,47%	13.376	18.631	3,37%
Total geral	33.540	30.551	-1,03%	28.333	41.506	3,89%

Tabela 8

Comprova-se aí, nossa primeira hipótese: ocorreu um processo de verticalização visível no bairro. Sobre esse processo podemos dizer que teve início quando os primeiros conjuntos habitacionais construídos nos anos 40 e 50, promovidos pelo Instituto de Aposentadoria e Previdência dos Industriários (IAPI) e pelo Instituto dos Empregados em Transportes (IAPETC), situados entre as ruas da Mooca, Itaqueri, Cassandoca e Fernando Falcão, para os taxistas, e entre as ruas dos Trilhos, Cassandoca, Tobias Barreto, Donatários e, para os industriários, sendo edifícios formados por blocos de residências unifamiliares e toda a infra-estrutura viária e de equipamentos institucionais. Essa ação contaminou a região e levou empreiteiros particulares a construir conjuntos residenciais ao longo de ruas inteiras, ao lado de depósitos e galpões industriais de pequeno, médio e grande porte, possibilitando a moradia próxima ao local de trabalho, uma realização para todo o habitante de regiões metropolitanas densamente povoadas. Num próximo momento de desenvolvimento urbano, as indústrias começam lentamente a esvaziar seus galpões e depósitos, dando lugar aos primeiros empreendimentos residenciais verticais da área, concentrados entre as ruas Cassandoca, Sapucaia e Tobias Barreto. No sistema viário da região foram construídos os corredores que ligam o bairro ao centro da cidade, às marginais e às zonas Leste e Oeste, bem como ao corredor norte-sul. Os grandes espaços antes ocupados por indústrias são transformados em condomínios residenciais, que não prevêm

a instalação de áreas destinadas ao comércio e à prestação de serviços, muito menos, destinam espaços para fins institucionais, como ensino, saúde e cultura. Os lotes pequenos, originalmente ocupados por residências, depósitos de mercadorias, serviços complementares às indústrias e serviços destinados aos moradores, são reincorporados e neles também é construído o mesmo tipo de condomínios residenciais. (MACEDO, 2007, p.15)

Os empreendedores imobiliários em relação ao projeto urbano tendem a repetir os padrões arquitetônicos que deram certo. Dessa forma, o grande construtor é aquele que melhor compreende e fornece respostas ao mercado, as quais são absorvidas imediatamente pela sociedade, com isso, há a degradação do patrimônio histórico industrial do bairro, cuja cidade já é carente de memória.

Em São Paulo, dado ao alto custo da terra, a fórmula do sucesso está nos projetos que aproveitam o máximo do potencial construtivo do lote, gerando uma construção vertical que possa deixar a maior área livre de terreno possível. Neste aspecto, verificam-se índices de projeção abaixo do permitido pela legislação urbanística. Para a venda destes empreendimentos, o marketing é baseado na oferta de grandes espaços livres, áreas verdes e seguras, de uso privativo dos moradores. Para a cidade isto tem o efeito benéfico de contribuir para a melhoria da relação entre áreas construídas e espaços livres. Por outro lado, tem o efeito extremamente prejudicial de desvalorizar ainda mais o espaço público, característica de nossa desarticulada classe média. Defendem apenas os espaços privados de seu condomínio, cuja área, se não engloba toda a quadra, somada a um ou dois condomínios, e uma ou outra pequena construção que restou, ocupam toda a quadra.

Estamos construindo um tipo de cidade com muros altos, guaritas e grandes portais de acesso que controlam a segurança de restritos grupos familiares. Esse modelo de construção típico da classe média, passa, agora, a integrar o padrão dos condomínios edificadas para as classes de menor renda. Um exemplo é o já citado conjunto IAPI, o qual foi construído totalmente aberto, com vielas de pedestres livres ao público em geral, com o tempo, passou por reformar que o tornaram totalmente segmentado: as quadras foram muradas, cada bloco se tornou um condomínio separado e as áreas de lazer, antes abertas, foram cercadas, restritas apenas aos moradores do IAPI. (MACEDO, 2007 p.18)

Como já foi mencionado neste trabalho, as mudanças na configuração das quadras interferindo na composição urbana tradicional se deram a partir de 1950 na cidade de São Paulo, chegando a um nível de ocupação do solo de alta densidade, maiores que os atuais, pois a legislação da época era mais permissiva. Entretanto, pelo fato dos empreendimentos serem edificadas em áreas menores, de forma a permitir vários acessos aos prédios, havia um estímulo às pessoas fazerem seus percursos a pé, permitindo maior interação entre a comunidade, garantindo umas das características de identidade do bairro da Mooca: “o conhecer todo mundo”, clima de interior.

Em complemento a isso, verifica-se que a Mooca, bairro industrial como já foi mencionado várias vezes, entremeado por habitações, com alguma área verde, e equipamentos culturais e sociais suficientes para suprir as necessidades da época, na medida em que a população residente aumentou, a demanda por comércio e serviços cresceu também, inclusive o comércio de amplitude regional, localizado quase sempre nas principais vias de ligação. Essas transformações causaram: sobrecarga no sistema viário original do bairro; sobrecarga na já deficitária oferta de espaços para comércio, serviços e instituições; isolamento das moradias e extinção de uma dinâmica urbana complexa composta por variadas formas de ocupação e moradia (SANTOS, 1988); transformação na identidade do bairro, diferenciado na composição das diversidades regionais na cidade de São Paulo.

O espaço deixado pelas pequenas indústrias vem sendo ocupado por novos projetos de edifícios residenciais e os maiores destes estão voltados para as vias principais. Como existem prédios de poucos andares cujos andares térreos são ocupados por atividades de comércio, em geral com residências no pavimento superior, as vias principais que poderiam organizar-se por um padrão de comércio em linha estão ficando interrompidas pelos extensos muros de condomínios. Nas vias locais, com predominância de residências unifamiliares já se faz bem visível a dualidade com os muros dos condomínios. O jornalista Tim Teixeira discute a situação atual do bairro:

“... só na Rua Cassandoca são três grandes empreendimentos. A Tricury, por exemplo, ergue o Spazio Vivere, com três torres e 204 apartamentos. A Setin comprou uma área de 31,6 mil m², para construir 324 unidades, em seis edifícios. A Cyrela faz um empreendimento maior ainda: num terreno de 47,4

mil m², constrói nove torres, com um total de 564 apartamentos. O empreendimento terá lago artificial, pista de Cooper, cascata e até um anfiteatro entre os mais de 50 itens de lazer. Na Rua Marina Crespi, a Tecnisa levanta quatro torres de 22 andares, com 340 unidades, enquanto a Schahin lança o empreendimento Stupendo, na Rua Borges de Figueiredo, espaço antes ocupado pela Máquinas Piratininga: três edifícios, 204 apartamentos.” (TEIXEIRA, 2007).

O fenômeno que acontece na Mooca é visível em vários pontos da cidade de São Paulo: verticalização sem inovações nos projetos. A lógica do empreendedor é que não há razão para alterar projetos que já são aceitos pela sociedade. Para planejadores e urbanistas, no entanto, em parcelas que atingem mais de 6 hectares, com pelo menos uma lateral para uma via principal, seria possível tentar uma ocupação de uso misto. Dar abertura para o espaço urbano, respeitando os requisitos de segurança impostos pela megacidade. Edifícios de uso misto, alinhados com a rua ou com o recuo frontal imposto pela legislação já foram muito utilizados em São Paulo, assim como nas cidades européias. Outra posição sobre a urgência de repensar a forma da cidade é a de que existe um enorme estoque de áreas boas para construção de residências e seus complementos em São Paulo. Por isso é necessário reconsiderar a adoção de taxas de ocupação relativamente altas utilizando construções baixas. Mesmo entre os planejadores é comum empregar a palavra “verticalizar”, pensando em torres circundadas por áreas verdes, e quase nunca “adensar”, o que concerne a permitir em princípio a abertura para uma volumetria mais variada das construções. (MACEDO, 2007, p.19).

Se umas das nossas hipóteses foi comprovada: a de que a população que reside no bairro encontra-se demasiadamente concentrada em prédios, fenômeno que ocorreu nos últimos anos, como demonstram as tabelas expostas acima, o outro fenômeno, o qual esperávamos que se comprovasse não se realizou: a alteração econômica da população do bairro para uma classe de maior renda.

Segundo as tabelas abaixo (9, 10 e 11) que apresentam os dados sobre a renda do chefe de família dividida em faixas de salários mínimos, segundo os censos de 1991, 2000 e 2010, a renda das famílias do bairro, surpreendentemente, diminuiu.

Se analisarmos as tabelas, veremos que os chefes de famílias que em 1991 (tabela 9) recebiam até 3 salários mínimos por mês representavam 32,15% da população de todo o distrito da Mooca. De acordo com a tabela 10, em 2000, os mesmos representavam 21,41%, e em 2010 (tabela 11) o percentual dos chefes de família que se encontravam com essa renda aumentou para incríveis 58,19%.

Paralelamente, os chefes de família que recebiam de 3 a 20 salários mínimos por mês eram 67,85% em 1991, aumentaram para 78,59% em 2000 e diminuíram para 41,81% em 2010.

Responsáveis por Domicílios Particulares Permanentes - 1991 (%)											
Subdistrito	Faixas de Renda (Salários Mínimos)										Total
	Sem Rendi-mento	Até 1/2 S.M	Mais de 1/2 S.M	1 a 2	2 a 3	3 a 5	5 a 10	10 a 15	15 a 20	Mais de 20 S.M.	
Alto Móoca	0,81%	0,38%	1,36%	3,83%	2,93%	3,73%	5,44%	3,45%	1,81%	3,03%	26,77%
Hipodromo	0,96%	0,62%	1,77%	4,74%	3,84%	5,21%	8,12%	4,12%		1,97%	33,01%
Pq Mooca	1,12%	0,50%	1,38%	4,21%	3,68%	5,27%	9,40%	5,80%	2,62%	6,22%	40,21%
Total geral	2,90%	1,50%	4,51%	12,78%	10,46%	14,21%	22,95%	13,37%	6,10%	11,22%	100,00%
Menor Renda	32,15%					67,85%					Maior Renda
	2,90%				47,62%			30,69%			

Tabela 9

Responsáveis por Domicílios Particulares Permanentes - 2000 (%)											
Subdistrito	Faixas de Renda (Salários Mínimos)										Total
	Sem Rendimento	Até 1/2 S.M.	Mais de 1/2 S.M.	1 a 2 S.M.	2 a 3 S.M.	3 a 5 S.M.	5 a 10 S.M.	10 a 15 S.M.	15 a 20 S.M.	Mais de 20 S.M.	
Alto Móoca	1,48%	0,02%	0,92%	1,81%	1,76%	3,50%	6,28%	2,68%	2,71%	5,16%	26,34%
Hipodromo	1,88%	0,03%	1,40%	2,13%	2,37%	4,78%	8,49%	3,71%	2,98%	3,75%	31,53%
Parque Móoca	1,76%	0,02%	1,30%	2,06%	2,45%	5,35%	9,95%	4,67%	4,81%	9,75%	42,13%
Total geral	5,12%	0,08%	3,63%	6,00%	6,58%	13,64%	24,72%	11,06%	10,50%	18,66%	100,00%
Menor Renda	21,41%					78,59%					Maior Renda
	5,12%				44,94%			40,23%			

Tabela 10

Responsáveis por Domicílios Particulares Permanentes - 2010 (%)											
Subdistrito	Faixas de Renda (Salários Mínimos)										Total
	Sem Rendimento	Até 1/2 S.M.	Mais de 1/2 S.M.	1 a 2 S.M.	2 a 3 S.M.	3 a 5 S.M.	5 a 10 S.M.	10 a 15 S.M.	15 a 20 S.M.	Mais de 20 S.M.	
Alto Móoca	3,63%	0,06%	2,33%	4,88%	3,04%	4,10%	4,71%	1,21%	1,01%	0,67%	25,64%
Hipodromo	4,82%	0,12%	2,86%	6,09%	4,15%	5,12%	5,77%	1,46%	1,28%	0,82%	32,50%
Parque Móoca	8,28%	0,18%	4,10%	8,11%	5,53%	5,91%	6,11%	1,33%	1,34%	0,97%	41,86%
Total geral	16,73%	0,36%	9,29%	19,09%	12,73%	15,14%	16,59%	4,01%	3,62%	2,46%	100,00%
Menor Renda	58,19%					41,81%					Maior Renda
	16,73%				44,45%			10,09%			

Tabela 11

Os dados sobre a renda da população do bairro da Mooca nos causaram extrema surpresa, pois, contraditoriamente, o aumento da população de “Menor Renda” ocorreu justamente no período de maior crescimento do país das últimas décadas: 2000-2010.

Uma razão que se mostraria contrária aos dados do censo é a de que não existem empreendimentos residências na região para a população de baixa renda (faixa salarial de 0 a 3 salários mínimos), justamente pelo preço da terra, como mencionado no texto da FIX, Programas como MCMV não encontram lugar no bairro: “O modelo favorece, no caso da provisão de 0 a 3 salários, principalmente a produção de casas térreas em grandes conjuntos nas periferias urbanas ou em áreas rurais que serão transformadas em urbanas”. (FIX, 2011, p.163).

No entanto, nossa argumentação mais provável para o fato de mais chefes de família apresentarem renda entre 0 e três salários mínimos na amostra do censo de 2010 é a super valorização do salário mínimo:

O Brasil adotou, durante o segundo mandato do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, uma política de valorização do salário mínimo que acabou virando lei, em 2011, já no mandato de Dilma Rousseff. A política foi fruto de um acordo entre sindicalistas, empresários e o governo. A base de cálculo para o salário é a inflação do período anterior, mais a variação do Produto Interno Bruto (PIB) do penúltimo ano. Entre 2003 a 2010, o salário mínimo aumentou, em média, 5,8% ao ano, com um avanço real acumulado de quase 60%, de acordo com o documento. No mesmo período, o PIB aumentou, em média, 4%

ao ano, sendo que o PIB per capita cresceu em um ritmo de 2,3%. O resultado disso, segundo o relatório, foi um crescimento do salário mínimo acima do PIB, o que ‘desencadeou efeitos redistributivos importantes e contribuiu para a redução dos níveis de pobreza’. Esse crescimento, aponta o relatório, é quase o dobro do observado durante o período de 1995 a 2002. Nesses anos, o crescimento do mínimo foi de 3,3% ao ano e o crescimento do PIB, de 2,3%; o PIB per capita cresceu 0,8%. Considerando os dois períodos (16 anos), o mínimo duplicou em termos reais. (GAZETA DO POVO).

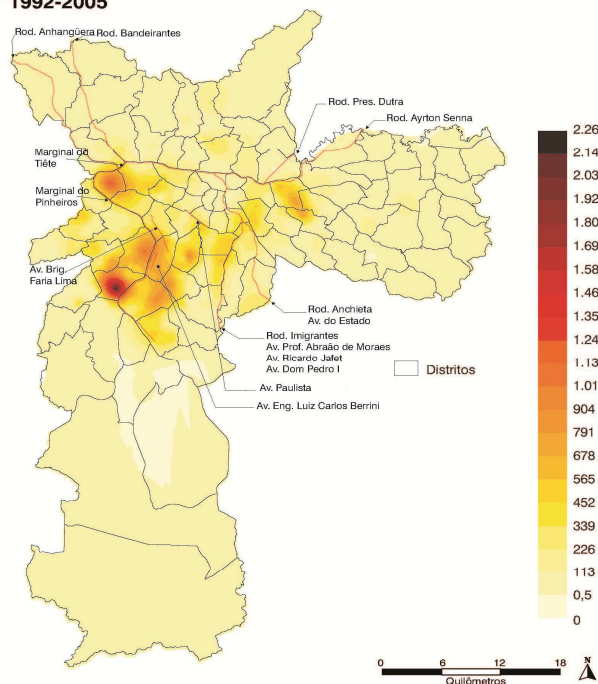
Além do fato do poder de compra do salário mínimo estar maior nos últimos anos quando comparado aos censos de 2000 e 2010, é necessário considerar que o censo refere-se apenas à renda do chefe de família. Portanto, a renda de uma família cujo cônjuge do chefe e filhos adultos também estejam inseridos no mercado de trabalho seria muito mais alta. Soma-se a isso a oferta de crédito dos últimos anos, teríamos aí, a explicação para essa variação de renda apresentada do censo de 2010.

Também é necessário ressaltar que a Operação Urbana Mooca – Vila Carioca¹ foi licitada recentemente e ainda não se encontra em pleno funcionamento. Acreditamos que, conforme as obras da Operação avançarem, maior valorização das terras sofrerá a região.

As terras mais valorizadas na cidade são as que sofrem as intervenções da Operação Urbana Faria Lima, conforme mapa:

¹As operações urbanas foram tratadas no capítulo anterior.

Lançamentos residenciais 1992-2005



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais - Embraep, Tabuladotemp.
Notas: Realizado com PMap - <http://www.cib-iberetec.org/pt/pt/pt/>

Mapa 2

Apesar de, no texto acima (pág. 43 e 44), o jornalista Tim Teixeira ter mencionado que o número de empreendimentos de alto padrão cresceu na região, além de ser visível para a população residente, a mudança do perfil dos moradores e da urbanização no bairro. Observamos no mapa 2 que a Mooca não está entre os bairros que receberam maior número de lançamentos residenciais na cidade.

Dessa forma, concluímos que apesar da região da Mooca sofrer um intenso processo de transformação da paisagem: substituição das antigas fábricas e vilas industriais por imponentes condomínios residenciais, o bairro verticaliza-se consideravelmente, no entanto, os dados do censo 2010 não permitem afirmar que ocorra o processo de gentrificação. Questões econômicas justificariam o maior número de chefes de famílias inseridos na renda baixa (0 a 3 salários mínimos).

VI. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A paisagem da Mooca é uma evidência histórica e cultural. A maioria das moradas originais do bairro foi construída por especuladores imobiliários, objetivando o maior lucro, com o menor investimento. Grande parte dessa ganância foi materializada na forma dos cortiços e vilas industriais. Nos dias de hoje verificamos que, o novo dominador é o capital financeiro, ele determina como e onde as pessoas irão morar. No atual sistema financeiro, o antigo proprietário do cortiço ou do imóvel alugado é substituído por um conjunto de agentes financeiros, que inclui corretores, construtoras, incorporadoras, seguradoras, bancos, fundos de investimento, muitos desses, agentes internacionais. São estes que ocupam a posição do rentista tradicional.

Verificamos que o Estado, diante da impotência de resolver o problema da habitação no começo do século XX, estimulou os donos a construírem casas de aluguéis por meio da redução de impostos e demais incentivos, mas nunca direcionou o subsídio direto ao operário de baixa renda. O mesmo ocorre nos dias atuais, os subsídios do governo para programas como o Minha Casa Minha Vida acabam por maximizar os ganhos das construtoras por meio de operações especulativas com a terra, ou seja, há a injeção de recursos públicos em um sistema com lógica privatista e a população mais pobre permanece excluída do acesso à habitação, com ocorria no início do século XX.

Procuramos comprovar a hipótese de que a especulação imobiliária provocou a verticalização das moradias do bairro, o que de fato se provou. Por meio dos dados do IBGE verificou-se que a população que reside em apartamentos aumentou consideravelmente e a população que morava em casas diminuiu de 1991 até 2010.

Quanto ao fato da verticalização, em função dos novos condomínios produzidos, ter alterado o perfil de renda da população ocasionando a gentrificação, observamos que tal fenômeno não se concretizou.

O perfil da população quanto à renda alterou, no entanto, ocorreu o inverso do que supúnhamos: o percentual de chefes de família com renda baixa (de 0 a 3 salários mínimos) aumentou e o percentual de chefes de família com renda superior diminuiu.

Uma das hipóteses para explicar tal fenômeno é a valorização do salário mínimo. Entre 2003 a 2010, o salário mínimo aumentou, em média, 5,8% ao ano, com um avanço

real acumulado de quase 60%. O que determinaria que o poder de compra da população, de fato, não diminuiu.

Julgamos que o aprofundamento teórico e empírico do tema, nos próximos anos, proporcionará novos resultados quanto à urbanização do bairro e a renda dos moradores, pois, entre outros processos, a Operação Urbana Mooca-Vila Carioca estará em plena ação, estimulando ainda mais a valorização imobiliária da região.

VII. BIBLIOGRAFIA

BANDEIRA JUNIOR. *A indústria no estado de São Paulo em 1901.* São Paulo, Diário Oficial, 1901.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil.* São Paulo, Estação Liberdade, 1998.

BRASIL. MINISTÉRIO DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Base de informações do Censo Demográfico 1991. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

ftp://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_1991/Municipios_maiores_50_mil_hab/Sao_Paulo.zip> Acessado em outubro de 2012.

_____. **MINISTÉRIO DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO.** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Base de informações do Censo Demográfico 2010: Resultados do Universo por setor censitário. Documentação do Arquivo. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

ftp://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2010/Resultados_do_Universo/Agregados_por_Setores_Censitarios/Agregado_de_setores_2000_SP_Exclusive_RM.zip>

_____. **MINISTÉRIO DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO.** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Censo Demográfico 2000 - Agregado por setores censitários do Resultado do universo. 2ª Edição. Rio de Janeiro: IBGE, 2003.

ftp://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2000/Dados_do_Universo/Agregado_por_Setores_Censitarios/Agregado_de_setores_2000_SP_Exclusive_RM.zip> Acesso em outubro de 2012.

CARTA, Mino. *Histórias da Mooca (com a benção de São Genaro),* Rio de Janeiro, Berlendis e Vertecchia Editores, 1982.

ELLYS, Myriam. In *Holanda, Sérgio Buarque de. História geral da civilização brasileira: Tomo I: A época colonial. 1º volume: do descobrimento à expansão territorial.* São Paulo, Difusão Européia do livro, 1960.

FAUSTO, Boris. *Trabalho Urbano e conflito social (1890 – 1920).* 5ª Ed. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2000.

FIX, Mariana A.B. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de Doutorado apresentada ao Instituto de Economia da UNICAMP, 2011.

GAZETA DO POVO. Reportagem: OIT elogia valorização do salário mínimo no Brasil, 13/01/2012.

<http://www.gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.phtml?id=1212263>. Acessado em 26 de novembro de 2012.

LYNCH, K. *The image of the city*. Cambridge (Mass): MIT Press / Harvard University Press, 1960.

MACEDO, Adilson C. *Transformações da forma urbana no distrito da Mooca*. Disponível em ftp://ftp.usjt.br/pub/revint/13_52.pdf. Acesso em 20 de fevereiro de 2012.

_____. *O espaço urbano por partes*. Sinopses, nº 38, outubro de 2002. FAU_USP.

PENTEADO, Jacob. *“Belenzinho 1910: retrato de uma época”*. 2ªed. São Paulo, Carrenho Editorial / Narrativa Um, 2003.

PEREIRA, Paulo C.X. *São Paulo – a construção da cidade -1872 -1914*. São Carlos. RIMA, 2004.

PETRONE, Pasquale. *A cidade de São Paulo no século XX*, Revista de História, 1955 (ano VI) n. 21-22.

REIS, Fº. Nestor Goulart. *São Paulo. Vila, Cidade, Metrópole*. São Paulo, Via das Artes, 2004.

ROLNIK, Raquel. *Cada um em seu lugar! (São Paulo, início da industrialização: geografia do poder)*. Dissertação de Mestrado apresentado à FAU – São Paulo, 1981.

SAMPAIO, Teodoro. *São Paulo no século XIX*. In: *São Paulo no Século XIX e outros ciclos históricos*. Petrópolis, Vozes, 1978.

SANTOS, C.N.F. *A cidade como jogo de cartas*. Niterói / São Paulo: EDUFF / Projeto, 1988.

SILVA, Dalva Elias Thomaz. *Casa das Retortas*, Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Cultura, Departamento de Informação e Documentação Artísticas, Centro de Documentação e Informação sobre Arte Brasileira, 1980.

SMITH, Neil; *The New Urban Frontier - Gentrification and the Revanchist City*; Londres: Routledge, 1996.

TEIXEIRA, T. *Perde-se a vocação industrial, edifícios ocupam espaços*. Disponível em www.dcomercio.com.br. Acessado 30/03/2011.

TOLEDO, Roberto Pompeu de. *A capital da solidão: uma história de São Paulo das origens a 1900*. Rio de Janeiro, Objetiva, 2003.

VITORINO, Bruno Bonesso. Dissertação de Mestrado: “Patrimônio ameaçado: os grupos residenciais construídos até 1930 no Brás, Mooca e Belém”. FAU – USP, 2008.